

Décision du Tribunal administratif n° 2200648 du 06 juin 2023

Tribunal administratif de Polynésie française

1ère Chambre

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires enregistrés les 17 octobre 2022, 16 janvier, 4 mars, 12 avril et 6 mai 2023, la société A Tahī Ra, représentée par Me Lenoir, demande au tribunal :

- 1°) d'annuler le permis de construire tacite dont bénéficie la Sci Janze ;
- 2°) d'annuler la décision du 9 mars 2021 n° 21-33-3 MLA/DCA par laquelle le ministre de l'aménagement et du logement a reconnu l'existence d'un permis de construire tacite au profit de la Sci Janze ;
- 3°) d'appeler à l'instance l'association syndicale du lotissement " Te Tavake Village " ayant son siège social au PK 9,8 côté montagne à Punaauia ;
- 4°) 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 :

- la requête n'est pas tardive, elle justifie d'un intérêt pour agir ainsi que de l'accomplissement des formalités complètes de notification du présent recours contentieux en application des dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ;
- faute d'un avis du maire de la commune de Punaauia délivré au vu du nouveau dossier de permis de construire portant sur un projet entièrement différent de celui qui avait été envisagé en 2015, le dossier présenté par la société bénéficiaire est donc incomplet et ne pouvait permettre, sans procédure irrégulière, la délivrance d'un permis de construire tacite ; l'avis du 10 mars 2021 du maire de Punaauia que le service instructeur a reçu est postérieur à la date à laquelle le permis de construire tacite litigieux est né ;
- en l'absence de production d'une étude géotechnique actualisée, alors que la future construction est bordée, sur sa partie Sud, par un talus de plus de 6 mètres de hauteur, le dossier présenté par la société bénéficiaire méconnaît l'article A. 114-10-1 du code de l'aménagement de la Polynésie française et doit donc être considéré comme incomplet au regard de la prévention des risques naturels puisque le projet est situé en zone bleue (" classification M2 ") correspondant à un aléa " moyen à fort " de mouvements de terrain et qu'il relève des dispositions de l'article 2.1.1.3 du plan de prévention des risques naturels applicables aux constructions comportant précisément un talus supérieur à 6 mètres ; l'étude complémentaire réalisée le 25 mars 2021 a été produite après la survenance du permis de construire tacite ;
- le dossier de demande du permis de construire en litige est incomplet au regard de l'article A. 114-11 du code de l'aménagement de la Polynésie française dans la mesure où le plan de masse et le plan de situation de la construction contestée ne comportent aucune mention des angles et points de vue selon lesquelles il conviendrait de se situer pour apprécier l'impact réel de la construction sur l'environnement proche et le paysage plus lointain ; ce même article est méconnu dès lors que les documents graphiques du projet architectural omettent complètement la présence de la maison d'habitation propriété de la

société requérante et ne permettent pas d'apprécier le traitement des accès ; il manque au dossier deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans son environnement proche et dans le paysage ; les documents d'insertion dans le site ne montrent nullement l'entrée de la propriété ;

- les plantations à créer destinées à remplacer quelques arbres " aïtos " ne sont pas localisées sur le plan de masse ou le plan de situation contrairement à ce qui est prescrit à l'article A. 114-10 du code de l'aménagement de la Polynésie française ; contrairement à ce qui est prescrit à l'article A. 114-11 du même code, la notice descriptive du projet ne précise pas les plantations à conserver ou à créer ; ladite notice ne fait également aucune mention de la longueur de la voie d'accès au terrain et de la pente qui caractérise cette même voie ;

- la mention que contient la notice détaillée du projet faisant état d'une pente moyenne du terrain de 5 % est visiblement volontairement erronée ; elle est en réalité de 15 % alors que le terrain d'assiette du projet est situé dans une zone de risque naturel de mouvements de terrain ;

