

Décision du Tribunal administratif n° 2200207 du 29 septembre 2022

Tribunal administratif de Polynésie française

1ère Chambre

Vu la procédure suivante :

Par un déféré et des mémoires enregistrés les 17 mai, 12 août et 15 septembre 2022, le haut-commissaire de la République en Polynésie française demande au tribunal d'annuler la décision du 5 novembre 2021 par laquelle le ministre du logement et de l'aménagement a accordé à la Sarl Nahitokai, représentée par M. et Mme C un permis de construire pour des " travaux de régularisation d'un fare Pote'e, fare buffet, fare tutu, deux fare avec table à manger et une guérite destinés au tourisme " sur la parcelle LM 19 (Terre îlot Moea parcelle A/ lot A3), située à Haapiti (île de Moorea).

Il soutient que :

- le déféré est recevable ;
- le permis de construire litigieux a été accordé alors qu'aucun élément complémentaire n'a réellement été apporté depuis les refus de la direction de la construction et de l'aménagement du 6 septembre et 18 octobre 2021 ainsi que depuis sa demande d'éléments complémentaires du 19 janvier 2022 (avis du maire, avis du service d'hygiène, rapport d'étude de la commission des établissements recevant du public, notice de sécurité et engagement du demandeur, avis du service du tourisme, autorisation d'occupation du domaine public maritime) ;
- la parcelle d'assiette du projet a une superficie de 1 030 m², soit une superficie inférieure à 3 000 m² et se trouve ainsi inconstructible en application de l'article Ndm 5 du plan général d'aménagement (PGA) de la commune de Moorea-Maiao ;
- les constructions litigieuses ne respectent pas le recul de 15 mètres minimum à l'alignement du domaine public maritime (limite des plus hautes eaux) ;
- le recul minimum de 10 mètres du plan vertical des façades n'est pas respecté au droit des parcelles LM 18, 20 et 26 ;
- le recul minimum de 10 mètres entre chaque construction n'est pas respecté ;
- l'ensemble des constructions litigieuses représente une superficie totale de 115 m², soit supérieure à 10 % de la superficie de la parcelle d'assiette.

Par un mémoire en défense enregistré le 22 juillet 2022, la Polynésie française conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir que le haut-commissaire de la République en Polynésie française ne justifie pas de l'accomplissement des formalités de notification prescrites par les dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme à l'égard de la société bénéficiaire du permis de construire litigieux et qu'ainsi le déféré est irrecevable.

Par des mémoires enregistrés les 1er, 2 et 9 septembre 2022, la Sarl Nahitokai, représentée par la Selarl Manavocat, conclut au rejet du déféré du haut-commissaire de la République en Polynésie française et à ce que la somme de 159 600 F CFP soit mise à la charge de l'Etat au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que le haut-commissaire de la République en Polynésie française n'a pas d'intérêt pour agir pour la défense du PGA de la commune de Moorea-Maiao et que les moyens de la requête ne sont pas fondés, dès lors notamment qu'elle aurait pu faire l'économie du dépôt d'une demande de permis de construire, ses " fare " n'étant pas des ouvrages au sens du code de l'aménagement.

Vu la décision attaquée et les autres pièces du dossier.

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 F de Saint-Germain, rapporteure publique,
- les observations de Mme D, représentant le haut-commissaire de la République en Polynésie française et celles de Mme A, représentant la Polynésie française.

Considérant ce qui suit :

1. A la suite d'une demande déposée le 6 août 2021 auprès de la direction de la construction et de l'aménagement et d'un refus de permis de construire en date du 18 octobre 2021, le ministre du logement et de l'aménagement, par un permis de construire délivré le 5 novembre 2021, a autorisé la Sarl Nahitokai, représentée par M. et Mme C, à régulariser des travaux portant sur un fare Pote'e, un fare buffet, un fare tutu, deux fare avec table à manger et une guérite destinés au tourisme sur la parcelle LM 19 (Terre îlot Moea parcelle A/ lot A3), située à Haapiti (île de Moorea). Le terrain d'assiette du projet litigieux se situe en zone NDm (" motu ") du PGA de la commune de Moorea-Maiao qui regroupe l'ensemble des îlots de la commune. Par le présent déféré, le haut-commissaire de la République en Polynésie française demande l'annulation de ce permis de construire.

Sur les fins de non-recevoir opposées en défense :

2. En premier lieu, aux termes de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme : " En cas de déféré du préfet ou de recours contentieux à l'encontre d'un certificat d'urbanisme, d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir, le préfet ou l'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation () ".

3. Il ressort des pièces du dossier que le haut-commissaire de la République en Polynésie française justifie avoir procédé à la notification de son déféré, telle que prescrite par les dispositions mentionnées au point précédent, auprès de la Sarl Nahitokai, bénéficiaire du permis de construire litigieux. Le haut-commissaire de la République en Polynésie française verse en ce sens aux débats le justificatif postal d'envoi du pli de notification à la Sarl Nahitokai en date du 24 mai 2022, intervenu dans le délai requis de quinze jours francs à compter du dépôt du présent déféré en application de l'article R. 600-1 du code

de l'urbanisme. Par suite, et alors que la notification du déferé est également régulière à l'égard de l'auteur de la décision attaquée, la fin de non-recevoir opposée par la Polynésie française tirée de la méconnaissance de cet article doit être écartée.

