

Décision du Tribunal administratif n° 2200647 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, 6 et 29 mars 2023, la société A Tahī Ra, représentée par Me Lenoir, demande au tribunal :

1°) d'annuler la décision n° 22-415-4/VP/DCA du 4 août 2022 par lequel le vice-président de la Polynésie française a accordé un permis de construire à M. A, pour des " travaux de terrassement avec création d'une voie d'accès et de construction d'une maison d'habitation " sur les parcelles n° 62, 185 et 195, section AX, (Terres Tepataai 1 lot 3 - surplus 2 lot A et lot 4, Lot C et lotissement " Te Tavake Village ") situées à Punaauia ;

2°) 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 ;

3°) 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 et elle justifie d'un intérêt pour agir ;
- l'association syndicale du lotissement " Te Tavake Village " a intérêt à intervenir dans la présente instance ;
- l'avis du maire de la commune de Punaauia en date du 28 juin 2022 n'a pas été mentionné dans les visas de la décision attaquée et n'a pas été recensé dans les avis mentionnés dans la fiche d'instruction du projet ;
- la délivrance, par les héritiers de M. E, d'une concession faite à M. A alors que le cahier des charges ne réserve le droit d'octroyer un usage des voies et réseaux du lotissement qu'au seul lotisseur apparaît comme constitutive d'une fraude de nature à entacher la régularité du dossier de demande de permis de construire ;
- aucune autorisation du lotisseur ni de l'association syndicale libre du lotissement " Te Tavake Village " de créer une nouvelle voie d'accès au lotissement n'a été jointe à la demande de permis de construire ;
- le dossier de demande de permis de construire est insuffisant dès lors que le document " plan masse " ne comporte aucun élément permettant d'apprécier le traitement des espaces libres, la localisation des arbres existants ainsi que leur maintien ou remplacement, ce qui entraîne également une méconnaissance de l'article UCb13 du plan général d'aménagement de Punaauia ;
- l'autorisation en litige ne respecte pas les dispositions du plan de prévention des risques naturels applicable à Punaauia concernant les opérations de déboisement en lien avec les projets de constructions situées en zone d'aléa moyen à fort ;
- la création d'une nouvelle voie d'accès méconnaît les prescriptions concernant les équipements communs du lotissement " Te Tavake Village " dès lors que cette voie se situerait sur un emplacement dénommé R2 supportant un réservoir de 1000 m³ pour la deuxième tranche du lotissement, un

transformateur EDT ainsi qu'une aire de stationnement pour les véhicules d'intervention ; il y a donc bien une atteinte à un équipement commun du lotissement qui ne permet pas au pétitionnaire de se prévaloir d'un droit régulier d'utilisation de la voirie pour accéder à sa propriété ;

- 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 % ce qui rend impossible le passage des véhicules de lutte contre l'incendie ; la largeur de la bande de roulement de la voie d'accès desservant la future construction de M. A est seulement de 3 mètres alors que l'article UCb 8 du règlement susvisé impose une largeur minimum de 3,50 mètres ;

- 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 extérieure au terrain d'assiette des constructions et non sur une allée interne.

Par des mémoires en défense enregistrés les 23 décembre 2022, 6 janvier et 10 février 2023, et 11 avril 2023, M. B A conclut au rejet de la requête.

Il fait valoir, d'une part, que la requête est irrecevable dès lors qu'elle est tardive et que la société requérante ne justifie pas d'un intérêt pour agir, que l'intervention de l'association syndicale du lotissement " Te Tavake Village " est irrecevable et, d'autre part, que les moyens exposés ne sont pas fondés.

Par des mémoires enregistrés les 26 décembre 2022, 10 février et 22 mars 2023, la Polynésie française conclut au rejet de la requête ainsi qu'au rejet de l'intervention de l'association syndicale du lotissement " Te Tavake Village ".

Elle fait valoir, à titre principal, que la requête est irrecevable à 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. Elle fait valoir également que l'intervention de l'association syndicale du lotissement " Te Tavake Village " est irrecevable et qu'elle est infondée tant en fait qu'en droit.

Par des mémoires en intervention, enregistrés les 3, 21 et 22 mars et 19 avril 2023, l'association syndicale du lotissement " Te Tavake Village ", représentée par la Selarl Kintzler et Associés, déclare s'associer aux conclusions et aux moyens présentés par la société A Tahī Ra à fin d'annulation du permis de construire litigieux accordé à M. A et demande en outre qu'il soit mis à la charge solidaire de ce dernier et de la Polynésie française la somme de 228 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que son intervention est recevable, elle indique qu'elle adopte les moyens de la requête de la société A Tahī Ra et ajoute que le plan de terrassement versé au dossier est un faux ou un document falsifié dès lors que le local électrique ne se trouve pas à l'endroit indiqué dans le coin supérieur gauche de la parcelle AX 61 (forme rectangulaire avec en son centre une flèche en forme de Z suggérant qu'il s'agit du local électrique abritant un transformateur haute-tension) mais qu'il se situe en

retrait par rapport à la voie ouverte à la circulation, et à cheval sur les parcelles AX 61 et AX 62.

