

## Décision du Tribunal administratif n° 2201025 du 25 avril 2023

Tribunal administratif de Polynésie française

1ère Chambre

Vu la procédure suivante :

Par un déféré et des mémoires, enregistrés les 14 décembre 2022 et 30 janvier et 8 mars 2023, le haut-commissaire de la République en Polynésie française demande au tribunal d'annuler la décision du 9 août 2022 par laquelle le ministre du logement et de l'aménagement a accordé à MM. Errol et Léon Baby Maoni, ayant pour mandataire M. D, un permis de construire un bungalow sur la parcelle n° 395 AH (Terre Maraëura Lot B) située sur le territoire de la commune de Paea.

Il soutient que :

- le déféré recevable ;
- la décision en litige qui assortit le projet de prescriptions ne comporte aucune motivation, ni en droit, ni en fait et s'avère contraire aux dispositions de l'article A. 114-29 du code de l'aménagement de la Polynésie française ;
- le projet consiste en la construction d'un bungalow surélevé de 50 cm, destiné à la location et situé, pour partie, en zone d'aléa fort " inondation " (inondation rivière) dans laquelle s'applique le principe de l'inconstructibilité sauf si une étude technique atteste que le projet assure la sécurité des biens et des personnes ; or, ni la demande de permis de construire ni même le dossier instruction ne comporte d'éléments techniques afférents à la prévention des risques naturels compte tenu des caractéristiques de la zone ; le permis de construire litigieux méconnaît ainsi les articles LP. 114-6, D. 331-1, A. 114-20 et A. 114-22 du code de l'aménagement de la Polynésie française.

Par un mémoire en défense enregistré le 13 janvier 2023, MM. Errol et Léon Baby Maoni doivent être regardés comme concluant au rejet de la requête.

Ils font valoir que le bungalow en litige est édifié avant la fin de la clôture qui se situe à 2 mètres du bord de la rivière qui est à plus de 5 mètres en contrebas, que la hauteur de construction se situe à 75 cm à partir du terrain naturel soit à 5,75 mètres de hauteur depuis le fond de la rivière, que depuis 2008, année de leur installation, ils n'ont pas été inquiétés par les fortes pluies, que le niveau d'eau après quatre jours de pluie correspond à seulement un quart de la largeur de la rivière et que des fonds ont été débloqués par la banque et versés à l'entrepreneur pour passer commande du matériel.

Par un mémoire en défense enregistré le 20 février 2023, la Polynésie française conclut au rejet du déféré.

Elle fait valoir que les moyens exposés par le haut-commissaire de la République en Polynésie française ne sont pas fondés.

Par un courrier du 21 mars 2023, les parties ont été informées que le tribunal était susceptible de faire application des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme et de surseoir à statuer sur le déféré du haut-commissaire de la République en Polynésie française dans l'attente de la régularisation de l'illégalité tenant à l'atteinte portée à l'impératif de sécurité publique par le projet en litige, situé en zone d'aléa fort " inondation ".

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. F,
- les conclusions de Mme E de Saint-Germain, rapporteure publique,
- les observations de M. C pour le haut-commissaire de la République en Polynésie française, celles de M. A pour la Polynésie française.

Considérant ce qui suit :

1. Le 21 février 2021, MM. Maoni ont sollicité un permis de construire un bungalow (une chambre) sur pilotis pour une surface hors œuvre brute de 33 m<sup>2</sup>, sur la parcelle n° 395 AH (Terre Maraëura Lot B) située sur le territoire de la commune de Paea. Par une décision du 9 août 2023, le ministre du logement et de l'aménagement a accordé ce permis de construire. Par le présent déféré, le haut-commissaire de la République en Polynésie française demande l'annulation de ce permis de construire.

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 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. () ".

3. 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 ; - imposent la réalisation par la collectivité d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec les conditions normales de développement ; - sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. ". 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.