- les dispositions réglementaires sur lesquelles l'administration s'est fondée pour reconnaître l'existence d'un permis de construire tacite, sont elles-mêmes illégales dès lors que le délai d'instruction d'un mois laissé au service compétent est manifestement trop court, que ce délai est incompatible avec l'article A. 114-5 du code susmentionné relatif à l'avis du maire qui doit, lui-même, émettre son avis dans un délai identique ainsi qu'avec le délai d'un mois prévu à la dernière phrase de l'article A. 114-16 du même code, et alors que le délai raisonnable en la matière est à l'évidence de deux mois pour qu'une décision implicite soit qualifiée de décision implicite d'acceptation ; par voie d'exception, le permis de construire tacitement accordé sur le fondement de dispositions illégales, est lui-même entaché d'illégalité ;

- en tout état de cause, un permis de construire tacite ne peut pas être délivré lorsqu'il porte sur un projet situé dans une zone d'aléa " fort " de risque naturel reconnu ainsi que cela est prescrit au dernier paragraphe de l'article A. 114-18 du code de l'aménagement de la Polynésie française ;

- le permis de construire litigieux méconnaît les articles 8 et UCb 3 du règlement du plan général d'aménagement de la commune de Punaauia au regard des caractéristiques techniques de ladite voie d'accès ; la pente de la voie d'accès à la construction autorisée est largement supérieure à 15 % pour atteindre 22 % par endroits, ce qui rend impossible le passage des véhicules de lutte contre l'incendie qui emprunteront non une voie d'accès mais un " véritable gymkhana " ; la voie d'accès a une longueur supérieure à 100 mètres ce qui est supérieur au minimum linéaire autorisé pour une voie en impasse et il n'existe aucune voie de retournement en fin de voie, le pétitionnaire ayant justement supprimé illégalement la servitude de retournement existante ; l'article 8 susmentionné est également méconnu en ce qui concerne la largeur de la voie de desserte ; il résulte du tableau relatif aux " voies diverses " qui est annexé à cet article que les voies de desserte des constructions doivent avoir une emprise minimum de 5 mètres avec une bande de roulement minimum de 3,50 mètres ; aucune donnée figurant au dossier de permis de construire ne permet d'identifier l'emprise de la voie d'accès dans sa largeur, qui suppose une largeur de bande roulante ainsi que la prise en compte d'éventuelles dépendances ; les conditions posées dans ce même article 8 du PGA, relatives à l'aire de manœuvre et de retournement,

s'agissant des voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres comme en l'espèce, ne sont pas respectées ;

- l'autorisation litigieuse méconnaît l'article UCb 5 du même règlement ;
- le permis de construire attaqué méconnaît l'article UCb 6 de ce règlement dès lors que la construction envisagée ne comporte aucune façade d'une largeur minimale de 5 mètres et donnant sur une voie publique ou privée, la voie d'accès constituée par la servitude traversant le terrain dont elle est propriétaire ayant une largeur de 3,50 mètres ; l'ensemble des constructions du lotissement " Te Tavake " " colle " à la voie d'accès alors que la future construction en litige entraîne une rupture avec celle-ci et amorce un effet de " mitage ".

Par des mémoires en défense enregistrés les 23 décembre 2022, 10 février, 27 mars et 4 mai 2023, la Sci Janze, représentée par la Selarl MVA, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 500 000 F CFP soit mise à la charge de la société A Tahi Ra au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir, d'une part, que la requête est irrecevable dès lors que la justification de la notification du recours n'est pas établie, qu'elle est tardive, et que la société requérante ne justifie pas d'un intérêt pour agir et, d'autre part, que les moyens exposés en demande ne sont pas fondés tant sur le plan de la légalité externe de la décision attaquée que sur celui de sa légalité interne et précise notamment que seule l'emprise des voies doit être soumise aux règles édictées par l'article 8 du titre 1er du PGA relatif à la " normalisation des routes et voies de circulation dans la commune ". Elle fait valoir également que les autres caractéristiques préconisées par cet article du PGA ne s'appliquent pas aux voies privées situées dans une zone UCb puisque l'article 8 précité s'intéresse aux routes et voies communales et non privées.

