

Décision du Tribunal administratif n° 2300025 du 24 octobre 2023

Tribunal administratif de Polynésie française

1ère Chambre

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires, enregistrés les 16 janvier, 14 avril et 30 mai 2023, l'association A Paruru Ana'e Te Otu'e Assaud Moe et M. C A E, représentés par la Selarl M et H, demandent au tribunal dans le dernier état de leurs écritures :

1°) d'annuler le permis de construire délivré le 28 octobre 2022 par le vice-président de la Polynésie française à la SCI Clinton pour la réalisation d'un immeuble de dix-neuf logements et d'un bureau sur la parcelle n° L 27 (Terre Maveraura 1 lots D et E) à Punaauia ;

2°) de mettre à la charge de la Polynésie française la somme de 450 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- la requête est recevable ;
- l'implantation du projet méconnaît les " prospects réglementaires " tant à l'angle ouest de la façade nord du bâtiment litigieux que sur toute la longueur de la façade sud ; le recul imposé est en réalité de 5,80 mètres ;
- le projet est également illégal en ce qu'il prévoit des saillies de 1,30 mètre en méconnaissance du PGA de la commune de Punaauia ; le pétitionnaire et la Polynésie française ont confondu " prospect " et " emprise au sol " ; l'article UBb 9 du PGA ne permet une tolérance de 1,30 mètre que pour le calcul de l'emprise au sol et non en matière de prospects ;
- le projet méconnaît l'article UBb 13.1 du PGA dès lors que la surface requise pour les espaces verts est insuffisante ;
- l'aire de retournement n'est pas aménagée en extrémité de voie comme l'exige la réglementation du PGA applicable mais se situe en plein milieu de la voie en impasse ; en l'espèce, la servitude de desserte est incompatible avec la dimension du projet et les informations prescrites aux articles D 513 et suivants (respect des règles de sécurité des établissements recevant du public) et A 511 et suivants du code de l'aménagement de la Polynésie française font défaut ;
- le projet est illégal en ce qu'il est incompatible avec le caractère résidentiel de la zone dans laquelle il doit être implanté, au sens de l'article 11.1 du PGA de la commune de Punaauia et constituera une " véritable verrue " dans le paysage ;
- l'absence de prévision initiale relative au choix du parement des façades du bâtiment litigieux aurait dû conduire le service instructeur à refuser ledit projet.

Par des mémoires en défense enregistrés les 18 mars et 5 mai 2023, la SCI Clinton, représentée par Me Guedikian, conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge des requérants la somme de 250 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Elle conclut également à titre reconventionnel à la condamnation de M. A E à lui verser la somme de 156 502 867 F CFP en réparation du préjudice subi du fait de son " recours abusif ".

Elle fait valoir, d'une part, que la requête est irrecevable à défaut d'intérêt pour agir des requérants et, d'autre part, que les moyens exposés dans la requête ne sont pas fondés.

Par un mémoire enregistré le 20 mars 2023, la Polynésie française conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir, d'une part, que la requête est irrecevable à défaut d'intérêt pour agir de l'association requérante qui, en l'espèce, ne s'est constituée qu'à la suite du dépôt de la demande de permis de construire litigieux, à défaut également de notification du recours conformément à l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme, et, d'autre part, que les moyens présentés par les requérants ne sont pas fondés tant en fait qu'en droit.

Par courrier du 4 octobre 2023, les parties ont été informées de ce que le tribunal était susceptible de surseoir à statuer sur les conclusions de la requête, en application des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, au regard du moyen tiré de la méconnaissance des règles de prospect relatives aux éléments en saillie du bâtiment projeté.

Un mémoire a été enregistré, le 10 octobre 2023, pour la SCI Clinton, en réponse à ce moyen d'ordre public.

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, premier conseiller,
- les conclusions de Mme Theulier de Saint-Germain, rapporteure publique,
- les observations de Me Houbouyan pour l'association A Paruru Ana'e Te Otu'e Assaud Moe et M. A E, celles de Me Guedikian pour la SCI Clinton et celles de Mme B pour la Polynésie française.

Une note en délibéré, enregistrée le 20 octobre 2023, a été produite pour l'association A Paruru Ana'e Te Otu'e Assaud Moe et M. A E.

Considérant ce qui suit :

1. Par une demande du 30 septembre 2021 adressée à la direction de la construction et de l'aménagement, la SCI Clinton a sollicité un permis de construire un immeuble de dix-neuf logements et un bureau sur la parcelle n° L 27 (Terre Maveraura 1 lots D et E) à Punaauia, en zone UBb du PGA de la commune. Par une décision du 28 octobre 2022, dont l'association A Paruru Ana'e Te Otu'e Assaud Moe et M. A E demandent l'annulation, le vice-président de la Polynésie française a autorisé ce projet.

