

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE**

N°2000474

---

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

M. et Mme Carlos B.

---

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

M. Retterer  
Rapporteur

---

Le tribunal administratif de la Polynésie française

Mme Theulier de Saint-Germain  
Rapporteuse publique

---

Audience du 11 mai 2021  
Décision du 25 mai 2021

---

68-03-025-03  
C

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 24 juillet 2020, et un mémoire enregistré le 12 janvier 2021, M. et Mme Carlos B., représentés par Me Houbouyan, demandent au tribunal :

1°) d'annuler la décision du 6 avril 2020 du ministre du logement et de l'aménagement du territoire portant rejet de l'avenant au permis de construire du 19 juillet 2018 ;

2°) d'ordonner à l'autorité administrative compétente la délivrance de l'autorisation de travaux immobiliers ;

3°) 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.

M. et Mme B. soutiennent que : la décision est entachée d'une erreur de droit en ce que le service de l'urbanisme a refusé d'instruire la demande d'avenant ; le service refuse d'instruire une demande de travaux immobiliers au motif qu'un tiers affirme que de précédents travaux ne sont pas conformes au permis qui les a autorisés ; l'article 13-4 du cahier des charges du lotissement n'est pas posé pour des raisons de stabilité et de sécurité mais pour des considérations purement esthétiques ; ils se sont pliés aux exigences de mise en place d'un rideau végétal implanté en partie haute et installé sur une cage de tube métallique restituant l'effet de pente requis ; le service de l'urbanisme a refusé d'instruire la demande d'avenant sur le fondement des avis défavorables de l'ASL et de son urbaniste conseil ; surabondamment les dispositions d'un cahier des charges n'ont pas de portée réglementaire.

Par un mémoire en défense enregistré le 18 décembre 2020, la Polynésie française conclut au rejet de la requête.

Elle soutient que la requête est non fondée.

Par une ordonnance du 15 janvier 2021, la clôture de l'instruction a été fixée au 2 février 2021.

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 ;
- 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,
- les conclusions de Mme Theulier de Saint-Germain, rapporteure publique,
- les observations de Mme Ahutoru, représentant la Polynésie française.

Considérant ce qui suit :

1. M. et Mme B. ont obtenu un permis de construire en date du 19 juillet 2018. Par l'intermédiaire de leur mandataire, ils ont déposé le 13 août 2019 une demande d'avenant au permis de construire initial relatif à la modification de la façade et à l'agrandissement de la terrasse couverte d'une maison d'habitation existante sur la parcelle cadastrée n°1324, section V, à Faa'a. Suite à la réception des avis défavorables du 3 septembre 2019 de l'association syndicale et de l'architecte conseil, le ministre de l'aménagement a rejeté le 6 avril 2020 la demande d'autorisation de travaux au motif que le projet d'avenant au permis de construire ne respectait pas l'article 13-4 du cahier des charges du lotissement « Pamatai hills ». M. et Mme B. contestent la légalité du rejet de leur demande.

Sur les conclusions présentées à fin d'annulation :

2. Aux termes de l'article A.114-6 du code de l'aménagement : « §.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. / Elles peuvent être assorties de prescriptions particulières, notamment en matière de normes, de dispositions techniques et esthétiques, ou de dispositions particulières complémentaires imposées pour raison de sécurité ou d'hygiène, auxquelles sont assujettis les constructions et travaux en cause.* ». Aux termes de l'article 13-4 du règlement de construction du lotissement « Pamatai Hills » approuvé par arrêté n°7846 MET du 21 août 2014 : « (...) *Le long d'une emprise de voie, la semelle de tels dispositifs exceptionnellement assimilés à une clôture devra respecter un recul de 0,50 mètre par rapport à l'emprise de celle-ci afin de ne pas risquer d'entraîner des désordres aux réseaux*

*existants et aux émergences de ceux-ci, cet espace permettant notamment l'implantation de 2 mètres de clôtures, ils devront respecter un fruit minimal de 5/1, avec végétalisation assurée par mise en place d'un dispositif de type grillage maintenant un textile de jute ou de fibres, ou similaire, destiné à permettre la germination et le développement des plantes (...) ».*

3. L'autorité compétente, saisie d'une demande en ce sens, peut délivrer au titulaire d'un permis de construire en cours de validité, tant que la construction que ce permis autorise n'est pas achevée, un permis le modifiant, sous réserve que les modifications apportées au projet initial n'en remettent pas en cause, par leur nature ou leur ampleur, la conception générale. Dans le cas où l'autorité administrative constate une mauvaise exécution, par les travaux en cours, du permis initial, le pétitionnaire ne saurait être tenu de demander la modification de ce permis sur l'ensemble des points pour lesquels une méconnaissance de l'autorisation délivrée a été constatée, dès lors qu'il lui est loisible de poursuivre les travaux afin de rendre la construction conforme au permis de construire dont il est bénéficiaire.