4. Il ressort des pièces du dossier, particulièrement de la " note de renseignements Atlas des aléas naturels de Paea " de la cellule " études et conseils en aménagement " de la direction de la construction et de l'aménagement de la Polynésie française et des documents graphiques produits, que la parcelle d'assiette du projet litigieux se situe en partie en zone rouge d'aléa " fort " inondation du fait de la présence de la rivière Vaiatu. La partie Sud de cette parcelle jouxte une zone de servitude de curage de 5 mètres de large dans laquelle se situe d'ailleurs la limite de propriété des pétitionnaires marquée par une clôture, cette zone de curage étant elle-même située au droit de la limite du domaine public fluvial. Il ressort de la fiche d'instruction également versée aux débats que le projet d'habitation en litige est implanté à 5 mètres de la limite Est de la parcelle AH 255, à 7 mètres de la limite Ouest de la parcelle AH 354 et à 4 mètres depuis la limite du domaine public fluvial (rivière Vaiatu). Il ressort dès lors de la combinaison des côtes figurants sur les documents susmentionnés et des documents graphiques, particulièrement du plan de masse du projet rapproché de l' " atlas des aléas naturels de Paea " que l'emprise du projet se situe, en partie, en zone d'aléa " fort " inondation. Cette seule situation impose au demandeur de fournir des documents justificatifs techniques des dispositions envisagées en présence du risque ci-dessus identifié au sens et pour l'application de l'article A. 114-20 précité du code de l'aménagement de la Polynésie française. Or, à défaut en l'espèce de tels documents ou études techniques, alors que le projet destiné exclusivement à un usage d'habitation, est conçu sur pilotis d'une hauteur de 50 cm jusqu'à la sous-face de la dalle du bâtiment et de 0,75 cm en comptant le plancher, et alors que les prescriptions que contient le permis de construire litigieux ne permettent pas d'appréhender le risque " inondation ", le ministre du logement et de l'aménagement a entaché sa décision d'une erreur manifeste d'appréciation au regard de l'impératif de sécurité publique justifiant les dispositions mentionnées au point 3.

5. 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. ".

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

7. 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 l'application des dispositions des articles L. 600-5 ou L. 600-5-1 du code de l'urbanisme :

8. 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 () ". L'article L. 600-5-1 de ce code dispose que : " 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 () 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 () ".

9. Il résulte de ces dispositions, éclairées par les travaux parlementaires, que lorsque le ou les vices affectant la légalité de l'autorisation d'urbanisme dont l'annulation est demandée, sont susceptibles d'être régularisés, le juge doit surseoir à statuer sur les conclusions dont il est saisi contre cette autorisation. Il invite au préalable les parties à présenter leurs observations sur la possibilité de régulariser le ou les vices affectant la légalité de l'autorisation d'urbanisme. Le juge n'est toutefois pas tenu de surseoir à statuer, d'une part, si les conditions de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme sont réunies et qu'il fait le choix d'y recourir, d'autre part, si le bénéficiaire de l'autorisation lui a indiqué qu'il ne souhaitait pas bénéficier d'une mesure de régularisation. Un vice entachant le bien-fondé de l'autorisation d'urbanisme est susceptible d'être régularisé, même si cette régularisation implique de revoir l'économie générale du projet en cause, dès lors que les règles d'urbanisme en vigueur à la date à laquelle le juge statue permettent une mesure de régularisation qui n'implique pas d'apporter à ce projet un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même.

10. Il résulte de ce qui précède que le permis de construire en litige est entaché, en l'état, d'un vice tenant à l'atteinte portée à l'impératif de sécurité publique par le projet autorisé, situé en zone d'aléa fort " inondation " et à l'absence d'éléments techniques permettant d'appréhender ce risque. Toutefois, il ressort des pièces du dossier, particulièrement d'une étude technique sur l'exposition aux risques naturels du 24 janvier 2023 produite par la Polynésie française, qui se réfère à une étude hydraulique réalisée par le bureau d'études EGIS en 2020, que " les mesures de surélévation et la transparence hydraulique du projet permettent d'autant plus de diminuer sa vulnérabilité ". Dans ces conditions, en prévoyant une surélévation du bungalow sensiblement plus importante que celle de 0,75 cm, assortie d'éléments techniques pertinents, le vice ci-dessus relevé est susceptible d'être régularisé. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce de surseoir à statuer et d'impartir à MM. Errol et Léon Baby Maoni un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement aux fins d'obtenir sa régularisation.

**D E C I D E :**

Article 1er : Il est sursis à statuer sur les conclusions du haut-commissaire de la République en Polynésie française tendant à l'annulation du permis de construire accordé à MM. Errol et Léon Baby Maoni portant

sur la réalisation d'un bungalow sur la parcelle n° 395 AH (Terre Maraeura Lot B) située sur le territoire de la commune de Paea, jusqu'à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement pour permettre à MM. Maoni Errol et Léon Baby de notifier au tribunal une mesure de régularisation de l'illégalité mentionnée au point 4 du présent jugement.

Article 2 : Le présent jugement sera notifié au haut-commissaire de la République en Polynésie française, à MM. Errol et Léon Baby Maoni 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 28 mars 2023, à laquelle siégeaient :

M. Devillers, président,

M. Graboy-Grobesco, premier conseiller,

M. Boumendjel, premier conseiller,

Rendu public par mise à disposition au greffe le 25 avril 2023.

Le rapporteur,

A. F

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°2201025