Par des mémoires enregistrés les 26 décembre 2022 et 10 février 2023, la Polynésie française conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir, à titre principal, que la requête est irrecevable du fait de sa tardiveté et d'un défaut d'intérêt pour agir de la société requérante et, à titre subsidiaire, que les moyens de la requête ne sont pas fondés tant sur le plan de la légalité externe que de la légalité interne de l'acte attaqué.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

- la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 ;
- le code de l'urbanisme ;
- 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 Lenoir pour la société A Tahi Ra, celles de Me Millet pour la Sci Janze et celles

de Mme B pour la Polynésie française.

Une note en délibéré présentée pour la société A Tahī Ra été enregistrée le 31 mai 2023.

Considérant ce qui suit :

1. Le 12 janvier 2021, la Sci Janze a déposé auprès de la direction de la construction et de l'aménagement de la Polynésie française, une demande de travaux immobiliers pour la construction d'une maison d'habitation sur les parcelles cadastrées n° 175, 179 et 193, section AX, à Punaauia. Par courrier du 3 février 2021, la cellule " Travaux immobiliers " de la direction de la construction et de l'aménagement a informé le mandataire de la Sci Janze de ce que la demande de permis de construire était recevable depuis le 27 janvier 2021. A la suite d'une demande d'attestation de permis de construire tacite, le ministre du logement et de l'aménagement a, par courrier du 9 mars 2021, indiqué aux représentants de la Sci Janze que cette société disposait d'un permis de construire tacite intervenu dès le 27 février 2021. Les parcelles d'assiette de ce projet se situent en contrebas au Sud-Ouest du terrain de la société A Tahī Ra, lui-même composé des parcelles AX 60, AX 176 et AX 177, lot 162 du lotissement " Te Tavake Village ", sur lequel la société requérante a fait construire une maison d'habitation en 2015. Par lettre du 22 août 2022, la société A Tahī Ra a sollicité le retrait du permis de travaux immobilier dont bénéficie la Sci Janze au motif d'un défaut de droit de passage et d'accès. Cette demande a été rejetée par l'administration par un courrier du 12 septembre 2022. Par la présente requête, la société A Tahī Ra doit être regardée comme demandant l'annulation du permis de construire tacite dont bénéficie la Sci Janze depuis le 27 février 2021.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. Aux termes de l'article A. 114-9 §2 du code de l'aménagement de la Polynésie française : " Sont joints à la demande de permis de construire : a) Un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune ; () c) Le projet architectural défini à l'article LP. 114-9 et comprenant les pièces mentionnées aux articles A. 114-10, A. 114-10-1 et, le cas échéant, à l'article A. 114-11 du présent code. (). d) Une note descriptive des travaux projetés, des matériaux mis en œuvre et le coût global des travaux ". / L'avis du maire prévu par l'article LP.114-9 porte notamment sur l'alimentation en eau, la sécurité incendie et le ramassage des ordures. Cet avis peut être fourni par le pétitionnaire en même temps que sa demande s'il le possède déjà ".

3. L'article LP. 114-9 du code de l'aménagement de la Polynésie française dispose que " () Le permis de construire est destiné à vérifier la cohérence de la construction projetée avec les dispositions du §.2 de l'article LP.114-6. Il est délivré par l'autorité compétente en matière d'urbanisme, sur avis du chef de service de l'urbanisme qui recueille l'avis du maire et des autres services éventuellement concernés par le projet. / Le dossier de demande de permis de construire doit être accompagné d'un projet architectural. Ce projet architectural définit, par des plans et, le cas échéant par des documents écrits, l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs. Il précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords. () ".

