

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE**

N°2000194

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Mme Sandra L.

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Retterer
Rapporteur

Le tribunal administratif de la Polynésie Française

Mme Theulier de Saint-Germain
Rapporteur public

Audience du 10 novembre 2020

Lecture du 24 novembre 2020

68-03-025-02

C

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 19 mars 2020 et des mémoires enregistrés les 28 avril 2020, 30 avril 2020 et 12 mai 2020, Mme Sandra L., représentée par Me Usang, demande au tribunal :

1°) d'annuler le permis de construire du 21 novembre 2018 et son avenant du 15 décembre 2019 délivrés à M. X. et Mme P. ;

2°) de mettre à la charge de la Polynésie française une somme de 250 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Mme L. soutient que : le permis de travaux n'a fait l'objet d'aucun affichage de sorte que le délai de recours contentieux n'a pas commencé à courir à l'égard des tiers ; l'auteur du permis de travaux immobilier accordé était incompétent ; la demande d'autorisation de travaux n'a fait l'objet d'aucune autorisation préalable et spéciale de l'association syndicale du lotissement Fenua Ute ; la demande d'autorisation de travaux est incomplète dès lors qu'elle ne fait pas mention de la surface totale hors toit de couverture des constructions en méconnaissance de l'article 18 du cahier des charges du lotissement ; l'autorisation a été délivrée en méconnaissance de l'article UC-B-7-1 du plan général d'aménagement de la commune qui prévoit un minimum de recul de la construction de 6 mètres ; le permis et son avenant ont été accordés sur la base d'un cahier des charges établi en 1985 qui méconnaît le plan d'aménagement de 2011, l'administration a donc commis une erreur de droit.

Par des mémoires en défense enregistrés les 2 avril et 22 mai 2020, la Polynésie française conclut au rejet de la requête.

Elle soutient que la requête est non-fondée.

Par une ordonnance du 22 mai 2020, la clôture de l'instruction a été fixée au 8 juin 2020.

Le mémoire présenté par Mme L., représentée par Me Usang, le 30 juillet 2020, arrivé après la clôture de l'instruction, n'a pas été communiqué en application de l'article R 611-1 du code de justice administrative.

Vu la décision attaquée.

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 M. Retterer, rapporteur,
- les conclusions de Mme Theulier de Saint-Germain, rapporteur public,
- les observations de Mme Izal, représentant la Polynésie française, puis celles de M. X et Mme P..

Considérant ce qui suit :

1. M. X. et Mme P. se sont vu délivrer le 21 novembre 2018 un permis de travaux immobiliers pour la construction d'une maison d'habitation sur la parcelle cadastrée n°7, section DE, à Papeete. Un avenant à ce permis de construire, en date du 15 novembre 2019, a autorisé l'agrandissement de la maison d'habitation. Mme L., voisine des pétitionnaires, conteste la légalité de l'autorisation de travaux accordée et de son avenant.

Sur les conclusions présentées aux fins d'annulation :

2. En premier lieu, Mme X, ingénieur subdivisionnaire au 6^{ème} échelon de la fonction publique de la Polynésie française, a été nommée par le chef de service de l'urbanisme, à compter du 1^{er} octobre 2016, chef de service adjoint au service de l'urbanisme. Mme X bénéficie d'une délégation de signature en cas d'absence du chef de service, M. X, pour signer les autorisations de travaux immobiliers en vertu des dispositions de l'arrêté n°5308/MLA du 31 mai 2018. En raison de l'absence du chef de service, Mme X était donc compétente pour signer le permis de travaux immobiliers litigieux.

3. En deuxième lieu, aux termes de l'article 21 du cahier du lotissement Fenua Ute : « (...) l'édification de toute clôture ou construction, quelle qu'elle soit, et plus généralement l'exécution de tous travaux, qu'il s'agisse de travaux préparatoires, travaux de constructions de bâtiments ou d'aménagements extérieurs ou d'extension sont soumises à autorisation préalable et spéciale. (...). L'autorisation prescrite ci-dessous est délivrée par l'association syndicale

(...) ». Il ressort des pièces du dossier que, contrairement à ce qui est soutenu, le permis de construire litigieux a été accordé suite à l'avis favorable donné au projet de construction par le président de l'association syndicale du lotissement Fenua Ute le 5 octobre 2018. Le moyen doit donc être écarté comme manquant en fait.