4. En second lieu, si la Sarl Nahitokai " se pose la question de l'intérêt " qu'a le haut-commissaire de la République en Polynésie française " à agir pour la défense du PGA de la commune de Moorea-Maiao ", il résulte des dispositions de l'article 172 de la loi organique susvisée du 27 février 2004 que le haut-commissaire de la République en Polynésie française peut déférer au tribunal administratif de la Polynésie française le type d'acte en litige au titre de son contrôle de légalité. Par suite, la fin de non-recevoir opposée en défense sur ce point par la Sarl Nahitokai ne peut qu'être écartée.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

5. Aux termes de l'article LP. 114-6 § 1 du code de l'aménagement de la Polynésie française : " Quiconque désire entreprendre un terrassement, exécuter des travaux, construire un ouvrage ou réaliser tout autre projet de nature à modifier l'état des lieux doit au préalable obtenir une autorisation de travaux immobiliers. Les autorisations de travaux immobiliers sont le permis de construire, la déclaration de travaux et le permis de terrassement. / Des arrêtés pris en conseil des ministres fixent : 1/ La liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison : a) de leur très faible importance ; b) de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés ; () 3/ La liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, font l'objet d'une déclaration de travaux. 4/ La liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'une autorisation. ". Aux termes du § 2 de l'article précité : " 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. ". Le § 3 du même article dispose que " 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. () ".

6. En l'espèce, la régularisation sollicitée porte sur un projet de constructions touristiques, tel que détaillé au point 1, d'une surface hors œuvre brute de 115 m². En se bornant à faire valoir que " ses fare " ne sont pas des ouvrages au sens du code de l'aménagement, la Sarl Nahitokai, qui a au demeurant sollicité pour eux la délivrance dudit permis de construire, n'établit pas que les constructions en litige ne relèvent pas du champ du permis de construire.

7. L'article NDm 5 du PGA de la commune de Moorea-Maiao, relatif aux " caractéristiques des terrains " dispose que : " Pour être constructible, un terrain doit posséder une superficie minimale de 3 000 m² ".

8. Il ressort des pièces du dossier que la parcelle d'assiette du projet a une superficie de 1 030 m². En

application des dispositions de l'article NDm 5 mentionnées au point précédent et applicables au terrain d'assiette, cette parcelle est donc inconstructible et ne peut valablement supporter les constructions litigieuses dont la régularisation autorisée est contestée. Par suite, le haut-commissaire de la République en Polynésie française est fondé à soutenir que la décision attaquée méconnaît la règle de superficie minimale de parcelle constructible requise de 3 000 m² prescrite par le règlement du PGA de la commune de Moorea-Maiao, ce moyen étant au demeurant de nature, à lui-seul, à justifier l'annulation de l'acte contesté.

9. Aux termes de l'article NDm 6 du PGA de la commune de Moorea-Maiao, relatif à l'"implantation par rapport aux voies et emprises publiques" : "Les constructions sont implantées à une distance minimale de 15 mètres des alignements définis par les services techniques compétents (limite des plus hautes eaux)". L'article NDm 7 du même PGA relatif à l'"implantation par rapport aux limites séparatives" dispose que : "Le plan vertical des façades doit respecter en fonction de leur hauteur H, un recul D suivant la formule $D = H$, avec un recul minimal de 10 mètres".

10. Il ressort des pièces du dossier que les différentes constructions tels les deux fare abritant les tables à manger, le fare pote'e, le buffet et le fare tutu ne sont pas implantées dans le respect de la bande de recul de 15 mètres par rapport à la délimitation du domaine public maritime. Il en est ainsi également s'agissant du non-respect par les éléments du projet en litige du recul minimum de 10 mètres du plan vertical des façades au droit des parcelles LM 18, 20 et 26. Par suite, et au surplus du motif d'annulation énoncé au point 8, les moyens tirés de la méconnaissance des articles du règlement du PGA mentionnés au point 9 doivent être également accueillis.

11. 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."

12. En l'espèce, aucun autre moyen n'est susceptible, en l'état du dossier, de justifier l'annulation du permis de construire en litige.

13. Il résulte de tout ce qui précède que le haut-commissaire de la République en Polynésie française est fondé à demander l'annulation de la décision qu'il conteste.

Sur la régularisation possible :

14. Aux termes de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme : "Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5-1, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire () estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice n'affectant qu'une partie du projet peut être régularisé, limite à cette partie la portée de l'annulation qu'il prononce et, le cas échéant, fixe le délai dans lequel le titulaire de l'autorisation pourra en demander la régularisation, même après l'achèvement des travaux. ()".

15. En l'espèce les vices affectant la légalité du projet en litige ci-dessus relevés ne permettent pas, eu égard à leur nature, d'envisager une régularisation par l'obtention d'un permis de construire modificatif.

Sur les frais liés au litige :

16. 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 l'Etat, qui n'a pas la qualité de partie perdante dans la présente instance.

D E C I D E :

Article 1er : La décision susvisée du 5 novembre 2021 est annulée.

Article 2 : Les conclusions présentées par la Sarl Nahitokai au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié au haut-commissaire de la République en Polynésie française, à la Polynésie française et à la Sarl Nahitokai.

Délibéré après l'audience du 20 septembre 2022, à laquelle siégeaient :

M. Devillers, président,

M. Graboy-Grobesco, premier conseiller,

M. Boumendjel, premier conseiller,

Rendu par mise à disposition au greffe le 29 septembre 2022.

Le rapporteur,

A. G

Le président,

P. Devillers

Le greffier,

M. B

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°2200207