

## Décision de la Cour administrative d'appel n° 23PA05215 du 11 juillet 2025

Cour d'appel de Paris

1ère chambre

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure :

I°) Par une première requête enregistrée le 19 décembre 2022 sous le n° 2201032, M. C A a demandé au tribunal administratif de la Polynésie française d'annuler la décision n° 22-41-5/VP/DCA du 21 octobre 2022 par laquelle le vice-président de la Polynésie française a refusé de lui accorder un permis de construire pour une maison d'habitation sur les parcelles cadastrées RD 177 et 178 (Terres Domaine de Tiahura Lot U1 et U2) situées à Haapiti (commune de Moorea Maiao) et d'enjoindre à la Polynésie française de reprendre l'examen du dossier de sa demande.

II°) Par une seconde requête enregistrée le 21 avril 2023 sous le n° 2300143, M. C A a demandé au tribunal administratif de la Polynésie française d'annuler la décision du 20 février 2023 rejetant son recours gracieux formé à l'encontre de la décision n° 21-1404-3 VP/DCA du 20 janvier 2023 portant refus de certificat de conformité.

Par un jugement n°s 2201032, 2300143 du 26 septembre 2023, le tribunal administratif de la Polynésie française a rejeté les requêtes de M. A.

Procédure devant la Cour :

Par une requête, enregistrée le 15 décembre 2023, M. C A, représenté par Me Eftimie-Spitz, demande à la Cour :

- 1°) d'annuler le jugement du tribunal administratif de Polynésie française du 26 septembre 2023 ;
- 2°) d'annuler la décision n° 22-41-5/VP/DCA du 21 octobre 2022 par laquelle le vice-président de la Polynésie française a refusé de lui accorder un permis de construire pour une maison d'habitation sur les parcelles cadastrées RD 177 et RD 178 situées à Haapiti ( commune de Moorea Maiao) ;
- 3°) d'annuler la décision n° 21-1404-3 VP/DCA du 20 janvier 2023 portant refus de certificat de conformité ainsi que la décision n° 00505/VP/DCA du 20 février 2023 rejetant le recours gracieux de M. A à l'encontre de la décision précitée du 20 janvier 2023 ;
- 4°) d'enjoindre à la Polynésie française de réexaminer ses demandes ;
- 5°) de mettre à la charge de la Polynésie française une somme de 5 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

S'agissant de la décision du 21 octobre 2022 portant refus de permis de construire :

- il n'a pas reçu le courriel du 11 avril 2022 par lequel le technicien sanitaire de la direction de la construction et de l'aménagement lui a demandé de solliciter l'avis de la Polynésienne des eaux ;
- l'implantation de son projet aurait dû bénéficier d'une adaptation mineure ;
- les dispositions du plan général d'aménagement du Moorea classant en zone NCA les parcelles RD 168, 169, 172, 173, 175, 176, 177 et 178 sont illégales ;
- le refus de délivrance du permis de construire révèle un détournement de pouvoir du service de

L'urbanisme de la Polynésie française ;

S'agissant des décisions des 30 janvier 2023 et 20 février 2023 portant refus de certificat de conformité :

- la règle du recul des vingt mètres n'est pas applicable à un remblai ;
- l'empiètement sur le domaine public n'est pas caractérisé ;
- les travaux réalisés sont conformes au dossier du permis de construire validé ;
- s'agissant du traitement des eaux pluviales, son dossier a in fine reçu un avis favorable de la Direction de l'équipement le 15 juin 2023 ;
- ni les dispositions de l'article LP. 114-3 du code de l'aménagement ni celles de l'article NCA 6 du plan général d'aménagement de Moorea ne permettent de refuser le permis de construire sollicité, dès lors que le projet de M. A ne nuit pas à l'intérêt général.

Par un mémoire en défense, enregistré le 22 août 2024, la Polynésie française, représentée par Me Neuffer, conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge de M. A la somme de 750 euros au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- à titre principal, la présente requête d'appel est irrecevable à défaut pour M. A de justifier d'avoir respecté les formalités exigées par les dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ;
- les requêtes de première instance de M. A étaient irrecevables faute d'avoir respecté les formalités exigées par les dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ;
- à titre subsidiaire, aucun des moyens soulevés par M. A n'est fondé.

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 l'urbanisme ;
- 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 B,
- et les conclusions de M. Gobeill, rapporteur public.

