

Décision du Tribunal administratif n° 2300330 du 08 mars 2024

Tribunal administratif de Polynésie française

1ère Chambre

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 28 juillet 2023, M. C A, représenté par la Selarl M et H, demande au tribunal :

1°) d'annuler la décision implicite de rejet de la Polynésie française de sa demande de modification de l'arrêté n° 2652/MUT du 12 juin 2009 par lequel le ministre de l'équipement et de l'urbanisme a autorisé l'extension de 4 lots n° 32 à 35 du lotissement " Tihu'Uti " à Punaauia ;

2°) d'enjoindre au président de la Polynésie française de modifier l'arrêté susmentionné du 12 juin 2009 pour en retrancher les lots inconstructibles n° 20 et 32 à 35, dans un délai de 30 jours suivant la notification du jugement à intervenir, sous astreinte dont le montant sera fixé par le tribunal ;

3°) de mettre à la charge de la Polynésie française la somme de 300 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- sa requête est recevable ;
- les lots n° 20 et 32 à 35 ne sont pas disséminés dans le lotissement et leur extraction ne heurte pas le principe d'unicité de l'opération ; leur inclusion comme leur maintien n'est en rien nécessaire à la régularité ou à la cohérence de l'opération de division, en sorte qu'il appartenait bien à la Polynésie, dès lors qu'elle édictait une réglementation rendant ces parcelles inconstructibles, d'en tirer les conséquences en les retranchant du périmètre du lotissement qui a été classé en zone d'aléa majeur pour les mouvements de terrain depuis 2010 ;
- en tant que propriétaire de lots, il doit supporter indéfiniment des charges de lotissement sans possibilité de sortie ; ces charges représentent entre 40 000 et 80 000 F CFP par an et par lot, soit 200 000 à 400 000 F CFP par an pour les cinq lots inconstructibles dont il est propriétaire.

Par un mémoire en défense enregistré le 25 septembre 2023, la Polynésie française conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir, d'une part, que la requête de M. A est irrecevable au regard de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme et en raison du défaut d'intérêt pour agir de celui-ci, et, d'autre part, que le moyen relatif au refus de modifier le périmètre du lotissement en question n'est pas fondé.

Vu la décision attaquée 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'urbanisme ;
- 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 Houbouyan pour M. A, et celles de Mme B pour la Polynésie française.

Une note en délibéré présentée pour M. A a été enregistrée le 24 février 2024.

Considérant ce qui suit :

1. Le 21 juillet 2006, M. A a été autorisé à réaliser des travaux de viabilisation du lotissement " Tihu'Uti " à Punaauia composé de 31 lots à construire. Par un arrêté du 12 juin 2009, le ministre de l'équipement et de l'urbanisme a autorisé le requérant à réaliser 4 lots supplémentaires, n° 32 à 35, en extension du lotissement précité. Par un arrêté du 25 mars 2010, la Polynésie française a approuvé le plan de prévention des risques naturels (PPRN) de la commune de Punaauia classant en zone rouge, inconstructible, le périmètre du même lotissement. Par un arrêté du 22 juin 2012, le ministre de l'aménagement et du logement a délivré un certificat de conformité pour les travaux réalisés sur les lots précités n° 32 à 35. Par un courrier du 28 mars 2023, M. A a demandé la modification de l'arrêté précité du 12 juin 2009 portant autorisation de lotir afin d'exclure du périmètre de ce lotissement les lots n° 20 et 32 à 35 qui ne sont plus constructibles. Le silence de l'administration sur cette demande a fait naître une décision implicite de rejet dont M. A demande l'annulation.

2. Aux termes de l'article LP. 114-6 du code de l'aménagement de la Polynésie française : " () § 2. Les autorisations de travaux immobiliers ne peuvent être accordées que si les travaux, constructions et aménagements projetés sont conformes aux dispositions réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords (). / § 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. () ".

