

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE**

N°2000101

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA
RÉSIDENTE FANO MATATIA et autres

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. David Katz
Rapporteur

Le tribunal administratif de la Polynésie française

Mme Emeline Theulier de Saint-Germain
Rapporteur public

Audience du 16 mars 2021
Décision du 30 mars 2021

01-04
C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés le 3 mars 2020 et le 10 septembre 2020, le syndicat des copropriétaires de la résidence Fano Matatia, représenté par la société SOGECO, Mme Mélanie X., M. François Y., M. Nicolas Z., M. Elvis B., M. Franck A. et M. Daniel C., représentés par Me Jourdainne, demandent au tribunal :

1°) d'annuler la décision du 10 janvier 2020 par laquelle le président de la Polynésie française a accordé un permis de construire à société NLD ;

2°) de mettre à la charge de la Polynésie française une somme de 200 000 F CFP en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- ils ont bien notifié la requête à l'auteur et au bénéficiaire de la décision attaquée ; la fin de non-recevoir tirée de l'absence de notification prévue à l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ne peut donc être accueillie ;

- ils justifient de leur qualité à agir ;

- une partie du terrain d'assiette du projet litigieux empiète sur la zone NDb qui est inconstructible ;

- le permis de construire attaqué méconnaît les prescriptions du plan général d'aménagement (PGA) de la commune de Punaauia concernant la zone UCb, telle que cette zone est définie au chapitre 5 ; le projet consiste en des constructions en R+3 alors que l'article UCb 10.2 du PGA limite les constructions à 2 niveaux ;

- le permis attaqué méconnaît les dispositions de l'article A. 114-23 du code de l'aménagement et celles de l'article 8 du titre I du PGA ; la commune de Punaauia a reconnu, le 11 février 2020 une « erreur manifeste d'appréciation » ; la Polynésie française aurait dû constater la caducité du permis, car celui-ci a été obtenu sur des éléments volontairement erronés ; les voies d'accès ne sont pas conformes aux prescriptions réglementaires ; ces voies mettront en danger leurs usagers ; la dérogation « à 8 mètres » accordée par le premier adjoint au maire de la commune est manifestement illégale ; la société NLD ne justifie d'aucun accord explicite de la commune car la dérogation portait sur une voirie de 8 mètres et non de 7 mètres ;

Par des mémoires en défense, enregistrés le 24 juillet 2020 et le 10 novembre 2020, la Polynésie française conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir qu'aucun des moyens de la requête n'est fondé.

Par des mémoires enregistrés le 24 juin 2020 et le 8 novembre 2020, la société NLD, représentée par Me Quinquis, conclut au rejet de la requête et à ce que le tribunal mette à la charge des requérants la somme de 200 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- elle n'a pas reçu notification de la requête, comme le prévoient les dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ;
- le syndicat requérant ne justifie pas de sa qualité à agir ;
- les requérants personnes physiques ne justifient pas de leur qualité à agir ;
- les moyens de la requête ne sont pas fondés ;

Par ordonnance du 16 octobre 2020, la clôture d'instruction a été fixée au 10 novembre 2020.

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 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. Katz,
- les conclusions de Mme Theulier de Saint-Germain, rapporteur public,
- les observations de M. Blanc pour le syndicat des copropriétaires de la résidence Fano Matatia, de Mme Izal représentant la Polynésie française et de Me Quinquis représentant la société NLD.

Considérant ce qui suit :

1. Le 13 mars 2019, la société NLD a sollicité une autorisation de travaux immobiliers portant sur la construction de trois bâtiments comportant 46 logements, composant la résidence Te Matanui, située à Punaauia, sur la parcelle cadastrée BI n° 172. La commune de Punaauia a émis un avis favorable au projet, par courrier du 6 mars 2019 complété par un courrier du 21 mai 2019,

en réservant toutefois cet avis favorable au « respect des recommandations incluses dans l'étude d'impact sur l'environnement établie par le bureau d'étude CAP SE en avril 2019 ». Le 30 septembre 2019, la commune a émis un nouvel avis favorable s'agissant de l'emprise proposée pour la route de desserte du projet. Par décision du 10 janvier 2020, la Polynésie française a accordé une autorisation de travaux à la société NLD, sous réserves du respect de diverses prescriptions.

Sur les fins de non-recevoir opposées à la requête :

2. En premier lieu, aux termes de l'article R.600-1 du code de l'urbanisme : « *En cas de déféré du préfet ou de recours contentieux à l'encontre d'un certificat d'urbanisme, d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir, le préfet ou 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 (...)* ».