4. Il ressort des pièces du dossier que le permis de construire en litige a été délivré sans que l'avis du maire de la commune de Punaauia ait été recueilli conformément aux dispositions précitées. La circonstance, d'une part, qu'un avis favorable du maire délivré en 2015 à l'occasion d'une précédente demande d'autorisation de construire ait été fourni à l'administration et, d'autre part, qu'un autre avis du maire ait été produit, en date du 10 mars 2021, soit postérieurement à la survenance du permis de construire tacite en litige, n'est pas de nature à pallier l'insuffisance de l'avis qui devait être recueilli dans le temps de l'instruction du présent projet litigieux. Toutefois, le défaut d'un tel avis n'a pas été en l'espèce de nature à priver la société requérante d'une garantie ou à exercer une influence sur le sens de l'autorisation contestée. Ce moyen doit donc être écarté.

5. Aux termes de l'article A. 114-10-1 du code de l'aménagement de la Polynésie française : " Des pièces supplémentaires peuvent être exigées en fonction de la situation ou la nature du projet, notamment : () d) Lorsque la construction projetée est subordonnée, par un plan de prévention des risques approuvé, à la réalisation d'une étude préalable permettant d'en déterminer les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation, une attestation établie par l'architecte du projet ou par un bureau d'études compétent certifiant la réalisation de cette étude et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de la conception ".

6. Il est constant que le projet en litige est situé en zone d'aléa " moyen à fort " (" zone bleue ") par le plan de prévention des risques de la commune de Punaauia concernant les aléas " mouvements de terrain ". Le plan de prévention des risques naturels (PPRN) applicable énonce dans son article 2.1.1.1 que " dans les zones concernées, l'aléa est moyen à localement fort en l'état naturel des versants. Les interventions humaines de toutes natures, sont susceptibles d'aggraver le niveau d'aléa, en particulier lorsque les instabilités potentielles du sol ainsi que les écoulements d'eau sont ignorés ou mal pris en compte. ". Aux termes de l'article 2.1.1.3 de ce règlement relatif aux " Constructions et aménagements à enjeux forts et/ou talus supérieur à 6 mètres (zones bleues) et zones nécessitant une gestion globale de l'aménagement (zones bleu clair) " : " Zones bleues () Il s'agit par ailleurs des constructions et aménagement impliquant la création d'un talus d'une hauteur supérieure à 6 mètres. Règles applicables - Les constructions sont autorisées en mettant en œuvre une étude technique réalisée par un bureau d'étude compétent, afin de définir les mesures de construction adaptées au projet et au site. / Dans ce cas, les mesures de protection et de mise en œuvre préconisées doivent être appliquées. / La réalisation de l'étude est à la charge exclusive du maître d'ouvrage. Il lui appartient également expressément, de prendre toutes les mesures adéquates permettant l'application de ces règles. () L'étude technique correspond à une mission de type G1 (étude préalable) de la norme NF P 94-500. () / Une attestation établie par un expert agréé doit être fournie afin de confirmer la réalisation des études et des éventuels aménagement en conformité avec les prescriptions définies dans cette dernière. / En l'occurrence, ces études ont pour objectif de préciser le zonage actuel des aléas à une échelle minimale de 1/5000ème sur une zone cohérente, avec pour but d'identifier les risques géotechniques majeurs pour un futur ouvrage non encore étudié. / Cette étude peut être annexée à une étude d'impact lorsque celle-ci est demandée. ".

7. En l'espèce, il ressort des pièces du dossier qu'une étude géotechnique du 11 janvier 2015 portant sur un projet de construction d'une maison individuelle avec piscine, également sur la parcelle AX 175, a été jointe à la demande de permis de construire qui fait l'objet du présent contentieux. Si la société requérante soutient que cette étude porte sur un projet différent, il ne ressort pas des extraits de la demande de permis de construire et n'est pas établi par la société requérante que les modifications apportées au projet, qui est désormais implanté de manière plus éloignée du talus Nord du terrain qu'auparavant seraient telles qu'elles auraient nécessité la réalisation d'une nouvelle étude géotechnique. Par suite, alors d'ailleurs qu'une nouvelle étude géotechnique réalisée le 25 mars 2021 a été produite par la société requérante, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions précitées l'article A. 114-10-1 du code de l'aménagement de la Polynésie française doit, dans les circonstances de l'espèce, être écarté.

