

Décision du Tribunal administratif n° 2200647 du 13 février 2024

Tribunal administratif de Polynésie française

1ère Chambre

Vu la procédure suivante :

Par un jugement avant-dire droit du 6 juin 2023, le tribunal a sursis à statuer, en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, sur la requête présentée par la société A Tahī Ra, représentée par Me Lenoir, demandant au tribunal d'annuler la décision n° 22-415-4/VP/DCA du 4 août 2022 par laquelle le vice-président de la Polynésie française a accordé un permis de construire à M. B, 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, jusqu'à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la notification dudit jugement pour permettre à M. B de notifier au tribunal une mesure de régularisation des illégalités des vices relevés dans les motifs du jugement.

Par des mémoires enregistrés les 3 août et 27 novembre 2023, M. B conclut au rejet de la requête.

Il expose que les vices qui entachaient la précédente autorisation ont été régularisés et qu'il est titulaire d'un avenant.

Par des mémoires enregistrés les 3 octobre et 10 novembre 2023, la société A Tahī Ra conclut à l'annulation de la décision initialement accordée ainsi qu'à celle de la décision du 27 juillet 2023 par laquelle un permis de construire modificatif a été délivré à M. B et à ce que la somme de 250 000 F CFP soit mise à la charge de la Polynésie française.

Elle fait valoir qu'en dépit du permis de construire modificatif irrégulièrement délivré le 27 juillet 2023, la construction édifiée par M. B ne respecte toujours pas l'article 8 du règlement du PGA de la commune de Punaauia ainsi que l'article UCB 3 de ce même règlement.

Par un mémoire enregistré le 26 octobre 2023, la Polynésie française conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir que les écritures de la société A Tahī Ra sont infondées tant en fait qu'en droit.

Par un mémoire en intervention enregistré le 23 novembre 2023, l'association syndicale du lotissement " Te Tavake Village ", représentée par la Selarl Kintzler et Associés, conclut à ce qu'il soit sursis à statuer dans l'attente de la décision du tribunal foncier de la Polynésie française à intervenir dans l'affaire l'opposant aux consorts D et à M. B et, subsidiairement, à l'annulation du permis de construire délivré le 4 août 2022 à M. B et à ce qu'il soit mis à la charge collective 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 si le permis de construire en litige a été accordé à M. B eu égard à une " concession du droit d'usage des voies et réseaux " accordée le 2 novembre 2021 par les consorts D, cette concession fait actuellement l'objet d'une action en annulation devant le tribunal foncier et que cette procédure est susceptible d'avoir une influence sur le présent contentieux puisqu'elle tend à remettre en cause les droits dont s'est prévalu M. B pour l'obtention de son autorisation de construire.

Vu les décisions attaquées et les autres pièces du dossier.

Vu :

- la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 ;
- le code de l'aménagement de la Polynésie française ;
- le code de l'environnement 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 M. B et celles de Mme A pour la Polynésie française.

Une note en délibéré présentée par M. B a été enregistrée le 2 février 2024.

Considérant ce qui suit :

1. Par un jugement avant-dire droit du 6 juin 2023, le tribunal a sursis à statuer, en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, sur la requête présentée par la société A Tahi Ra, représentée par Me Lenoir, demandant au tribunal 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. B, 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, jusqu'à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la notification dudit jugement pour permettre à M. B de notifier au tribunal une mesure de régularisation des vices relevés dans les motifs du jugement tenant à la non-conformité de l'emprise et de la bande de roulement de la voie d'accès du projet.

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 Tahi Ra doit donc être admise.

Sur le cadre juridique applicable :

3. Lorsqu'un permis de construire ou d'aménager a été délivré en méconnaissance des dispositions législatives ou réglementaires relatives à l'utilisation du sol ou sans que soient respectées des formes ou formalités préalables à la délivrance des permis de construire, l'illégalité qui en résulte peut être régularisée, notamment, par la délivrance d'un permis de régularisation dès lors que celui-ci assure le respect des règles de fond applicables au projet en cause, répond aux exigences de forme ou a été précédé de l'exécution régulière de la ou des formalités qui avaient été omises.

4. Il peut, de même, être régularisé, notamment par un permis de régularisation, si la règle relative à l'utilisation du sol qui était méconnue par le permis initial a été entretemps modifiée.

5. Les irrégularités ainsi régularisées ne peuvent plus être utilement invoquées à l'appui d'un recours pour excès de pouvoir dirigé contre le permis initial. En outre, à compter de la décision par laquelle le

juge fait usage de la faculté de surseoir à statuer ouverte par l'article L. 600-5-1, seuls des moyens dirigés contre le permis de régularisation notifié, le cas échéant, au juge peuvent être invoqués devant ce dernier.

6. Par ailleurs, alors même qu'il ne serait pas saisi de conclusions et de moyens dirigés contre le permis de régularisation délivré pour l'application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, il appartient au juge, lorsqu'il se prononce à l'issue du sursis à statuer résultant de ces dispositions, de déterminer si le ou les moyens qu'il avait retenus, dans son jugement avant-dire droit, demeurent fondés, compte tenu de la délivrance de ce permis de construire de régularisation.