4. En troisième lieu, aux termes de l'article D.141-24 du code de l'aménagement : « *Lorsqu'un plan général d'aménagement, ou un plan d'aménagement de détail, a été approuvé, les règles d'urbanisme, contenues dans le règlement approuvé d'un lotissement non intégré à son cahier des charges, cessent de s'appliquer au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir (...)* ». Il est constant qu'en l'espèce, les règles d'urbanisme étant contenues dans le règlement approuvé du lotissement intégré à son cahier des charges continuent de s'appliquer. Les dispositions d'un plan d'aménagement qui se révèlent incompatibles avec celles d'un règlement de lotissement antérieur, alors qu'aucune procédure de mise en concordance du règlement du lotissement n'a été mise en œuvre, n'ont pas pour effet d'abroger les dispositions du règlement du lotissement. Les dispositions du plan d'aménagement et du règlement du lotissement s'appliquent alors cumulativement. La décision accordant un permis de construire concernant un terrain soumis à un plan d'aménagement opposable aux tiers et situé dans un lotissement doit respecter tant les prescriptions édictées par le plan d'aménagement que les dispositions réglementaires régissant les constructions dans le lotissement, à l'exception de celles de ces règles qui ne seraient pas conciliables.

5. En quatrième lieu, l'article 18 du cahier des charges du lotissement dispose que « *la surface totale hors toit de couverture des constructions édifiées sur un même lot ne devra excéder cinquante pour cent de la superficie totale du lot, et la surface au sol ne devra pas elle-même excéder vingt-deux pour cent de la même superficie* ». Il ne ressort pas des pièces du dossier que la surface totale au sol de la construction autorisée, de 158,14m², excède vingt-deux pour cent de la surface totale, de 758m², correspondant à 166,76m². Par suite, le moyen doit être écarté.

6. En cinquième lieu, l'article UC-B-7-1 du plan général d'aménagement de Papeete dispose que « *par rapport à une limite de propriété, le plan vertical de toute façade doit respecter en fonction de sa hauteur (H), un recul (D) suivant la formule $D = H/2$ avec un minimum de 6 mètres* ». Aux termes de l'article UC-B-7-3 : « *la construction de bâtiment joignant la limite parcellaire est autorisée pour ceux à simple rez-de-chaussée, ne dépassant pas une hauteur de 4 mètres en limite, les éléments de toiture éventuellement plus élevés devant respecter par rapport à celle-ci une pente maximale de 45°* ». Il ressort des pièces du dossier que si le projet de construction autorisé constitue un simple rez-de-chaussée ne dépassant pas une hauteur de 4 mètres, avec des éléments de toiture respectant par rapport à celle-ci une pente inférieure à 45°, le projet autorisé ne joint toutefois pas la limite parcellaire mais en est éloigné de 4 mètres, de sorte que les dispositions dérogatoires de l'article 7-3 du plan général d'aménagement ne lui sont pas applicables et qu'il méconnaît les dispositions de l'article UC-B-7-1 du plan général d'aménagement de Papeete exigeant un recul minimal de 6 mètres. Dans ces conditions, l'administration a commis une erreur de droit en accordant le permis de construire litigieux, sans que les pétitionnaires puissent utilement se prévaloir des règles de prospect de l'article 18 du cahier des charges du lotissement qui permettent un recul de la construction par rapport aux limites séparatives de 4 mètres pour les bâtiments de deux niveaux, inconciliables avec celles précitées du plan d'aménagement.

7. Il résulte de ce qui précède que le permis de construire du 21 novembre 2018 et son avenant du 15 décembre 2019 délivrés à M. X. et Mme P. sont entachés d'illégalité et doivent être annulés.

Sur les conclusions présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative

8. Aux termes de l'article L. 761-1 du code de justice administrative : « *Dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation.* » ;

9. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la Polynésie française la somme de 150 000 F CFP à verser à la requérante au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens.

DECIDE :

Article 1^{er} : Le permis de construire n°18-878-4 du 21 novembre 2018 et son avenant n°18-878-7 du 15 décembre 2019 délivrés à M. X. et Mme P. sont annulés.

Article 2 : La Polynésie française versera la somme de 150 000 F CFP à Mme L. en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à Mme Sandra L., à la Polynésie française et à M. X. et Mme P..

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 10 novembre 2020, à laquelle siégeaient :

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

Lu en audience publique le 24 novembre 2020.

Le rapporteur,

Le président,

S. Retterer

P. Devillers

Le greffier,

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,