

Décision du Tribunal administratif n° 2500239 du 03 mars 2026

Tribunal administratif de Polynésie française

1ère Chambre

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés les 26 mai et 13 août 2025, la société civile immobilière Temira, représentée par Me Ceran-Jerusalem, demande au tribunal :

1°) d'annuler la décision du 6 mai 2025 par laquelle la directrice de la construction et de l'aménagement a refusé le permis de construire qu'elle avait sollicité tendant à la régularisation d'un bungalow sur la parcelle cadastrée n° 20 section RD (Terre domaine de Tiahura lot n°1- village Tiahura lot n°86) sise à Haapiti, commune de Moorea-Maiao sur l'île de Moorea ;

2°) de mettre à la charge de la Polynésie française une somme de 350 000 francs pacifiques à lui verser au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

la décision est illégale dès lors que l'administration n'a pas respecté le délai d'instruction d'un mois ;
l'administration n'a pas motivé la décision dans son point 3 en méconnaissance de l'article L. 211-1 du code des relations entre le public et l'administration ;

l'administration ne peut pas exiger du pétitionnaire le respect du cahier des charges, lequel est un document de droit privé ;

les règles d'urbanisme dans un cahier des charges cessant de s'appliquer au bout de 10 ans, l'administration doit apporter la preuve de l'applicabilité de l'article 6 du cahier des charges ;

elle n'est pas soumise au cahier des charges du lotissement Village Tiahura, les lots n° 86 et 87 dont elle est propriétaire n'étant plus administrés par l'ASL du Village de Tiahura mais relevant du règlement de copropriété adopté le 30 mai 2015 par l'assemblée générale du syndicat coopératif Tiahura Iti, et publié au bureau de la conservation des hypothèques ;

à titre subsidiaire l'article 7 du cahier des charges du lotissement Village Tiahura permet la régularisation demandée.

Par un mémoire, enregistré le 31 juillet 2025, la Polynésie française, représentée par son président, conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir que :

les moyens soulevés ne sont pas fondés ;

le projet est irrégulier au regard de l'article UC6 du plan général d'aménagement de Moorea-Maiao.

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 Mme Busidan,
- les conclusions de M. Boumendjel, rapporteur public,
- les observations de M. A... pour la Polynésie française.

Considérant ce qui suit :

1. Par une décision datée du 6 mai 2025, dont la société Temira demande l'annulation dans la présente instance, la Polynésie française a refusé de délivrer à cette dernière le permis de construire qu'elle avait sollicité en vue de régulariser la construction d'un bungalow sur la parcelle cadastrée n° 20 section RD (Terre domaine de Tiahura lot n°1- village Tiahura lot n°86) sise à Haapiti, commune de Moorea-Maiao sur l'île de Moorea.

Sur la légalité externe de la décision attaquée :

En ce qui concerne le moyen tiré du non-respect du délai d'instruction de la demande :

2. Aux termes du dernier alinéa de l'article A. 114-18 du code de l'aménagement : « Le permis tacite ne pourra être délivré dans les cas énumérés ci-dessous :/ - le projet fait l'objet d'une régularisation ;/ (...) ». Alors qu'il ressortait de la demande même de permis de construire qu'elle était présentée pour régulariser une construction existante, le moyen tiré de ce que la Polynésie française n'a pas respecté le délai d'instruction est, en tout état de cause, inopérant sur la légalité de la décision en litige et doit être écarté pour ce motif.

En ce qui concerne le moyen tiré de l'insuffisance de motivation de la décision attaquée :

3. Aux termes de l'article A. 114-29 du code de l'aménagement : « Si la décision de l'autorité compétente comporte le rejet partiel ou total de la demande, si elle est assortie de conditions, réserves

ou prescriptions, elle doit être motivée ». La motivation d'une telle décision doit mettre l'intéressé en mesure de comprendre les circonstances de droit et de fait constituant les raisons du refus qui lui est opposé.

4. D'une part, la décision attaquée mentionne l'article A. 114-22 du code de l'aménagement. D'autre part, elle indique être prise, en premier lieu en raison du fait que le projet ne respecte pas la réglementation du cahier des charges du Village de Tiahura, et notamment son article 6, « le projet se trouvant en limite par rapport à la voie et à minimum 2,73 m du canal », en deuxième lieu en raison du fait que la construction à régulariser a fait l'objet d'un signalement par la présidente du syndicat du village de Tiahura, en troisième lieu, en raison de l'avis défavorable émis par le maire sur la régularisation projetée. Dans ces conditions, même si les raisons de l'avis défavorable du maire ne sont pas reprises par la décision en litige, cette dernière comporte une motivation en droit et en fait suffisante au regard des exigences résultant des dispositions précitées. Dès lors, le moyen tiré de l'insuffisance de motivation doit être écarté.

Sur la légalité interne de la décision en litige :

5. L'administration peut, en première instance comme en appel, faire valoir devant le juge de l'excès de pouvoir que la décision dont l'annulation est demandée est légalement justifiée par un motif, de droit ou de fait, autre que celui initialement indiqué, mais également fondé sur la situation existant à la date de cette décision. Il appartient alors au juge, après avoir mis à même l'auteur du recours de présenter ses observations sur la substitution ainsi sollicitée, de rechercher si un tel motif est de nature à fonder légalement la décision, puis d'apprécier s'il résulte de l'instruction que l'administration aurait pris la même décision si elle s'était fondée initialement sur ce motif. Dans l'affirmative il peut procéder à la substitution demandée, sous réserve toutefois qu'elle ne prive pas le requérant d'une garantie procédurale liée au motif substitué.

6. Si, pour refuser le permis de construire sollicité, la Polynésie française a notamment considéré, dans la décision attaquée, que le projet était contraire à l'article 6 du cahier des charges du lotissement « Village Tiahura », elle fait valoir dans ses écritures régulièrement communiquées dans la présente instance que le projet est également contraire à l'article UC6 du règlement du plan général d'aménagement de Moorea-Maiao.

6. L'article UC6, relatif à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, du dit règlement dispose : « La construction doit s'implanter à une distance D de l'emprise de la voirie, définie par la formule $D = H$, avec un recul minimal de 5 mètres de l'emprise de la route de ceinture et 4 mètres de l'emprise des autres voies ».

7. Il ressort des pièces du dossier, et n'est d'ailleurs pas contesté par la requérante, que le projet est implanté en limite de propriété sur le côté bordant une voie qui n'est pas la route de ceinture. Dans ces conditions, le motif tiré de ce que le projet méconnaît les dispositions précitées suffit à fonder légalement la décision en litige.

8. Il résulte de ce qui précède que les conclusions à fin d'annulation de la décision en litige doivent être rejetées, ainsi que, par voie de conséquence, les conclusions tendant au bénéfice des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

D E C I D E :

Article 1er : La requête de la société Temira est rejetée.

Article 2 : Le présent jugement sera notifié à la société Temira et à la Polynésie française.

Copie pour information en sera adressée à la commune de Moorea-Maiao.

Délibéré après l'audience du 10 février 2026, à laquelle siégeaient :

M. Devillers,
président,

Mme Busidan,
première conseillère,

M. Graboy-Grobescio,
premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 3 mars 2026.

La rapporteure,
H. Busidan.

Le président,
P. Devillers

La greffière,
D. Oliva-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,