

Décision du Tribunal administratif n° 2300560 du 09 juillet 2024

Tribunal administratif de Polynésie française

1ère Chambre

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires, enregistrés les 1er décembre 2023 et 1er mars, 9 avril, 14 mai et 7 juin 2024, MM. Thomas F, Hubert E, Jérémie D et Noël G, représentés par le cabinet Gide Loyrette Nouel AARPI, demandent au tribunal, dans le dernier état de leurs écritures :

1°) d'annuler la décision du 3 juillet 2023 par laquelle la ministre des solidarités et du logement a accordé le permis de construire n° 22-1325-4/MSF/DCA à la SAS CASCO, représentée par Mme I, pour des travaux de construction d'un hébergement touristique comprenant une villa avec annexe, bar et une piscine sur la parcelle cadastrée n° 79 CS (Terre Domaine Apitia partie) située à Teavaro à Moorea, ainsi que la décision de rejet de leur recours gracieux ;

2°) d'annuler la décision du 24 juillet 2023 par laquelle la ministre des solidarités et du logement a accordé un permis de construire n° 22-1324-2/MSF/DCA à la SAS CASCO, représentée par Mme I, pour des travaux de construction d'un hébergement touristique de 12 villas et une piscine " Naonao Lodge " sur la parcelle cadastrée n° 79 CS (Terre Domaine Apitia partie) située à Teavaro à Moorea, ainsi que la décision de rejet de leur recours gracieux ;

3°) de mettre à la charge de la Polynésie française la somme de 5 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- leur requête est recevable tant en ce qui concerne le délai et l'intérêt pour agir, que s'agissant du respect de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ;

En ce qui concerne la légalité externe des permis de construire :

- le signataire de la décision attaquée portant sur la construction de la villa est incompétente à défaut de délégation de signature régulière ;
- la décision en litige relative à la construction " Naonao Lodge " présente une irrégularité formelle dès lors qu'elle n'est pas signée, ce qui est contraire à l'article L. 212-1 du code des relations entre le public et l'administration ;

En ce qui concerne la légalité interne des permis de construire :

- le projet global consiste à créer un unique établissement d'hébergement touristique lequel forme un unique ensemble immobilier desservi par le même accès, implanté sur la même parcelle, qui nécessite un unique permis de construire et non deux permis de construire distincts ; la pétitionnaire reconnaît d'ailleurs elle-même que ce fractionnement du projet est exclusivement motivé par un montage fiscal ;
- les dossiers de demande des permis de construire en litige sont incomplets ; le projet architectural est insuffisant en ce qu'il ne comprend pas de document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement, et particulièrement d'évaluer son impact visuel par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages ;
- les demandes de permis de construire auraient dû comprendre le récépissé de demande d'autorisation

d'occupation temporaire du domaine public s'agissant des canalisations d'alimentation en eau de mer des deux piscines prévues en application de l'article A. 114-10-1 du code de l'aménagement de la Polynésie française ;

- le chemin d'accès au projet ne dispose pas d'une aire de retournement permettant d'assurer les manœuvres des engins de secours, ce qui méconnaît les dispositions des articles A. 114-22 et A. 114-23 du code de l'aménagement de la Polynésie française ainsi d'ailleurs que l'article 9 du PGA de Moorea qui concerne les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres ; l'aire de retournement matérialisée sur les plans de masse du projet n'atteste en réalité que d'un diamètre de 8 mètres, ce qui est inférieur de moitié à ce qui est requis par le PGA pour assurer la sécurité des constructions ; la configuration des supposées voies d'accès au projet et les caractéristiques du projet en lui-même compromettent manifestement la bonne circulation des engins de secours et porte atteinte à la sécurité publique ;

- le projet litigieux situé en zone UC méconnaît les dispositions générales du PGA de Moorea dès lors que ce document d'urbanisme entend s'opposer aux projets contraires à l'objectif de réduction et de limitation de la consommation d'eau et alors que les permis de construire en cause autorisent chacun la réalisation d'une piscine représentant une surface totale de 114 m² ; le PGA réserve l'exploitation de cette ressource à la commune dans l'intérêt général de la population ;