Par une ordonnance du 12 avril 2023, la clôture de l'instruction a été fixée au 28 avril 2023 à 11h (locale).

Par un courrier du 4 mai 2023, les parties ont été informées de ce 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 la requête susvisée dans l'attente de la régularisation de l'illégalité du permis de construire en litige tenant à l'insuffisance de la largeur de la bande de roulement de la voie d'accès du projet.

Un mémoire a été enregistré, le 6 mai 2023, pour M. A, en réponse à ce moyen d'ordre public.

Par un courrier du 9 mai 2023, les parties ont été informées de ce 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 la requête susvisée dans l'attente de la régularisation de l'illégalité du permis de construire en litige tenant à la méconnaissance du point 3.2 (" Voirie ") de l'article UCb 3 du règlement du PGA de la commune de Punaauia (non-conformité de la largeur de l'emprise de la voie d'accès et de celle de la bande de roulement).

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 Tahī Ra, celles de M. A et celles de Mme D pour la Polynésie française.

Considérant ce qui suit :

1. Le 28 avril 2022, M. A a formé une demande de travaux d'aménagement avec création d'une voie d'accès et de construction d'une maison sur les parcelles n° 62, 185 et 195, section AX, (Terres Tepataai 1 lot 3 - surplus 2 lot A et lot 4, Lot C et lotissement " Te Tavake Village "), situées à Punaauia. Par une décision du 4 août 2022 dont la société A Tahī Ra demande l'annulation, le vice-président de la Polynésie française a accordé le permis de construire sollicité.

Sur l'intervention volontaire de l'association syndicale du lotissement " Te Tavake Village " :

2. L'association syndicale du lotissement " Te Tavake Village " est chargée de la gestion des ouvrages et espaces communs du lotissement au droit desquels le projet immobilier en litige est implanté. En particulier, la voie d'accès de ce projet étant créée au droit de l'un de ces ouvrages, son intervention au soutien de la requête de la société A Tahī Ra doit donc être admise.

Sur les fins de non-recevoir :

3. En premier lieu, aux termes de l'article 7 de la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 portant statut d'autonomie de la Polynésie française : " Dans les matières qui relèvent de la compétence de l'État, sont applicables en Polynésie française les dispositions législatives et réglementaires qui comportent une mention expresse à cette fin. / Par dérogation au premier alinéa, sont applicables de plein droit en Polynésie française, sans préjudice de dispositions les adaptant à son organisation particulière, les dispositions législatives et réglementaires qui sont relatives : / [] 6° À la procédure administrative contentieuse ; / []. ". Aux termes de l'article 14 de la même loi organique : " Les autorités de l'État sont compétentes dans les seules matières suivantes : / [] / 2° [] ; justice : [], procédure administrative contentieuse, [] ; [] ".

4. Aux termes de l'article R. 600-2 du code de l'urbanisme : " Le délai de recours contentieux à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées à l'article R. 424-15 ".

5. Aux termes de l'article R. 424-15 du code de l'urbanisme : " Mention du permis explicite ou tacite ou de la déclaration préalable doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle le permis tacite ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est acquis et pendant toute la durée du chantier () / Cet affichage mentionne également l'obligation, prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R. 600-1, de notifier tout recours administratif ou tout recours contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable./ () Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme règle le contenu et les formes de l'affichage ". L'article A. 424-15 dispose que : " L'affichage sur le terrain du permis de construire, d'aménager ou de démolir explicite ou tacite ou l'affichage de la déclaration préalable, prévu par l'article R. 424-15, est assuré par les soins du bénéficiaire du permis ou du déclarant sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres ". L'article A. 424-16 précise que : " Le panneau prévu à l'article A. 424-15 indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté./ Il indique également, en fonction de la nature du projet : / a) Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel ; / b) Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus ; / c) Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs ; / d) Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir ". L'article A. 424-17 ajoute que : " Le panneau d'affichage comprend la mention suivante : / " Droit de recours : / " Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du code de l'urbanisme). / " Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la

décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R. 600-1 du code de l'urbanisme) ". Enfin, aux termes de l'article A. 424-18 : " Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier ".

