

Décision du Tribunal administratif n° 1700105 du 15 mai 2018

Tribunal administratif de Polynésie française

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 1er mars 2017 et un mémoire enregistré le 23 novembre 2017 présenté par la SELARL Fenuavocats, Mme Lydie T. épouse T. demande au tribunal, dans le dernier état de ses écritures :

1°) d'annuler le permis de travaux immobiliers du 13 mai 2015, rectifié le 24 juillet 2015, autorisant Mme Yamila T. à construire une maison d'habitation sur les parcelles référencées V nos 258 et 677 au cadastre de la commune de Mahina ;

2°) d'annuler le permis de travaux immobiliers du 9 octobre 2015 autorisant M. Joseph T. à construire une maison d'habitation sur les parcelles référencées V nos 258 et 677 au cadastre de la commune de Mahina ;

3°) de mettre à la charge de la Polynésie française une somme de 100 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- les permis attaqués n'ayant pas été régulièrement affichés sur le terrain, le délai de recours contentieux n'a pas couru ;
- il ressort du plan de délimitation réalisé le 27 septembre 2016 que les permis ont été délivrés sur présentation de plans comportant des limites cadastrales erronées ;
- les constructions autorisées sont implantées à moins de 5 m de l'alignement des voies actuelles, en méconnaissance de l'article UB 6 du règlement du plan général d'aménagement (PGA) de la commune de Mahina ;
- les constructions autorisées sont implantées sur une limite séparative, en méconnaissance de l'article UB 7 du règlement du PGA ;
- les constructions autorisées sont implantées à 3 m l'une de l'autre et à 4 m d'une habitation préexistante au Nord, en méconnaissance de l'article UB 8 du règlement du PGA ;
- l'emprise au sol des deux habitations excède 50 % de la superficie du terrain, en méconnaissance de l'article UB 9 du règlement du PGA ;
- les constructions portent atteinte à la servitude de curage de 5 m.

Par un mémoire enregistré le 12 mai 2017, Mme Yamila T. et M. Joseph T. concluent au rejet de la requête.

Ils soutiennent que :

- la requête est tardive ;
- il n'y a aucune erreur d'implantation des maisons sur les terres Ahototuana et Tepinai ; ils ont des droits sur ces terres au même titre que Mme T. qui a engagé un géomètre pour effectuer une délimitation postérieurement à la délivrance des permis.

Par un mémoire en défense enregistré le 4 août 2017, la Polynésie française conclut au rejet de la requête.

Elle soutient que :

- à titre principal, la requête est irrecevable pour tardiveté ;
- à titre subsidiaire, les moyens ne sont pas fondés.

Vu 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 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 Meyer, rapporteure,
- les conclusions de M. Retterer, rapporteur public,
- et les observations de M. Le Bon, représentant la Polynésie française.

Considérant ce qui suit :

Sans qu'il soit besoin de statuer sur la fin de non-recevoir opposée en défense :

1. Dès lors que la légalité d'une décision s'apprécie à la date à laquelle elle a été prise, Mme T. ne peut utilement faire valoir que les plans figurant aux dossiers des demandes de permis de travaux immobiliers seraient erronés au regard des limites cadastrales, au demeurant très marginalement rectifiées, qu'elle a fait établir par un géomètre postérieurement à la délivrance des autorisations attaquées.

2. Aux termes de l'article UB 6 du règlement du plan général d'aménagement de la commune de Mahina : « Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies actuelles ou futures ou des emprises publiques (...). » Ces dispositions se rapportent à l'alignement au regard des voies publiques, et non de la voie privée aménagée sur le terrain d'assiette. En l'espèce, il ressort des pièces du dossier que les constructions autorisées par les décisions attaquées sont implantées à plus de 5 mètres de l'alignement de la route territoriale.

3. Aux termes de l'article UB 7 du règlement du plan général d'aménagement : « Les constructions peuvent être implantées en limite séparatives si elles ont fait l'objet d'un accord de mitoyenneté ou de contiguïté. Dans le cas contraire, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite séparative. (...). » Pour l'application de ces dispositions, qui réglementent l'implantation des constructions au regard du fonds voisin, la limite séparative s'entend de celle qui sépare deux propriétés. Par suite, la méconnaissance de l'article UB 7 ne peut être utilement invoquée au regard de la limite cadastrale des parcelles V nos 258 et 677, qui constituent un terrain d'un seul tenant appartenant en indivision aux mêmes propriétaires.

4. Aux termes de l'article UB 8 du règlement du plan général d'aménagement : « Les façades ou parties de façades des constructions en vis-à-vis sur un même terrain, lorsqu'elles comportent des vues principales, doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 6 m. (...). » Il ressort des pièces du dossier que les constructions

autorisées n'ont pas de façades ou parties de façades en vis-à-vis comportant des vues principales l'une par rapport à l'autre, et n'en ont pas non plus avec la maison existante située au Nord. Par suite, les prescriptions de l'article UB 8 ne sont pas méconnues.

5. Aux termes de l'article UB 9 du règlement du plan général d'aménagement : « L'emprise au sol des constructions de toute nature, mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs, ne peut excéder 50 % de la surface du terrain. » Eu égard aux dimensions de la partie du terrain d'assiette classée en zone UB, le moyen tiré de la méconnaissance de ces prescriptions est manifestement infondé.

6. Le permis de travaux immobiliers étant délivré sous réserve des droits des tiers, le moyen tiré de la méconnaissance d'une distance de 5 mètres correspondant à une servitude de curage est inopérant.

7. Il résulte de ce qui précède que la requête de Mme T. doit être rejetée, y compris les conclusions présentées au titre de l'article L. 761- 1 du code de justice administrative.

DECIDE :

Article 1er : La requête de Mme Lydie T. épouse T. est rejetée.

Article 2 : Le présent jugement sera notifié à Mme Lydie T. épouse T., à la Polynésie française, à Mme Yamila T. et à M. Joseph T..

Délibéré après l'audience du 2 mai 2018, à laquelle siégeaient :

M. Tallec, président, Mme Meyer, première conseillère, Mme Zuccarello, première conseillère.

Lu en audience publique le 15 mai 2018.

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 huissiers 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,