Considérant ce qui suit :

1. M. C A est propriétaire de plusieurs parcelles situées à Haapiti, sur la commune de Moorea Maiao, dont les parcelles RD 177 et 178 sur lesquelles est prévu un projet de construction. Le 2 décembre 2021, M. A s'est vu délivrer par les services de la construction et de l'aménagement de la Polynésie française un permis de construire, sous conditions, pour des travaux de régularisation d'un remblai sur ces parcelles. Une fois les travaux achevés, l'intéressé a sollicité le 22 décembre 2021 la délivrance d'un certificat de conformité, qui lui a été refusé par décision du 20 janvier 2023 du vice-président de la Polynésie française, confirmée par décision du 20 février 2023, au motif que les travaux réalisés

n'étaient pas conformes au dossier du permis de construire, en ce qu'ils empiétaient notamment sur une dépendance du domaine public. Parallèlement, M. A a déposé le 14 janvier 2022 une demande de permis de construire auprès des services de la construction et de l'aménagement de la Polynésie française pour un projet de réalisation d'une maison d'habitation sur les parcelles RD 177 et 178. Par une décision du 21 octobre 2022, le vice-président de la Polynésie française a rejeté cette demande. Par un jugement du 26 septembre 2023, le tribunal administratif de Polynésie a rejeté les demandes de M. A tendant à l'annulation des décisions précitées des 21 octobre 2022 portant refus de permis de construire et des 30 janvier et 20 février 2023 portant refus de délivrance d'un certificat de conformité. M. A demande à la Cour d'annuler ce jugement ainsi que les trois décisions précitées des 21 octobre 2022, 30 janvier 2023 et 20 février 2023.

Sur le fond du litige :

En ce qui concerne les conclusions aux fins d'annulation de la décision du 21 octobre 2022 portant refus de délivrance d'un permis de construire :

2. En premier lieu, M. A soutient qu'il n'a pas reçu le courriel qui lui a été adressé le 11 avril 2022 par le technicien sanitaire de la direction de la construction et de l'aménagement lui demandant de fournir l'avis de la Polynésienne des Eaux concernant la faisabilité du raccordement de son projet au réseau d'assainissement collectif. Toutefois, cette affirmation, évoquée pour la première fois en appel, ne saurait être tenue pour établie dès lors que M. A verse lui-même, à l'appui de sa requête, le courriel du 11 avril 2022 qui lui a été envoyé à l'adresse électronique qu'il avait fournie à la direction de la construction et de l'aménagement, dès lors qu'il avait expressément accepté de recevoir par courriel les notifications de cette autorité pour l'instruction de sa demande de permis de construire, et qu'il ressort des pièces versées par M. A que ce courriel, adressé à l'intéressé à 15h15, a été imprimé dès 15h16 le 11 avril 2022. Dans ces conditions, les déclarations de M. A selon lesquelles il n'aurait jamais reçu ce courriel, peu probantes, ne peuvent être tenues pour établies. Enfin, si l'intéressé soutient que la demande contenue dans le courriel était totalement " absurde ", en ce que l'avis demandé avait déjà été joint au dossier, il ne l'établit pas. Par suite, le moyen ne peut qu'être écarté.

3. En deuxième lieu, aux termes de l'article NCA. 6 du plan général d'aménagement (PGA) de Moorea, relatif à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques : " () Une distance minimale de vingt mètres de l'emprise du domaine public fluvial est laissée pour toutes les constructions autres que les élevages. ". Et aux termes de l'article 5 de ce même PGA : " Des adaptations mineures des articles 2 à 13 sont possibles ". Si M. A fait valoir que l'implantation de son projet aurait dû bénéficier d'une adaptation mineure, prévue par les dispositions de l'article 5 du plan général d'aménagement, il n'apporte aucun élément probant de nature à remettre en cause le bien-fondé de la position de la Direction de la construction et de l'aménagement qui a opposé, à juste titre, un refus à la demande de l'intéressé au motif que la réduction de vingt à huit mètres de l'implantation de la construction en litige par rapport à l'emprise du domaine public fluvial ne pouvait être regardée comme une adaptation mineure du projet. Le moyen ne peut qu'être écarté.

4. En troisième lieu, en se bornant à invoquer l'illégalité des dispositions du PGA de Moorea classant en

zone NCA les parcelles RD 154, 168, 169, 172, 173, 175, 176, 177 et 178, sans précisions supplémentaires et en faisant valoir que le secteur d'implantation du projet se situe " dans une zone qui a été accidentellement placée en zone agricole, alors que toutes les parcelles environnantes sont dans des zones constructibles ", M. A ne produit aucun élément probant au soutien de ses allégations. Le moyen ainsi soulevé ne peut qu'être écarté.