Sur les fins de non-recevoir opposées en défense :

2. En premier lieu, il ressort des pièces du dossier que les justificatifs de notification, en application des dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme, sont versés aux débats.

3. En deuxième 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.() ".

4. 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. 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.

5. Il ressort des pièces du dossier que l'objet de l'association A Paruru Ana'e Te Otu'e Assaud Moe, régulièrement représentée, tel que prévu par ses statuts, consiste, d'une part à protéger l'environnement, l'habitat individuel et les conditions de vie du quartier et, d'autre part, à représenter juridiquement l'ensemble des propriétaires habitant effectivement au sein de ce quartier auprès des instances municipales, territoriales ou étatiques afin de promouvoir et développer son objet social, son champ d'action géographique se situant " entre la route des Plaines et la mer " et concernant " les servitudes Assaud, Moe et par extension la servitude Tefautea, qui est reliée à la servitude Assaud ". Compte tenu de la localisation du projet sur la parcelle L 27 (Terre Maveraura 1 lots D et E) à Punaauia, correspondant au lot n° 30 de la servitude Assaud, du champ d'intervention géographique et de l'objet de l'association requérante qui regroupe plusieurs riverains du projet litigieux, celle-ci doit être regardée comme disposant d'un intérêt pour agir en l'espèce. La circonstance que M. A E et son épouse ne soient plus résidents effectifs de leur maison située au n° 32 Servitude Assaud depuis le 31 août 2023 n'a pas d'incidence sur la recevabilité de la requête dès lors que la circonstance que l'un des auteurs d'une requête collective ne justifie pas d'un intérêt à agir ne fait pas obstacle à ce que les conclusions de cette requête soient jugées recevables. De plus, si la SCI Clinton fait valoir que la composition du bureau de l'association requérante est entachée d'illégalité depuis le 31 août 2022, cette circonstance n'a pas d'incidence sur la qualité pour agir de l'association requérante dès lors qu'il ressort des pièces du dossier que son assemblée générale a régulièrement habilité son président " à mener toute procédure judiciaire

pour s'opposer au projet de la SCI Clinton ".

6. En dernier lieu, aux termes de l'article L. 600-1-1 du code de l'urbanisme, applicable en Polynésie française : " Une association n'est recevable à agir contre une décision relative à l'occupation ou l'utilisation des sols que si le dépôt des statuts de l'association en préfecture est intervenu au moins un an avant l'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire ". Si la SCI Clinton soutient que " l'association a été créée dans le but spécifique de faire barrage au projet de résidence Clinton ", elle n'établit nullement que le dépôt des statuts de l'association requérante ne soit pas intervenu dans les conditions d'antériorité prescrites à l'article L. 600-1-1 précité du code de l'urbanisme.

7. En conséquence de ce qui précède, les fins de non-recevoir opposées en défense par la Polynésie française et la SCI Clinton doivent être écartées.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

8. Aux termes de l'article LP. 114-6 du code de l'aménagement de la Polynésie française : " () § 2. Les autorisations de travaux immobiliers ne peuvent être accordées que si les travaux, constructions et aménagements projetés sont conformes aux dispositions réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords (). / § 3. L'autorité compétente en matière d'urbanisme vérifie, avant d'accorder une autorisation de travaux immobiliers, la conformité du projet avec les dispositions réglementaires mentionnées au §.2. () / Les autorisations de travaux immobiliers sont délivrées sous réserve des droits des tiers. Il appartient aux personnes qui s'estiment lésées par la construction, l'aménagement ou les travaux d'engager les démarches nécessaires devant le tribunal compétent. () ".

9. Aux termes de l'article UBb 7 du PGA de la commune de Punaauia : " 7.1 Sous réserve d'un accord de mitoyenneté ou de contiguïté du propriétaire voisin, les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques territoriales sur une profondeur maximale de 16 m à compter des règles de recul mentionnées à l'article UBb 6. / 7.2 Dans le cas où les bâtiments ne sont pas implantés sur les limites séparatives, les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation " D " par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans jamais être inférieure à 4 mètres, soit $D \geq H/2$) 4m (voir croquis 3 en annexe). / 7.3 La distance mentionnée ci-dessus peut être adaptée en fonction de la configuration des parcelles, du caractère et du mode d'implantation des constructions avoisinantes. Une distance inférieure (sans toutefois être inférieure à 2,00 m, toutes saillies comprises) ou la contiguïté peut être admise sous réserve d'un accord du propriétaire voisin ".

10. Le règlement du PGA de Punaauia précise dans son titre premier qu'il faut entendre par " Prospect ", la " distance imposée entre deux bâtiments ou un bâtiment et le périmètre du terrain " et que " les saillies, balcons, débords de toiture ne sont pas pris en compte pour le calcul du prospect s'ils ne dépassent pas 1,00 m de largeur ".