3. Il ressort des pièces du dossier que la copie du présent recours a été adressé le 4 mars 2020 par lettre recommandée, avec accusé de réception, à destination de la boîte postale de la société NLD à Papeete, qui était la seule adresse postale figurant sur la demande de permis de construire et dont ladite société ne conteste pas l'exactitude. Ce pli recommandé indique qu'un avis informant la société NLD de la réception de ce courrier lui été adressé le 6 mars 2020. La société destinataire ne l'a pas réclamé. Le pli a ensuite été renvoyé à l'expéditeur avec la mention « non réclamé - retour à l'expéditeur ». Dans ces conditions, le pli doit être regardé comme ayant été régulièrement notifié à la date de la première présentation, soit le 6 mars 2020. Par suite, la fin de non-recevoir opposée par la société NLD, tiré de l'absence de notification du présent recours, ne saurait être accueillie.

4. En deuxième lieu, il ressort des pièces du dossier, notamment des statuts du syndicat des copropriétaires de la résidence Fano Matatia, de la convention donnant mandat à la SOGECO, des titres de propriété versés au dossier, et du procès-verbal de l'assemblée générale de ce syndicat lui donnant mandat pour ester en justice, que ledit syndicat a qualité lui donnant intérêt à agir pour contester le permis de construire attaqué.

5. En troisième lieu, il ressort des pièces du dossier que Mme X., M. Y., M. Z., M. B., M. A. et M. C. sont chacun propriétaires de parcelles immédiatement voisines de la construction litigieuse et justifient ainsi d'un intérêt à agir pour contester le permis de construire attaqué.

6. Il résulte de ce qui précède que les fins de non-recevoir opposées en défense doivent être écartées.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

7. En premier lieu, aux termes du chapitre 5 du plan général de l'aménagement 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* ».

8. Il ressort des pièces du dossier que le projet litigieux porte sur la construction d'un ensemble de trois bâtiments d'habitation collectifs de 46 logements. Ce projet, qui ne concerne ainsi pas un habitat individuel méconnaît le caractère de la zone UCb tel que défini par les dispositions précitées.

9. En deuxième lieu, il est constant que le terrain d'assiette du projet litigieux se situe en partie en zone NDb, non constructible. Si la société NLD fait valoir que l'article NDb1 du plan général de l'aménagement de la commune de Punaauia autoriserait les aires de stationnement à conditions qu'elles ne soient pas minéralisées, il résulte des dispositions de cet article que la possibilité de créer de telles aires ne concerne que celles « *indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier* », ce qui n'est pas le cas des aires de stationnement afférentes à la construction projetée. Au surplus, ce même article prévoit que « *ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel* », ce qui, là encore, ne correspond pas à l'hypothèse des places de stationnement afférentes à la construction projetée. Ces dispositions sont donc également méconnues par la décision attaquée.

10. Aucun des autres moyens invoqués par les requérants n'est susceptible d'entraîner l'annulation du permis de construire attaqué.

11. Il résulte de tout ce qui précède que les requérants sont fondés à demander l'annulation du permis de construire délivré à la société NLD.

Sur l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

12. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge des requérants la somme que demande la société NLD à titre de frais de procès. En revanche, il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la Polynésie française la somme 150 000 F CFP au titre des frais de procès exposés par les requérants.

D E C I D E :

Article 1^{er} : La décision du 10 janvier 2020 par laquelle le président de la Polynésie française a accordé un permis de construire à société NLD est annulée.

Article 2 : La Polynésie française versera au syndicat des copropriétaires de la résidence Fano Matatia, Mme X., M. Y., M. Z., M. B., M. A. et M. C., ensemble, la somme de 150 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié au Syndicat des copropriétaires de la résidence Fano Matatia, à Mme Mélanie X., à M. François Y., à M. Nicolas Z., à M. Elvis B., à M. Frank A., à M. Daniel C., à la Polynésie française et à la société NLD.

Copie en sera délivrée au haut-commissaire de la République en Polynésie française.

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 mars 2021, à laquelle siégeaient :

M. Devillers, président,
M. Katz, premier conseiller,
M. Retterer, premier conseiller,

Rendu public par mise à disposition au greffe le 30 mars 2021.

Le rapporteur,

Le président,

D. Katz

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 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,