7. Il doit ainsi, dans tous les cas, se prononcer sur chaque moyen qu'il a jugé fondé et au titre duquel il a mis en œuvre le mécanisme prévu par l'article L. 600-5-1. Dans l'hypothèse où la règle relative à l'utilisation du sol qui a été méconnue a été remplacée par une règle qui n'est pas de portée équivalente, il ne relève pas de son office d'examiner spontanément si cette règle nouvelle a été méconnue, avant de retenir une régularisation du vice initialement relevé.

Sur la régularisation de l'autorisation litigieuse :

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 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. () ".

9. 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 ".

10. 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. "

11. 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. "

12. Il ressort des pièces du dossier qu'une autorisation modificative a été délivrée à M. B par un avenant du 27 juillet 2023 pris par le ministre des solidarités et du logement portant " modification de la largeur de la bande de roulement à 3,50 mètres au lieu de 3 mètres et l'emprise de l'accès à 5 mètres ". Cet avenant a été notifié au tribunal administratif de la Polynésie française le 3 août 2023.

13. En premier lieu, aux termes de l'article 1er du titre 1er " Dispositions générales " du règlement du PGA de la commune de Punaauia, une " bande de roulement " est une " partie de la chaussée réservée à la circulation automobile ou assimilée. "

14. La société requérante fait valoir que la largeur désormais portée à 3,50 mètres de la bande de roulement conformément aux dispositions précitées en vigueur n'est possible qu'en intégrant la partie caniveau destinée à l'évacuation des eaux de pluie et en opérant un " lissage " des talus. Or, il résulte des pièces du dossier que l'élargissement de la bande de roulement autorisé, dont le caractère irréalisable n'est pas établi, nécessite une diminution des pieds de talus en déblais de 25 cm de chaque côté de la voie d'accès, tel que validé par le bureau d'études géotechniques du projet, permettant la pose de grilles sur le caniveau d'évacuation des eaux pluviales et, par suite, la circulation automobile au droit de cette même voie. Le moyen tenant à l'insuffisance persistante de la largeur de la bande de roulement de la voie d'accès du projet en litige doit donc être écarté.

15. En second lieu, aux termes de l'article 1er du titre 1er " Dispositions générales " du règlement précité, l'emprise d'une voirie est définie comme la " largeur de terrain nécessaire à la réalisation d'une voirie dans son intégralité ".

16. En l'espèce, le bénéficiaire du permis de construire en litige n'établit pas le caractère réalisable, compte tenu de la configuration et de la situation des lieux aux abords immédiats de la voie d'accès au projet, des travaux de terrassement destinés à régulariser l'emprise de ladite voirie sur une largeur de 5 mètres tel que présentés par le pétitionnaire et autorisés par l'administration par l'avenant précité du 27 juillet 2023. Dans ces conditions, le vice persistant tiré de l'insuffisante largeur de l'emprise de la voie d'accès du projet ne peut être regardé comme régularisé. Un tel motif d'annulation, qui invalide en lui-même l'unique accès au projet, affecte par suite la réalisation de l'ensemble du projet litigieux.

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

18. Il résulte de ce qui précède, les fins de non-recevoir tirées de la tardiveté du recours contentieux de la société A Tahī Ra et du défaut d'intérêt pour agir de celle-ci ayant été préalablement écartées dans le jugement avant-dire droit, et sans qu'il soit besoin de surseoir à statuer dans l'attente de la décision du tribunal foncier de la Polynésie française, que la société A Tahī Ra est fondée à demander l'annulation de la décision du 27 juillet 2023 par laquelle un permis de construire modificatif a été délivré à M. B ainsi que celle du 4 août 2022 portant autorisation de construire initial, laquelle n'ayant pu être régularisée au regard des éléments précédemment exposés.

Sur la possibilité de prononcer un nouveau sursis à statuer sur le fondement des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme :

19. Le juge n'a pas l'obligation de surseoir à statuer de nouveau dans le cas où la mesure de régularisation n'a pas purgé le vice ou les vices dont était entaché le permis initial. En l'espèce, le moyen susvisé tiré de la méconnaissance par le projet de la largeur de l'emprise de la voie d'accès a été précédemment soulevé par la société requérante et n'a pas été régularisé par l'avenant précité du 27 juillet 2023 établi à la suite du jugement avant-dire droit du tribunal en date du 6 juin 2023. Dans ces conditions, compte tenu en outre du fait que M. B n'établit pas le caractère réalisable d'une telle régularisation au droit des talus bordant ladite voie d'accès en litige, il n'y a pas lieu de prononcer un nouveau sursis à statuer sur le fondement des dispositions précitées.

Sur les frais liés au litige :

20. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la Polynésie française la somme de 150 000 F CFP à verser à la société A Tahī Ra au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Les conclusions présentées par l'association syndicale du lotissement " Te Tavake Village " sur le fondement de ces mêmes dispositions ne peuvent qu'être rejetées.

D E C I D E :

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

Article 2 : Les décisions du 4 août 2022 et du 27 juillet 2023 susvisées sont annulées.

Article 3 : La Polynésie française versera à la société A Tahī Ra la somme de 150 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Les conclusions présentées par l'association syndicale du lotissement " Te Tavake Village " au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

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

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 16 janvier 2024, à laquelle siégeaient :

M. Devillers, président,

M. Graboy-Grobescio, premier conseiller,

M. Boumendjel, premier conseiller,

Rendu public par mise à disposition au greffe le 30 janvier 2024.

Le rapporteur,

A. Graboy-Grobescio

Le président,

P. DevillersLa 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,