3. L'article LP. 141-4 du code précité dispose que : " § 1 - Constitue un lotissement au sens du présent chapitre toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments à usage d'habitation qui a pour objet ou qui a eu pour effet, sur une période de moins de dix ans, de porter à six ou plus le nombre de terrains issus de ladite propriété. / L'alinéa précédent s'applique notamment aux divisions en propriété ou en jouissance résultant de ventes ou locations simultanées ou successives. () ".

4. Aux termes de l'article D. 141-25 de ce code : " Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement, ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de ladite superficie, le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie du règlement du lotissement non intégré à son cahier des charges, lorsque cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable au secteur où se trouve situé le terrain. ".

5. Une opération d'aménagement ayant pour effet la division d'une propriété foncière en plusieurs lots constitue un lotissement, au sens de ces dispositions, s'il est prévu d'implanter des bâtiments sur l'un au moins de ces lots. Une telle opération doit respecter les règles tendant à la maîtrise de l'occupation des sols édictées par le code de l'urbanisme et les documents locaux d'urbanisme. Il appartient par suite à l'autorité compétente de refuser le permis d'aménager sollicité lorsque, compte tenu de ses caractéristiques telles qu'elles ressortent des pièces du dossier qui lui est soumis, le projet de lotissement prévoit l'implantation de constructions dont la conformité avec les règles d'urbanisme ne pourra être ultérieurement assurée lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme requises. Toutefois, la circonstance que certains lots ne soient pas destinés à accueillir des constructions ne fait pas obstacle, par elle-même, à la réalisation d'une opération de lotissement incluant ces lots, dès lors que leur inclusion est nécessaire à la cohérence d'ensemble de l'opération et que la réglementation qui leur est applicable est respectée.

6. Les indications du plan de division parcellaire d'un lotissement constituent, lorsque ce plan a été approuvé par l'arrêté autorisant la création du lotissement, des " règles d'urbanisme ". Un arrêté préfectoral modifiant les limites d'un lotissement présente un caractère réglementaire.

7. En l'espèce, les documents du lotissement " Tihu'Uti " situé à Punaauia, ayant fait l'objet d'une décision de lotir, ont été approuvés par arrêtés du ministre en charge de l'urbanisme et revêtent un caractère réglementaire, s'agissant notamment du plan de division parcellaire. Par suite, le requérant, en ce qu'il demande d'exclure du périmètre du lotissement susmentionné les lots n° 20 et 32 à 35 qui ne sont plus constructibles, doit être regardé comme sollicitant l'abrogation partielle d'un acte réglementaire. Alors que l'autorité compétente, saisie d'une demande dans ce sens, est tenue d'y faire droit, soit que le règlement en question ait été illégal dès la date de sa signature, soit que l'illégalité résulte de circonstances de droit ou de fait postérieures à cette date, la seule circonstance invoquée par M. A, nonobstant sa qualité de propriétaire, que les lots n° 20 et 32 à 35 sont devenus inconstructibles, n'a pas pour effet d'entacher d'illégalité les plans de divisions parcellaires approuvés. M. A n'est dès lors pas fondé à demander la modification de l'arrêté précité du 12 juin 2009 portant autorisation de lotir afin de revoir le périmètre du lotissement litigieux.

8. Il résulte de ce qui précède que, sans qu'il soit besoin de statuer sur les fins de non-recevoir opposées en défense par la Polynésie française, la requête de M. A doit être rejetée en ce comprises les conclusions présentées aux fins d'injonction et d'astreinte, au demeurant non chiffrées, et celles 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 : La requête de M. A est rejetée.

Article 2 : Le présent jugement sera notifié à M. C A et à la Polynésie française.

Délibéré après l'audience du 13 février 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 8 mars 2024.

Le rapporteur,

A Graboy-Grobescio

Le président,

P. Devillers

La greffière,

D. Germain

La République mande et ordonne au haut-commissaire de la République en Polynésie française en ce qui le concerne ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition,

Un greffier,