6. L'obligation d'affichage sur le terrain de mentions relatives à la consistance du projet et de l'indication des voies et délais de recours contentieux a pour objet de permettre aux tiers de préserver leurs droits et constitue une condition au déclenchement du délai de recours contentieux. Elle revêt dès lors le caractère d'une règle de procédure administrative contentieuse

au sens du 2° de l'article 14 précité de la loi organique du 27 février 2004 et en principe applicable de plein droit sur ce territoire en application du huitième alinéa (6°) de l'article 7 précité de loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004.

7. Il s'ensuit que, d'une part, l'obligation d'affichage sur le terrain des mentions relatives à la consistance du projet, aux voies et délais de recours mais également à l'obligation de notification prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme relève de la compétence de l'État et, d'autre part, que les dispositions correspondantes des articles R. 424-15, A. 424-16 et A. 424-17 du même code sont applicables de plein droit en Polynésie française, sans préjudice des éventuelles dispositions prises par l'État les adaptant à l'organisation particulière de cette collectivité.

8. L'État étant également compétent pour déterminer les règles accessoires se rattachant aux domaines relevant de sa compétence, il lui revient d'arrêter les règles relatives à la durée et aux modalités de l'affichage, notamment les conditions destinées à assurer sa visibilité effective. Il s'ensuit que les dispositions correspondantes des articles R. 424-15, A. 424-15 et A. 424-18 du code de l'urbanisme sont applicables de plein droit en Polynésie française, sans préjudice des dispositions prises par l'État les adaptant à son organisation particulière.

9. En l'espèce, le permis de construire litigieux délivré le 4 août 2022 a été publié au Journal officiel de la Polynésie française le 16 août 2022 et affiché à la mairie de Punaauia à partir du 18 août 2022. Toutefois, et en tout état de cause, si le bénéficiaire de l'autorisation en litige se prévaut d'un affichage continu du permis de construire en cause sur le terrain d'assiette du projet, il ne ressort pas des pièces du dossier que cet affichage ait présenté un caractère complet et régulier à l'égard des tiers, s'agissant plus particulièrement de la visibilité et de la lisibilité effectives des mentions du panneau d'affichage relatives aux voies et délais de recours. Dans ces conditions, alors que la présente requête a été enregistrée le 17 octobre 2022 (heure de Tahiti), la fin de non-recevoir tirée de la tardiveté du recours contentieux de la société A Tahī Ra doit être écartée.

10. En second lieu, aux termes de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme : " Une personne autre que l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le présent code que si la construction, l'aménagement ou le projet autorisé sont de nature à affecter

directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation.() " .

11. Il résulte de ces dispositions qu'il appartient, en particulier, à tout requérant, autre que l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou les associations, qui saisit le juge administratif d'un recours pour excès de pouvoir tendant à l'annulation d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager, de préciser l'atteinte qu'il invoque pour justifier d'un intérêt lui donnant qualité pour agir, en faisant état de tous éléments suffisamment précis et étayés de nature à établir que cette atteinte est susceptible d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien. Il appartient au défendeur, s'il entend contester l'intérêt à agir du requérant, d'apporter tous éléments de nature à établir que les atteintes alléguées sont dépourvues de réalité. Le juge de l'excès de pouvoir apprécie la recevabilité de la requête au vu des éléments ainsi versés au dossier par les parties, en écartant le cas échéant les allégations qu'il jugerait insuffisamment étayées mais sans pour autant exiger de l'auteur du recours qu'il apporte la preuve du caractère certain des atteintes qu'il invoque au soutien de la recevabilité de celui-ci.

12. Eu égard à sa situation particulière, le voisin immédiat justifie, en principe, d'un intérêt à agir lorsqu'il fait état devant le juge, qui statue au vu de l'ensemble des pièces du dossier, d'éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction.

13. Il ressort des pièces du dossier que le permis de construire en litige a été accordé à M. A sur les parcelles susvisées n° 62, 185 et 195, section AX et que, la société requérante, selon l'acte notarié versé aux débats, est propriétaire d'une maison à usage d'habitation située sur la parcelle AX 60 formant le lot n° 162 du lotissement " Te Tavake Village ", d'un terrain cadastré AX 176 ainsi que d'une parcelle de terre à usage de chemin de servitude cadastré AX 177, les parcelles AX 60 et 177 étant grevées d'un droit de passage au profit de la parcelle AX 175. La parcelle d'assiette AX 185 du projet en litige, au droit de laquelle est aménagée la voie d'accès également autorisée, jouxte la parcelle cadastrée AX 177 qui appartient à la société requérante. La société A Tahī Ra fait valoir que le projet est attentatoire à ses intérêts en ce qu'il est susceptible d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de sa propriété. En ce sens, elle mentionne le fait que la construction en cause surplombe directement l'habitation dont elle est propriétaire ou encore, sans contredit sérieux sur ce point, que le bénéficiaire du permis de construire a entrepris les travaux de réalisation de sa voie d'accès en empiétant directement sur la parcelle AX 177 dont elle est propriétaire, ce qui a eu pour effet de déstabiliser le talus situé sur sa parcelle. Si cette dernière circonstance est postérieure à la décision attaquée, elle révèle toutefois une interaction prévisible à la date du permis de construire en litige, entre les réalisations autorisées et le voisinage le plus proche. Ainsi, compte tenu de la nature des travaux autorisés et de leur emprise et de la configuration des parcelles d'assiette au regard du voisinage immédiat, le projet litigieux doit être regardé comme étant de nature à affecter directement les conditions d'utilisation et d'occupation de la propriété foncière et bâtie de la société A Tahī Ra. Par suite, la fin de non-recevoir tirée du défaut d'intérêt pour agir de la société requérante opposée en