4. Il ressort des pièces du dossier que, le 6 avril 2020, le service de l'urbanisme a estimé, lors de l'instruction de la demande de permis modificatif présentée par les requérants, que, les éléments de soutènement de la construction mis en place le long de la voie dépassant la hauteur de 2 mètres, ne respectaient pas le fruit imposé par l'article 13-4 du règlement de construction du lotissement précité.

5. Si en effet, la construction autorisée ne respecte pas le fruit minimal de 5/1 imposé par l'article 13-4 du règlement de construction du lotissement, susceptible de faire l'objet de la part de l'autorité compétente d'une contestation de la conformité des travaux au permis, il ressort toutefois des pièces du dossier que la demande de permis de construire modificatif ne porte pas sur le mur de soutènement de la construction mis en place le long de la voie, lequel a été autorisé, dans le permis de construire initial du 19 juillet 2018 sous réserve de respecter les prescriptions de l'étude technique du BET Polynésie Ingénierie du 16 avril 2018. La demande de permis modificatif porte sur la réalisation d'une ouverture supplémentaire dans la cuisine, le remplacement des débords de toiture, le déplacement du mur porteur de la terrasse couverte de 1.10m, la réalisation d'une casquette au-dessus de la porte en façade sud, le remplacement de la jalousie de la porte fenêtre coulissante et la sortie du local de stockage des bouteilles de gaz. Ainsi, ces demandes de modifications du permis de construire étant sans lien avec le respect de l'article 13-4 du règlement de construction du lotissement « Pamatai Hills » précité, l'administration a, en rejetant la demande de permis modificatif au motif que les pétitionnaires ne respectent pas ledit cahier des charges, commis une erreur de droit.

6. Il résulte de ce qui précède, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens de la requête, que la décision du 6 avril 2020 du ministre du logement et de l'aménagement du territoire portant rejet de la demande d'avenant au permis de construire du 19 juillet 2018 doit être annulée.

#### Sur les conclusions présentées à fin d'injonction :

7. Lorsque le juge annule un refus d'autorisation après avoir censuré l'ensemble des motifs que l'autorité compétente a énoncés dans sa décision ainsi que, le cas échéant, les motifs qu'elle a pu invoquer en cours d'instance, il doit, s'il est saisi de conclusions à fin d'injonction, ordonner à l'autorité compétente de délivrer l'autorisation. Il n'en va autrement que s'il résulte de l'instruction soit que les dispositions en vigueur à la date de la décision annulée, qui eu égard aux dispositions de l'article L. 600-2 du code de l'urbanisme, demeurent applicables à la demande,

interdisent de l'accueillir pour un motif que l'administration n'a pas relevé, ou que, par suite d'un changement de circonstances de fait, la situation de fait existant à la date du jugement y fait obstacle. L'autorisation délivrée dans ces conditions peut être contestée par les tiers sans qu'ils puissent se voir opposer les termes du jugement ou de l'arrêt.

8. D'une part, comme il a été dit au point 5, la Polynésie française ne pouvait refuser la demande de permis de construire modificatif au motif que le projet d'avenant au permis de construire ne respectait pas l'article 13-4 du cahier des charges du lotissement « Pamatai hills ». D'autre part, il ne résulte pas de l'instruction qu'une disposition réglementaire en vigueur à la date de la décision annulée ferait obstacle à ce qu'il soit fait injonction à la Polynésie française de délivrer aux requérants l'autorisation de construire sollicitée dans un délai de deux mois à compter du présent jugement. Enfin, il ne résulte pas davantage de l'instruction que la situation de fait existant à la date du jugement s'y opposerait. Par suite, il y a lieu d'enjoindre à la Polynésie française de délivrer aux requérants l'autorisation de construire sollicitée dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent jugement.

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

9. Dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de mettre à la charge de la Polynésie française une somme de 150 000 F CFP à verser aux requérants au titre l'application de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

#### D E C I D E :

Article 1<sup>er</sup> : La décision du 6 avril 2020 du ministre du logement et de l'aménagement du territoire portant refus de l'avenant au permis de construire du 19 juillet 2018 est annulée.

Article 2 : Il est enjoint à la Polynésie française de délivrer à M. et Mme B. le permis de construire modificatif sollicité dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent jugement.

Article 3 : La Polynésie française versera à M. et Mme B. la somme de 150 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à M. et Mme Carlos B. et à la Polynésie française.

Délibéré après l'audience du 11 mai 2021, à laquelle siégeaient :

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

Rendu public par mise à disposition au greffe le 25 mai 2021.

Le rapporteur,

Le président,

S. Retterer

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,