

Décision du Tribunal administratif n° 2400367 du 27 mai 2025

Tribunal administratif de Polynésie française

1ère Chambre

Vu la procédure suivante :

Par une requête et trois mémoires, enregistrés les 30 août, 28 et 31 octobre, et 22 novembre 2024, M. F et Mme E C demandent au tribunal d'annuler le permis de construire, né tacitement le 30 janvier 2024 et formalisé par une attestation délivrée le 10 juillet 2024, par lequel la directrice de la construction et de l'aménagement a autorisé M. et Mme B à rénover une maison d'habitation sise à Teavaro sur la parcelle cadastrée n° 48 section CL (lot 27 du lotissement Bel Air) sur le territoire de la commune de Moorea-Maiao.

Ils soutiennent que :

- leur requête est recevable au regard des articles R. 600-1 et R. 600-4 du code de l'urbanisme ;
- alors qu'ils n'ont pas obtenu communication du dossier de la demande de permis de construire, le permis devra être annulé faute pour les pétitionnaires d'avoir obtenu l'accord de l'association syndicale en méconnaissance de l'article 25 du cahier des charges du lotissement ;
- le permis ne respecte pas l'article 24 point n°6 du chapitre V du cahier des charges du lotissement relatif à la hauteur de la construction ;
- le permis ne respecte pas l'article 24 point n°3 du chapitre V du cahier des charges du lotissement relatif à la distance minimale requise aux limites séparatives et à l'interdiction de construction ;
- le car-port autorisé par la décision attaquée ne respecte ni la distance d'implantation aux limites séparatives ni la hauteur maximale autorisée par le cahier des charges du lotissement ;
- les matériaux de couverture choisis ne sont pas conformes à l'article 22 du cahier des charges du lotissement ;
- les plans de la construction autorisée montrent deux étages alors que l'affichage du permis annonce un R+1 ;
- le projet prévoit la construction d'une piscine qui ne peut être réalisée sans un mur de soutènement et qui méconnaît donc l'article A. 114-2 du code de l'aménagement ;
- le permis attaqué méconnaît les dispositions de l'article UD10 du plan général d'aménagement de Moorea-Maiao relatif au nombre de niveau de la construction ;
- le permis attaqué méconnaît les dispositions de l'article UD10 du plan général d'aménagement de Moorea-Maiao relatif à la hauteur des constructions.

Par trois mémoires, enregistrés les 10 et 31 octobre, et 20 novembre 2024, M. G et Mme H B, représentés par Me Lenoir, concluent au rejet de la requête et à ce que la somme de 226 000 francs pacifiques soit mise à la charge des requérants au titre des frais irrépétibles.

Ils font valoir que :

- la requête est irrecevable pour non-respect des articles R. 600-1 et R. 600-4 du code de l'urbanisme et pour absence de précisions des moyens ;
- les moyens soulevés ne sont pas fondés.

Par un mémoire, enregistré le 4 novembre 2024, la Polynésie française, représentée par son président, conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir que :

- à titre principal la requête n'est pas recevable au regard de l'article R. 600-1 du code de justice administrative ;
- à titre subsidiaire, les moyens soulevés ne sont pas fondés.

Un mémoire, présenté pour M. et Mme C, a été enregistré le 13 décembre 2024 mais n'a pas été communiqué en application du dernier alinéa de l'article R. 611-1 du code de justice administrative.

Un mémoire, présenté pour M. et Mme B, a été enregistré le 28 avril 2025 mais n'a pas été communiqué en application du dernier alinéa de l'article R. 611-1 du code de justice administrative.

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 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 Mme Busidan,
- les conclusions de M. Boumendjel, rapporteur public,
- les observations de M. D pour la Polynésie française et celles de Me Lenoir pour M. et Mme B.

Considérant ce qui suit :

1. Sur la parcelle cadastrée n° 48 section CL (lot 27 du lotissement Bel Air), sise à Teavaro sur le territoire de la commune de Moorea-Maiao, laquelle est dotée d'un plan général d'aménagement, M. et Mme B, qui avaient déposé le 15 décembre 2023 une demande de permis de construire pour la rénovation d'une maison d'habitation avec surélévation en R+1 ainsi que la réalisation d'un bungalow, d'un carport en pergola et d'une couverture sur le carport existant, sont devenus titulaires le 30 janvier 2024 d'un permis de construire tacite, formalisé par la délivrance, le 10 juillet 2024, d'une attestation de permis de construire tacite. Alors que ce permis de construire initial a été modifié par un permis de construire modificatif, dénommé avenant n°1, délivré le 17 septembre 2024 sous le n° 23-1250-4/PR/A, M. et Mme C demandent au tribunal l'annulation de ce permis de construire tacite.

Sur la recevabilité de la requête :

2. Aux termes de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme : " En cas () de recours contentieux à l'encontre () d'un permis de construire, (), () l'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation. () // La notification prévue au précédent alinéa doit intervenir par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du déféré ou du recours ".

3. Si, par courriel daté du 27 août 2024, antérieur au dépôt de leur requête le 30 août 2024, les requérants ont informé la Polynésie française de leur volonté de déposer prochainement un recours

contentieux contre le permis de construire tacite en litige si cette administration ne le retirait pas, il ne ressort pas des pièces du dossier que les requérants auraient procédé à la notification dudit recours contentieux à l'autrice de la décision attaquée, dans les conditions de forme et de délai exigées par les dispositions précitées. Dans ces conditions, et comme le fait valoir la Polynésie française, la requête est irrecevable et doit être rejetée pour ce motif.

Sur les frais liés au litige :

4. Sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative et dans les circonstances de l'espèce, il n'y a pas lieu de faire droit aux conclusions présentées par les pétitionnaires au titre des frais exposés non compris dans les dépens.

D E C I D E :

Article 1er : La requête de M. et Mme C est rejetée.

Article 2 : Les conclusions présentées par M. et Mme B, tendant au bénéfice des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, sont rejetées.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à M. F et Mme E C, à la Polynésie française et à M. G et Mme H B.

Copie pour information en sera adressée à la commune de Moorea-Maiao.

Délibéré après l'audience du 13 mai 2025, à laquelle siégeaient :

M. Devillers, président,

Mme Busidan, première conseillère,

M. Graboy-Grobescio, premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 27 mai 2025.

La rapporteure,

H. Busidan

Le président,

P. Devillers La greffière,

D. Oliva-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,