défense doit être écartée.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

14. 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. () "

15. 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 "

16. 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. "

17. 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 1er, article 8, du présent règlement. "

18. En l'espèce, selon les termes mêmes de la notice descriptive du projet s'agissant de l'accès et de la

voirie, il est prévu que l'accès au terrain d'assiette du projet doit se faire par une servitude d'accès bétonnée, de 3 mètres de large sur 36 mètres de long depuis la route principale du lotissement " Te Tavake Village ". Cette notice précise qu'un " espace suffisant de retournement est laissé à l'intérieur des parcelles AX 185 et 195 " et que la " pente moyenne prévu pour le chemin d'accès est de 23,8 % ". D'une part, si la société A Tahī Ra 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 16, 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. De plus, il ne ressort pas des pièces du dossier que les caractéristiques de la voie en litige ne soient 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. Toutefois, et d'autre part, dès lors qu'il ressort des mentions figurant sur les plans d'implantation et de terrassement versés au dossier que la voirie d'accès litigieuse à créer est conçue avec une largeur de 3 mètres, la société requérante est fondée à soutenir que le permis de construire attaqué méconnaît l'article 8 du règlement du PGA en tant qu'il prescrit dans son tableau annexé relatif aux " voies diverses " que les voies de desserte des constructions doivent avoir une emprise minimum de 5 mètres et disposer d'une bande de roulement d'une largeur au moins égale à 3,50 mètres. Sur ce dernier point, il ne ressort pas des pièces du dossier que le projet soit l'objet d'une " implantation particulièrement difficile " située " en zone montagneuse ", justifiant notamment une bande de roulement des voies de desserte d'une largeur plus réduite.

19. 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. ".

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

21. Il résulte de tout ce qui précède que la société A Tahī Ra est fondée à demander l'annulation de la décision qu'elle conteste.

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

22. 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 () " .

23. 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.

24. L'illégalité relevée au point 18 tirée de la non-conformité de l'emprise et de la bande de roulement de la voie d'accès du projet affecte l'unique accès au projet ainsi que la réalisation de l'ensemble du projet de construction en litige dont il n'est pas dissociable. Cette illégalité peut toutefois faire l'objet d'une mesure de régularisation sur le fondement de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme. En ce sens, sans que cela n'entraîne de changement dans la nature même du projet, il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de surseoir à statuer et d'impartir à M. A un délai de quatre mois à compter de la notification du présent jugement aux fins d'obtenir la régularisation du vice ci-dessus mentionné.

Sur les frais liés au litige :

25. Il y a également lieu de surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les conclusions tendant à l'application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

D E C I D E :

Article 1er : L'intervention de l'association syndicale du lotissement " Te Tavake Village " est admise.

Article 2 : Il est sursis à statuer sur les conclusions de la société A Tahī Ra tendant à l'annulation de la décision n° 22-415-4/VP/DCA du 4 août 2022 par lequel le vice-président de la Polynésie française a accordé un permis de construire à M. A et sur les conclusions présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, jusqu'à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la notification du présent jugement pour permettre à M. A de notifier au tribunal administratif de la Polynésie française une mesure de régularisation de l'illégalité mentionnée au point 18 du présent jugement.

Article 3 : Tous droits et moyens des parties sur lesquels il n'est pas expressément statué par le présent jugement sont réservés jusqu'en fin d'instance.

Article 4 : Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.

Article 5 : Le présent jugement sera notifié à la société A Tahī Ra, à M. B A, à la Polynésie française et à l'association syndicale du lotissement " Te Tavake Village " .

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

M. Devillers, président,

M. Graboy-Grobescio, premier conseiller,

M. Boumendjel, premier conseiller.

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

Le rapporteur,

A. Graboy-Grobescio

Le président,

P. Devillers

Le greffier,

M. C

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,