

Décision du Tribunal administratif n° 2200079 du 22 novembre 2022

Tribunal administratif de Polynésie française

1ère Chambre

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire enregistrés les 1er mars et 26 mai 2022, la SCEA Polycultures, représentée par la Selarl Jurispol, demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 27 décembre 2021 autorisant Mme D à réaliser le lotissement Hiupe comprenant 10 lots sur les parcelles EL 7 et section EK 1 situées à Afaahiti (commune de Taiarapu-Est) ;
2°) de mettre à la charge de la Polynésie française la somme de 250 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- l'autorisation litigieuse a été accordée sur le fondement de renseignements erronés en ce que la pétitionnaire a occulté le fait que les parcelles EK 1 et EL 7 étaient louées dans le cadre d'un bail agricole signé avec la SCEA Polycultures qui exploite ces parcelles en " l'état actuel du terrain " en litige ; les parcelles en question faisant l'objet d'un bail rural, le propriétaire ne pouvait pas prétendre en disposer pour demander l'autorisation de réaliser un lotissement de dix lots destinés à recevoir, chacun, une maison d'habitation ;
- le dossier de demande de permis de lotir présente un caractère incomplet puisque, d'une part, la demande devait comporter le bail rural et renseigner sur l'occupation agricole du terrain et, d'autre part, une étude d'impact devait être présentée eu égard à la surface totale du projet de lotissement ;
- la décision attaquée est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation en ce que le projet se situe sur le plateau de Taravao constituant un site remarquable caractérisé par ses vallons et prairies qui participent au développement équilibré de la commune qu'un tel projet viendrait compromettre.

Par un mémoire en défense enregistré le 9 mai 2022, la Polynésie française conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir que la requête est irrecevable en ce qu'il n'est pas justifié du respect des dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme et, qu'en tout état de cause, les moyens de la requête ne sont pas fondés.

Une pièce a été enregistrée le 8 juin 2022 pour Mme D.

Une note en délibéré, enregistrée le 16 novembre 2022, a été produite pour la SCEA Polycultures.

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 l'environnement 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 C de Saint-Germain, rapporteure publique,
- les observations de Me Quinquis représentant la SCEA Polycultures et celles de Mme A pour la Polynésie française.

Considérant ce qui suit :

1. Le 23 décembre 2020, Mme D a formé une demande d'autorisation d'aménagement de dix lots sur les parcelles EL 7 et section EK 1 situées à Afaahiti, sur le territoire de la commune de Taïarapu-Est. Par un arrêté du 27 décembre 2021, le vice-président du gouvernement de la Polynésie française a accordé l'autorisation de lotir sollicitée pour le lotissement à créer dénommé " lotissement Hiupe " destiné à recevoir des logements individuels. Par la présente requête, la SCEA Polycultures demande l'annulation de l'arrêté précité.

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 (). / § 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. () / 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. () ". Aux termes de l'article LP. 141-1 de ce code : " La création ou le développement () de lotissements sont subordonnés à un arrêté d'autorisation délivré par l'autorité compétente, sur avis du service de l'urbanisme qui vérifie la conformité du dossier technique fourni par le pétitionnaire avec les dispositions générales d'aménagement et d'urbanisme. () ".

3. 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 ".

4. Il ressort des pièces du dossier que Mme D, qui a signé le formulaire de demande d'autorisation en litige, est propriétaire des parcelles d'assiette du projet. Eu égard au caractère d'autorisation d'utilisation du sol qui doit être reconnu à l'autorisation de lotir, cette dernière a pour seul objet de s'assurer de la conformité des projets et travaux qu'elle autorise à la législation et la réglementation d'urbanisme en vigueur. Cette autorisation étant accordée sous réserve du droit des tiers, en l'absence de fraude établie ni même alléguée à l'occasion des informations transmises par la pétitionnaire au

service instructeur, la circonstance que la SCEA Polycultures se prévale de l'existence d'un bail rural en cours d'exécution sur le terrain d'assiette du projet d'aménagement et de l'indisponibilité de ce terrain du fait de l'exécution de ce bail, qui relève d'une question et, le cas échéant, d'un litige devant être porté à la connaissance de la juridiction judiciaire, est par suite sans incidence sur la légalité de l'autorisation attaquée.