8. Aux termes de l'article A. 114-9 § 2 du code de l'aménagement de la Polynésie française : " Sont joints à la demande de permis de construire : a) Un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune ; () d) Une note descriptive des travaux projetés, des matériaux mis en œuvre et le coût global des travaux ".

9. Aux termes de l'article A. 114-10 du code de l'aménagement de la Polynésie française : " Le projet architectural comprend : I/ Au titre des documents planimétriques a) Un plan de masse () comportant : - l'orientation ; - les limites du terrain ; - le cas échéant, les courbes de niveau et l'indication des surfaces nivelées du terrain ; - l'implantation des bâtiments existants à maintenir ou à démolir, précisant le cas échéant la position des ouvrages d'assainissement existants ; - () l'emplacement et la nature des clôtures existantes ou projetées ; - le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer ; () b) Un plan de tous les niveaux () indiquant la destination des différents locaux () c) Les élévations de chacune des façades () d) Les vues en coupe () e) Lorsque le projet porte sur des travaux d'aménagement des bâtiments existants, les plans doivent mentionner de façon précise lesdits travaux et faire apparaître distinctement les parties supprimées, les parties conservées et les parties neuves. L'échelle utilisée pour les plans et dessins doit être précisée. II / Au titre des documents complémentaires : a) Une demande d'autorisation de raccordement à un dispositif individuel ou collectif d'assainissement à créer ou existant suivant le cas () b) Le détail () des ouvrages d'alimentation en eau potable () ".

10. Aux termes de l'article A. 114-11 du même code : " Le projet architectural, dépassant le seuil de 250 m² indiqué au §2 de l'article LP.114-9, comprend également : 1/ Une notice précisant : a) L'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ; b) Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître en fonction des caractéristiques du projet : - l'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ; - l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ; - le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain ; - les matériaux et les couleurs des constructions ; - le traitement des espaces libres, notamment les

plantations à conserver ou à créer ; - l'organisation et l'aménagement des accès au terrain depuis la voie publique, aux constructions et aux aires de stationnement. 2/ Deux (2) documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et dans le paysage lointain. Les points et les angles de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan masse. 3/ Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain. "

11. La circonstance que le dossier de demande de permis de construire ne comporterait pas l'ensemble des documents exigés par les législations applicables en matière d'urbanisme, ou que les documents produits seraient insuffisants, imprécis ou comporteraient des inexactitudes, n'est susceptible d'entacher d'illégalité le permis de construire qui a été accordé que dans le cas où les omissions, inexactitudes ou insuffisances entachant le dossier ont été de nature à fausser l'appréciation portée par l'autorité administrative sur le projet ou sa conformité à la réglementation applicable.

12. Si, les dispositions de l'article A. 114-11 du code de l'aménagement de la Polynésie française prévoient que les points et les angles de vue doivent être reportés sur le plan de situation et le plan masse du projet en litige, la combinaison en l'espèce du plan de masse, du plan de situation et de la planche photographique d'insertion paysagère du projet envisagée sous plusieurs angles de vues, composant le projet architectural soumis au service instructeur, permet de compenser l'absence des mentions formelles des angles et points de vue sur les documents graphiques susmentionnés.