11. L'article UBb 11.3 (" Ouvrages en saillie ") de ce PGA dispose que " Les éléments tels que bandeau décoratif, auvent, protection solaire, balcon, bow-window, autres accessoires de façade peuvent être installés en saillie () ". Il résulte de ces dispositions dont la liste des exemples qu'elles contient ne présente pas un caractère limitatif, qu'une terrasse peut être regardée comme présentant, en partie, un élément de sa structure en saillie d'une façade de bâtiment nonobstant son caractère couvert.

12. En l'espèce, il ressort des plans PC-AR 10 (coupe 3 et 4) du projet architectural que les éléments en saillie constitués en façade sud du projet dont la largeur est supérieure à un mètre excèdent la limite réglementaire de prospect applicable au bâtiment projeté figurant au demeurant sur le document graphique susvisé. Compte tenu de leur dimension, ces éléments de terrasse en saillie du bâtiment devaient ainsi être pris en compte pour le calcul du prospect au sens et pour l'application des dispositions réglementaires susvisées fixées par le PGA de la commune de Punaauia. Dans ces conditions, l'association requérante est fondée à soutenir que le permis de construire en litige est illégal en ce qu'il ne respecte pas en tous points les règles de prospect applicables au projet, telles que précisées à l'article UBb 7 du PGA.

13. Pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun autre moyen n'est susceptible de fonder l'annulation de la décision contestée.

14. Il résulte de ce qui précède que l'association A Paruru Ana'e Te Otu'e Assaud Moe et M. C A E sont fondés à demander l'annulation de la décision qu'ils contestent.

Sur les conséquences de l'illégalité affectant le permis de construire :

15. L'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme 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, de démolir ou d'aménager ou contre une décision de non-opposition à déclaration préalable 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. Si une mesure de régularisation est notifiée dans ce délai au juge, celui-ci statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations. Le refus par le juge de faire droit à une demande de sursis à statuer est motivé ".

16. 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.

17. En l'espèce, l'illégalité relevée au point 12 peut 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 la SCI Clinton un délai de quatre mois à compter de la notification du présent jugement aux fins d'obtenir la régularisation du vice ci-dessus mentionné et de notifier au tribunal l'autorisation modificative correspondante.

Sur les conclusions reconventionnelles présentées par la SCI Clinton :

18. Aux termes de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme : " Lorsque le droit de former un recours pour excès de pouvoir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager est mis en œuvre dans des conditions qui traduisent un comportement abusif de la part du requérant et qui causent un préjudice au bénéficiaire du permis, celui-ci peut demander, par un mémoire distinct, au juge administratif saisi du recours de condamner l'auteur de celui-ci à lui allouer des dommages et intérêts ". Hors du champ de cet article, en raison de la nature particulière du recours pour excès de pouvoir, des conclusions reconventionnelles tendant à ce que le requérant soit condamné à payer à une personne mise en cause, des dommages et intérêts pour procédure abusive, ne peuvent être utilement présentées dans une instance en annulation pour excès de pouvoir.

19. En l'espèce, à supposer que la SCI Clinton ait entendu fonder sa demande tendant à la condamnation de M. A E à lui verser une somme de 156 502 867 F CFP à titre de dommages et intérêts sur les dispositions précitées de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme, il ne résulte pas de l'instruction que le droit des requérants susvisés, particulièrement de M. A E, de former un recours contre le permis de construire accordé à la SCI Clinton aurait été mis en œuvre dans des conditions qui traduiraient de sa part un comportement abusif. Par suite, les conclusions indemnitaires de la société bénéficiaire de l'autorisation attaquée, justifiées par un " recours abusif " selon la SCI Clinton elle-même et, en tout état de cause irrecevables à défaut d'avoir été présentées par un mémoire distinct, doivent être rejetées.

Sur les frais liés au litige :

20. Il y a également lieu de surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les conclusions des parties 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 : Il est sursis à statuer sur les conclusions de l'association A Paruru Ana'e Te Otu'e Assaud Moe et M. C A E tendant à l'annulation du permis de construire délivré le 28 octobre 2022 par le vice-président de la Polynésie française à la SCI Clinton pour la réalisation d'un immeuble de dix-neuf logements et d'un bureau sur la parcelle n° L 27 (Terre Maveraura 1 lots D et E) à Punaauia 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 la SCI Clinton de notifier au tribunal administratif de la Polynésie française une mesure de régularisation de

l'illégalité mentionnée au point 12 du présent jugement.

Article 2 : 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 3 : Les conclusions présentées par la SCI Clinton sur le fondement des dispositions de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme sont rejetées.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à l'association A Paruru Ana'e Te Otu'e Assaud Moe et à M. C A E, à la SCI Clinton et à la Polynésie française.

Délibéré après l'audience du 10 octobre 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 24 octobre 2023.

Le rapporteur,

A Graboy-Grobesco

Le président,

P. Devillers Le greffier,

M. D

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,