5. La SCEA Polycultures fait valoir que l'article LP. 141-7 du code de l'aménagement de la Polynésie française est méconnu en ce que le bail rural n'a pas été joint à la demande d'autorisation de création du lotissement en litige et en ce que l'" état actuel du terrain à lotir " n'est pas renseigné, à défaut d'indication de l'usage rural des lieux. Or, d'une part, la production d'un bail rural n'est pas exigée par les dispositions de l'article LP. 141-7 précité qui fixe la liste des éléments composant le dossier joint à la demande d'autorisation de création d'un lotissement, et, d'autre part, contrairement à ce que soutient la SCEA Polycultures, " l'état actuel du terrain à lotir ", qui doit être matérialisé par un plan au sens des dispositions précitées, ne porte que sur les caractéristiques physiques du terrain d'assiette par l'indication notamment de son nivellement, des constructions existantes ou encore des équipements publics existants de desserte, et non pas sur l'usage agricole du terrain en lien avec l'existence d'un bail rural.

6. L'article LP. 141-7 précité du code de l'aménagement de la Polynésie française prévoit que le dossier joint à la demande d'autorisation de lotissement doit notamment comporter une étude d'impact " lorsque celle-ci est nécessaire ". En ce sens, la société requérante fait valoir que " l'emprise du lotissement doit être regardée comme " excédant 12 000 m² prévu par le code de l'environnement, " seuil à partir duquel une étude d'impact était nécessaire ". Si un tel seuil est effectivement exigé pour un projet de lotissement situé dans une commune qui n'est pas dotée d'un plan général d'aménagement (PGA) comme en l'espèce, tel que prescrit dans le tableau annexé auquel renvoie l'article A. 1310-3-1 du code de l'environnement de la Polynésie française, il ressort des pièces du dossier que, si la superficie du terrain renseignée dans le formulaire de demande d'autorisation est de 16 511 m², cette superficie correspond selon les précisions apportées dans la notice descriptive du projet à une " enveloppe de terrain permettant d'accueillir le projet " alors que l'emprise du lotissement donnant lieu à aménagement n'est que de 11 627 m². Dans ces conditions, l'opération de lotissement en litige n'excédant pas une emprise de 12 000 m², la SCEA Polycultures n'est pas fondée à soutenir qu'une étude d'impact aurait dû être produite ni, par suite, que la procédure précédant la délivrance de l'autorisation attaquée est entachée d'irrégularité.

7. Aux termes de l'article D. 141-15 du code de l'aménagement de la Polynésie française : " () / Le lotissement peut être interdit : () - si le projet est de nature à compromettre les conditions d'un développement équilibré de la commune () ".

8. Il ressort des pièces du dossier que le terrain d'implantation du projet de lotissement contesté se situe, dans un rayon de moins de 1,5 kilomètre, à proximité d'une zone d'habitat diffus composée de plusieurs lotissements et de bâtiments publics tels que, notamment, la mairie, l'hôpital et le lycée de Taravao. Si la zone d'implantation présente également un caractère agricole indéniable, elle n'est

toutefois pas classée en zone agricole et ainsi protégée par un document d'urbanisme et admet déjà, ainsi qu'il a été dit, immédiatement de l'autre côté de la voie, des habitations. Il ne ressort par ailleurs pas des pièces du dossier que le projet litigieux de lotissement va permettre l'implantation de constructions dont la compatibilité avec les règles d'urbanisme ne pourra être ultérieurement assurée lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme requises y compris s'agissant de la superficie de chaque lot à bâtir. Dans ces conditions, la SCEA Polycultures n'est pas fondée à soutenir que l'autorisation de lotir en litige compromet les conditions d'un développement équilibré de la commune de Taïarapu-Est au sens et pour l'application de l'article D. 141-15 du code de l'aménagement de la Polynésie française mentionné au point précédent et que, de ce fait également, elle serait entachée d'une erreur manifeste d'appréciation.

9. Il résulte de ce qui précède que, sans qu'il soit besoin de statuer sur la fin de non-recevoir opposée en défense par la Polynésie française, les conclusions à fin d'annulation présentées par la SCEA Polycultures doivent être rejetées.

Sur les frais liés au litige :

10. 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.

D E C I D E :

Article 1er : La requête de la SCEA Polycultures est rejetée.

Article 2 : Le présent jugement sera notifié à la SCEA Polycultures et à la Polynésie française.

Délibéré après l'audience du 8 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 22 novembre 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°2200079