13. La notice descriptive du projet comporte plusieurs photographies, notamment une vue aérienne qui permet de situer et de visualiser les maisons environnantes, en particulier celle appartenant à la société requérante. Cette notice indique que " l'accès aux deux parcelles se fait par une servitude d'accès bétonnée, de 3,5 mètres de large, depuis la route principale du lotissement Te Tavake Village " et qu'" une servitude de retournement est réservée à l'intérieur de la parcelle n° 175 ". Ces servitudes, notamment le chemin de servitude existant, figurent sur un plan inséré dans ladite notice. La desserte interne du projet à partir du chemin de servitude est également précisée dans cette notice par le moyen d'un document d'insertion paysagère du projet. Dans ces conditions, le projet architectural soumis à l'administration permet une information sur le traitement des accès du projet, alors même que la société requérante soutient que les documents d'insertion dans le site " ne montrent nullement l'entrée de la propriété ".

14. Il ressort de l'ensemble des documents photographiques que contient le projet architectural, y compris dans sa notice descriptive, soumis au service instructeur que l'insertion paysagère proche et plus lointaine du projet en litige a été suffisamment renseignée et a permis à l'administration d'appréhender ledit projet en toute connaissance de cause s'agissant de sa situation et de son impact visuel au regard de l'environnement naturel.

15. Il ressort du plan " situation / topographie / masse " que plusieurs arbres de haute tige sont mentionnés, avant-projet, et qu'une fois la construction réalisée, il est prévu un " jardin engazonné " en dehors de la surface bâtie au droit de l'emprise restante Ouest des parcelles AX 175, 179 et 193. En outre, la notice descriptive détaillée du projet intègre des photographies du site dans son état végétal

initial et énonce que " le jardin sera engazonné sur toute la surface et ponctuellement agrémenté d'espèces végétales tropicales ". Dans ces conditions, le projet architectural doit être regardé comme ayant, dans son ensemble, apporté à l'administration des informations suffisantes s'agissant du traitement des espaces libres et des plantations à conserver ou à créer.

16. Il ressort du contenu de la notice descriptive détaillée du projet en litige, notamment de ses documents photographiques, que des informations relatives aux éléments paysagers existants sont apportées ainsi que sur le traitement des espaces libres (" jardin engazonné ") et des plantations à créer (" espaces végétales tropicales "). Si, cette même notice ne fait pas explicitement état des plantations à conserver, s'agissant particulièrement de quelques " aitos ", il se déduit de l'étude de l'ensemble des éléments du projet architectural, comme déjà indiqué d'ailleurs, que ces quelques arbres de haute tige ne seront pas conservés. En conséquence, et eu égard à tous les documents qui composent la demande et le projet architectural, la méconnaissance de l'article A. 114-11 du code de l'aménagement de la Polynésie française au regard de la question des plantations ne peut être sérieusement retenue.

17. Si la notice descriptive détaillée du projet litigieux se borne à indiquer que " l'accès aux () parcelles se fait par une servitude d'accès bétonnée, de 3,5 mètres de large depuis la route principale du lotissement Te Tavake Village ", sans en indiquer précisément la longueur, ce document intègre toutefois un plan de masse côté sur lequel figure le chemin de servitude d'accès au projet et dont le linéaire peut ainsi être aisément apprécié. Egalement, il ne résulte pas des dispositions de l'article A. 114-11 du code de l'aménagement de la Polynésie française précité que la notice descriptive du projet doit nécessairement comporter une mention du pourcentage de pente affectant la voie d'accès. Ce moyen doit donc être écarté.

18. La seule mention dans les " dispositions générales " de la notice descriptive détaillée du projet du pourcentage de 5 % relatif à la " pente moyenne du terrain " d'assiette du projet, à la supposer erronée, ne suffit pas à établir, contrairement ce que soutient la société requérante, que le pétitionnaire aurait délibérément eu l'intention d'induire le service instructeur en erreur. De ce point de vue, la fraude n'est pas établie.

