

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE LA POLYNESIE FRANCAISE**

N°1800351

M. Basco T.

M. Tallec
Président-rapporteur

M. Retterer
Rapporteur public

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif
de la Polynésie française

Audience du 19 février 2019
Lecture du 12 mars 2019

68-03-025-03

C

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 9 octobre 2018, M. Basco T. demande au tribunal d'annuler la décision du 12 juillet 2018 par laquelle le chef du service de l'urbanisme a refusé de lui délivrer un permis de construire, pour la régularisation de travaux de construction d'une maison d'habitation sur la parcelle cadastrée n°96 , section HB « lot T Mitirapa Plateau 3^{ème} tranche lot 44 », à Toahotu , PK 3,5, côté montagne .

Il soutient que la construction litigieuse a été par erreur édifiée à 4 mètres de la limite séparative, alors que le cahier des charges du lotissement prévoit une distance minimale de 5 mètres ; qu'il attend depuis 2000 la régularisation de cette construction et qu'il a fourni au service les documents nécessaires à l'instruction de sa demande ; que l'association syndicale et son voisin ont émis un avis favorable .

Par un mémoire enregistré le 19 décembre 2018, la Polynésie française conclut au rejet de la requête.

Elle soutient que la construction de M. T. ne respecte pas les dispositions de l'article 16 du chapitre V du cahier des charges du lotissement « Mitirapa Plateau », approuvé par l'autorité administrative et qui a ainsi un caractère réglementaire.

Vu la décision attaquée et les autres pièces du dossier.

Vu :

- la loi organique n°2004-192 du 27 février 2004 modifiée portant statut d'autonomie de la Polynésie française, ensemble la loi n°2004-193 complétant le statut d'autonomie de la Polynésie française ;
- 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. Tallec, président-rapporteur,
- les conclusions de M. Retterer, rapporteur public,
- les observations de M. Chang, représentant la Polynésie française.

Considérant ce qui suit :

1. Par arrêté n°1133 MLA du 25 février 1998, les travaux portant sur la troisième tranche du lotissement « Mitirapa plateau », sur le territoire de la commune de Taiarapu-ouest, ont été autorisés et le cahier des charges de ce lotissement a été approuvé par le ministre de l'aménagement, de l'urbanisme et des transports de la Polynésie française. M. Basco T., propriétaire du lot n°144, a déposé en février 1999 une demande d'autorisation de travaux immobiliers, portant sur l'édification d'une maison d'habitation. En l'absence de réponse du service dans le délai fixé par la réglementation, M. T. s'est trouvé titulaire d'une autorisation tacite à compter du 10 avril 1999, qui a été retirée par décision du chef du service de l'urbanisme du 7 juillet 1999, aux motifs que la construction était implantée en violation de l'article 16, chapitre V, du cahier des charges du lotissement, et que l'avis de l'association syndicale du lotissement n'avait pas été sollicité, en méconnaissance de l'article 18 du même texte. Le 18 juin 2018, M. T. a déposé auprès du service de l'urbanisme une demande de régularisation, qui a été rejetée par décision du 12 juillet 2018, dont le requérant sollicite l'annulation.

2. Aux termes de l'article L.P 114-6 du code de l'aménagement de la Polynésie française : «§.1.- *Quiconque désire entreprendre un terrassement, exécuter des travaux, construire un ouvrage ou réaliser tout autre projet de nature à modifier l'état des lieux doit au préalable obtenir une autorisation de travaux immobiliers. (...)§.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 (...). L'autorisation de travaux immobiliers devient caduque si les pièces et renseignements fournis se révèlent faux ou erronés (...) ».*

3. Pour rejeter la demande de régularisation de M. T., le chef du service de l'urbanisme s'est fondé sur la circonstance que la maison d'habitation de l'intéressé avait été édifiée en méconnaissance des dispositions de l'article 16 du chapitre V du cahier des charges du lotissement, selon lesquelles « 3- *La distance horizontale de tout point hors mur d'un bâtiment à une limite de lot respectera les dispositions prévues par le code de l'aménagement de la Polynésie française en matière de prospect. Toutefois, il est précisé que cette distance ne pourra être inférieure à cinq (5) mètres* ». Il ressort des pièces versées au dossier, et il est d'ailleurs reconnu par M. T. dans ses écritures, que la construction litigieuse est édifiée à une distance de 4

mètres de la limite est de son terrain d'assiette, en méconnaissance des dispositions précitées du cahier des charges du lotissement, qui possèdent un caractère réglementaire à la suite de leur approbation par l'autorité administrative. Aucune disposition de ce cahier des charges ne prévoit la possibilité d'accorder une dérogation aux règles d'implantation des constructions ainsi définies. Dès lors, et sans que M. T. puisse utilement se prévaloir ni de l'accord de ses voisins, M. et Mme Yu Tsuen, propriétaires du lot n°143, ni de l'avis favorable émis le 10 mars 2018, à la majorité de 66 voix sur 78, par l'assemblée générale de l'association syndicale de la résidence « Mitirapa Plateau », sur la demande de régularisation du requérant, comportant au demeurant « la réserve que les travaux reçoivent l'aval des autorités administratives de la Polynésie française », c'est à bon droit que cette demande a été rejetée.

4. Il résulte de ce qui précède que M. T. n'est pas fondé à demander l'annulation de la décision du 12 juillet 2018 par laquelle le chef du service de l'urbanisme a refusé de lui délivrer un permis de construire, pour la régularisation de travaux de construction d'une maison d'habitation sur la parcelle cadastrée n°96, section HB « lot T Mitirapa Plateau 3^{ème} tranche lot 44 », à Toahotu, PK 3,5, côté montagne.

D E C I D E :

Article 1^{er} : La requête de M. Basco T. est rejetée.

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

Délibéré après l'audience du 19 février 2019, à laquelle siégeaient :
M. Tallec, président,
Mme Meyer, première conseillère,
Mme Zuccarello, première conseillère.

Lu en audience publique le 12 mars 2019.

Le président-rapporteur,

La première assesseure,

J-Y. Tallec

A. Meyer

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,