5. En dernier lieu, si M. A soutient que le refus de délivrance du permis de construire sollicité révèle un détournement de pouvoir de la part du service de l'urbanisme de la Polynésie française, il ne produit aucun commencement de preuve à l'appui de ses allégations, alors même, en tout état de cause, que le classement des parcelles en différentes zones ne relève pas de la compétence de la Polynésie française, qui n'a fait que mettre en œuvre les dispositions applicables et notamment celles du PGA de Moorea. Le moyen ne pourra qu'être écarté.

En ce qui concerne les conclusions aux fins d'annulation des décisions des 30 janvier 2023 et 20 février 2023 portant refus de délivrance d'un certificat de conformité :

6. En premier lieu, si M. A soutient que la règle de recul des vingt mètres, prévue par les dispositions précitées de l'article NCA. 6 du PGA de Moorea, n'est pas applicable à un remblai, lequel n'est pas une construction, il n'apporte aucune précision ou justification au soutien de cette assertion. Dans ces conditions, le moyen ainsi soulevé ne peut qu'être écarté.

7. En deuxième lieu, M. A fait valoir que l'empiètement sur le domaine public n'a jamais été caractérisé. Toutefois, l'intéressé n'apporte aucune justification au soutien de cette affirmation, alors même qu'il a indiqué que l'implantation de son projet se situait à onze mètres du canal, soit une distance largement inférieure à la distance minimale exigée par les dispositions de l'article NCA. 6 précité. En tout état de cause, il ressort des pièces du dossier, et notamment des justificatifs apportés par la Polynésie française, issus des plans de recollement fournis par M. A, que sa maison est implantée à huit mètres du domaine public fluvial. Le moyen ainsi soulevé ne peut qu'être écarté.

8. En troisième lieu, en se bornant à affirmer que les travaux réalisés sont conformes au dossier de permis de construire n° 21-1401 du 2 décembre 2021, M. A n'apporte aucun élément probant ni précisions suffisantes au soutien de cette assertion. Le moyen ne peut qu'être écarté.

9. En quatrième lieu, M. A fait valoir que la direction de l'équipement, saisie pour avis technique sur le rejet des eaux pluviales relatives à la construction de l'intéressé sur les parcelles RD 177 et 178, a finalement émis un avis favorable le 15 juin 2023. Toutefois, cette circonstance est sans incidence sur le bien-fondé des décisions litigieuses, dès lors que cet avis a été donné sur la base d'une nouvelle demande déposée par l'intéressé le 28 février 2023, postérieurement aux décisions litigieuses des 30 janvier et 20 février 2023.

10. En dernier lieu, M. A soutient que le refus de délivrance de certificat de conformité est entaché d'une erreur de droit au regard des dispositions de l'article LP. 114-3 du code de l'aménagement de la Polynésie française. Toutefois, M. A n'est pas fondé à s'en prévaloir en l'espèce, puisque ces dispositions concernent les permis de construire relatifs aux constructions achevées depuis plus de dix ans. Par ailleurs, si M. A fait valoir que les travaux qu'il a réalisés ne nuisent ni à l'intérêt général ni même au

domaine public, cette circonstance, à la supposer même établie, n'est pas de nature à remettre en cause le bien-fondé des décisions des 30 janvier et 20 février 2023 portant refus de certificat de conformité.

11. Il résulte de tout ce qui précède, et sans qu'il soit besoin de se prononcer ni sur la fin de non-recevoir opposée par la Polynésie française ni sur la recevabilité des demandes de première instance, que M. A n'est pas fondé à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de la Polynésie française a rejeté ses requêtes. Par voie de conséquence, les conclusions présentées aux fins d'annulation et d'injonction ne peuvent qu'être rejetées.

Sur les frais de l'instance :

12. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mis à la charge de la Polynésie française, qui n'est pas, dans la présente instance, la partie perdante, le versement de la somme que M. A demande au titre des frais qu'il a exposés et non compris dans les dépens. Il y a lieu en revanche, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de M. A le versement à la Polynésie française de la somme de 750 euros sur le fondement de ces dispositions.

**D E C I D E :**

Article 1er : La requête de M. A est rejetée.

Article 2 : M. A versera à la Polynésie française la somme de 750 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent arrêt sera notifié à M. C A ainsi qu'à la Polynésie française.

Délibéré après l'audience du 3 avril 2025, à laquelle siégeaient :

- M. Ivan Luben, président de chambre,
- M. Stéphane Diémert, président-assesseur,
- Mme Hélène Brémeau-Manesme, première conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 11 juillet 2025.

La rapporteure,

H. BREMEAU-MANESME Le président,

I. LUBEN

La greffière,

Y. HERBER

La République mande et ordonne au haut-commissaire de la République en Polynésie française, en ce qui le concerne ou à tous commissaires 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.