19. La société A Tahī Ra soulève l'exception d'illégalité des dispositions de l'article A. 114-16 § 1er du code de l'aménagement de la Polynésie française aux termes desquelles : " A compter de la notification constatant que le dossier est complet, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire dispose d'un délai de deux (2) mois pour procéder à l'instruction de la demande. Le délai d'instruction susmentionné est de un (1) mois pour les demandes de permis de construire portant sur une maison individuelle au sens de l'article A.114-33 ainsi que ses annexes et/ou extensions. ". Toutefois, en se bornant à invoquer un délai d'instruction " manifestement trop court " ayant conduit à la délivrance du permis de construire tacite en litige, ainsi qu'un délai d'instruction d'un mois, de fait, incompatible avec l'article A. 114-15 du même code qui donne au maire un délai d'un mois également pour rendre son avis sur le projet ou encore qu'un délai en la matière de deux mois eût été un délai " raisonnable " pour mener une instruction suffisamment pertinente, la société requérante qui se prévaut d'une " erreur manifeste d'appréciation " n'invoque la méconnaissance par les dispositions qu'elle remet en cause

d'aucune règle de droit ou principe général. En tout état de cause, si l'application de la règle de procédure, particulièrement du délai d'instruction d'une demande de permis de construire une maison individuelle comme en l'espèce, prescrite à l'article A. 114-16 précité du code de l'aménagement de la Polynésie française, a permis d'aboutir à la reconnaissance du permis de construire tacite en litige, ce permis de construire ne peut pas être regardé comme ayant été pris pour l'application de l'article A. 114-16 précité dès lors que le permis de construire a pour seul objet d'assurer la conformité des constructions projetées avec la réglementation sur l'urbanisme qui leur est applicable. Ce moyen doit donc être écarté.

20. Comme mentionné au point 1, la Sci Janze est titulaire du permis de construire litigieux depuis le 27 février 2021. Or, si la société requérante fait valoir qu'un permis de construire tacite ne pouvait être accordé pour un projet situé dans une zone d'aléa " fort " de risque naturel connu en se référant aux dispositions du dernier paragraphe de l'article A. 114-18 du code de l'aménagement de la Polynésie française, dans leur version en vigueur depuis l'arrêté n° 2653 CM du 2 décembre 2021, ces dispositions modifiées ne peuvent utilement être invoquées dès lors qu'elles sont entrées en vigueur postérieurement à la date du permis de construire attaqué.

21. 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. Il appartient au bénéficiaire de ladite autorisation, avant tout commencement de travaux, d'obtenir les autorisations nécessaires sur le fondement du droit privé, comme notamment l'accord des autres indivisaires, la convention de passage sur une voie de desserte, autorisation de passage des canalisations (). / 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. () ".

22. Aux termes du chapitre 5 du plan général d'aménagement (PGA) de la commune de Punaauia : " () la zone UCb concerne les collines, plateaux et les thalwegs ayant une faible pente et étant de fait constructibles. La zone UCb est destinée à recevoir de l'habitat individuel et les équipements complémentaires. La volonté est d'y maintenir un habitat résidentiel de qualité, peu dense, qui s'adapte au relief afin de réduire l'impact sur le paysage et limiter le risque de glissements de terrains ".

23. Aux termes de l'article 8 des dispositions générales du règlement du PGA de la commune de Punaauia relatif à la " normalisation des routes et voies de circulation dans la commune " : " Toutes les voies devront être aménagées pour permettre en toute sécurité la circulation des piétons et des véhicules ainsi que la pose et l'entretien des réseaux. / La pente longitudinale des voiries ne pourra

excéder 15 %. / Les voies en impasse ne doivent pas dépasser 100 mètres sauf si les conditions topographiques l'imposent. Au-delà d'une longueur de 50 mètres, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité une aire de manœuvre normalisée permettant le retournement aisé des engins de secours ou de collecte des ordures ménagères sans accès sur les parcelles privées. ".

24. L'article UCb 3 de ce règlement, consacré à l'accès et à la voirie, dispose que : " 3.1 Accès - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée inscrite au cadastre ou à une servitude de passage. L'accès à la parcelle ne peut se faire uniquement à partir d'une piste cyclable d'un chemin piétonnier. / Les accès doivent présenter des caractéristiques techniques permettant une bonne desserte des parcelles et des constructions tant par les piétons que par les engins de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours, les véhicules de service tel que ceux assurant la collecte des ordures ménagères, les camions de livraison. (). 3.2 Voirie () L'emprise des voies doit se conformer aux prescriptions techniques des voiries définies dans le titre Ier, article 8, du présent règlement. ".

25. Si la société A Tahira invoque le point 3.2 (" Voirie ") de l'article UCb 3 précité en tant qu'il renvoie aux prescriptions techniques de l'article 8 mentionné au point 23, ce renvoi, tel qu'il est formulé par le règlement du PGA, ne concerne que " l'emprise des voies " et non les caractéristiques d'"aménagement des voies ", qui doivent en l'espèce être regardées comme des conditions techniques, tel que, notamment, le pourcentage maximum admis de pente longitudinale des voiries, s'imposant lors de l'aménagement des seules voies nouvelles. Il en est ainsi également de la largeur de l'emprise de la voie d'accès au projet, de sa longueur, de sa bande de roulement, et de l'aire de manœuvre et de retournement exigée pour les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres dès lors, comme indiqué ci-dessus, que ces caractéristiques ne sont relatives, eu égard à la formulation des dispositions de l'article 8 précité du règlement du PGA de Punaauia, qu'à la configuration et l'aménagement de voies à créer et n'ont pas pour objet de contraindre la constructibilité du terrain d'assiette d'un projet desservi par une voie existante (chemin de servitude), comme en l'espèce. De plus, alors que la société requérante fait valoir que la voie d'accès au projet relève d'un " véritable gymkhana ", il ne ressort pas des pièces du dossier que les caractéristiques du chemin en question ne sont pas adaptées à l'opération en cause et ne répondent pas aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

26. Si la société requérante fait également valoir que le projet litigieux méconnaît l'article UCb 5 du règlement du PGA de la commune de Punaauia, sans d'ailleurs citer son contenu, elle n'assortit toutefois ce moyen d'aucune précision permettant d'en apprécier le bien-fondé.

27. Aux termes de l'article UCb 6 du règlement du PGA de la commune de Punaauia relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : " () Implantation des constructions par rapport aux voies / Les constructions doivent () présenter une façade, donnant sur une voie publique ou privée, d'une longueur minimum de 5 mètres () ".

28. En l'espèce, le terrain d'assiette du projet est desservi par une voie d'accès privée. La construction projetée n'ayant pas vocation à être édifiée à l'alignement d'une voie ou emprise publique existante, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions réglementaires mentionnées au point précédent et de

ce que la construction en litige est susceptible de créer un effet de " mitage ", est inopérant et doit être écarté.

29. Il résulte de tout ce qui précède que, sans qu'il soit besoin de statuer sur les fins de non-recevoir opposées en défense par la Sci Janze et la Polynésie française ni d'appeler dans l'instance l'association syndicale du lotissement " Te Tavake Village ", la société A Tahī Ra n'est pas fondée à demander l'annulation de la décision qu'elle conteste.

Sur les frais liés au litige :

30. 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. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la société A Tahī Ra une somme de 150 000 F CFP à verser à la Sci Janze en application de ces dispositions.

D E C I D E :

Article 1er : La requête de la société A Tahī Ra est rejetée.

Article 2 : La société A Tahī Ra versera une somme de 150 000 F CFP à la Sci Janze au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à la société A Tahī Ra, à la Sci Janze, et à la Polynésie française.

Délibéré après l'audience du 23 mai 2023, à laquelle siégeaient :

M. Devillers, président,

M. Graboy-Grobescο, premier conseiller,

M. Boumendjel, premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 6 juin 2023.

Le rapporteur,

A. Graboy-Grobescο

Le président,

P. Devillers

Le greffier,

M. A

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,