- le projet en cause méconnaît les caractéristiques de la zone UC du PGA de Moorea dès lors qu'il va générer un trafic important qui dénature le caractère résidentiel et peu dense du quartier et induit des nuisances sonores ; également, le projet ne peut être réalisé qu'en défrichant intégralement la parcelle n° 79 CS alors que le PGA impose de respecter le caractère des paysages et le couvert végétal en cocotiers ;

- l'article UC 3 du PGA est méconnu dès lors que les conditions d'accès au projet ne sont pas régulières et que les dossiers de demandes des permis de construire en litige ne comprennent pas la convention de servitude de passage évoquée par la SAS CASCO ;

- le projet méconnaît l'article UC 4 du PGA dès lors que le raccordement du projet en eau n'a en réalité pas été prévu ;

- la piscine prévue dans le cadre du projet de " villa " ne respecte pas le recul minimal de 4 mètres imposé par l'article UC 7 du PGA ;

- l'article UC 11 du PGA est méconnu dès lors que les permis de construire prévoient l'utilisation de matériaux de récupération alors que cette pratique est prohibée par ledit PGA ; l'utilisation d'au moins huit couleurs différentes pour les constructions et leurs équipements n'est également pas conforme à l'article précité du PGA, ce qui porte atteinte au caractère des lieux avoisinants ;

- le projet n'est pas conforme aux articles 10 du titre 1er du règlement du PGA et UC 12 du PGA dès lors que la société bénéficiaire n'a conçu son projet qu'au regard des seules dispositions en matière de stationnement applicables aux hôtels, sans prendre en considération celles relatives aux établissements recevant du public (ERP), que le projet litigieux doit pourtant respecter étant un ERP de 5ème catégorie, de type O ; 8 places de stationnement sont requises pour le permis de construire " Lodge " qui en

prévoirait 16 et 2 places sont requises pour le permis de construire " villa " qui en prévoirait 2 ; le plan de masse présente un parking de 15 places en lieu et places des 18 annoncées ; le projet devait prévoir 43 places de stationnement au titre des ERP, le PGA imposant la création d'une place de stationnement par tranche de 30 m² dans un ERP ainsi que 10 places de stationnement au titre de la nature d'hébergement touristique du projet, soit 53 places de stationnement en totalité ;

- l'article UC 13 du PGA est méconnu dès lors que la superficie non bâtie de 3 206,43 m² doit recevoir un traitement paysager permettant à la végétation haute de se développer, alors que le projet prévoit la réalisation d'une voie de circulation et d'une aire de retournement, soit au moins 21,5 % des espaces non bâtis qui ne satisfont pas à l'article précité du PGA ;

- les vices précédemment exposés tenant particulièrement à la méconnaissance des caractéristiques de la zone UC, aux conditions de desserte du projet, à l'atteinte à la tranquillité et à la sécurité publique et au nombre insuffisant de places de stationnement ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'une régularisation au titre de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme ;

- ils font en outre valoir que la demande de la SAS CASCO formée au titre de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme doit être rejetée en ce qu'elle n'est aucunement fondée.

Par des mémoires en défense enregistrés les 23 février et 28 mars 2024, la SAS CASCO, représentée par Me Eftimie-Spitz, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 100 000 F CFP soit mis à la charge des requérants au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir, à titre principal, que la requête est irrecevable, dès lors qu'elle ne comporte pas la mention des domiciles réels des parties, que les requérants qui n'ont pas produit leurs titres de propriété sont dépourvus de qualité pour agir, que la forclusion est acquise et que les dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme n'ont pas été respectées, que les requérants n'ont pas d'intérêt pour agir, et que, les moyens exposés par les requérants ne sont pas fondés.

Par un mémoire distinct enregistré le 24 mai 2024, la SAS CASCO, représentée par Me Eftimie-Spitz, sollicite, sur le fondement de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme, la condamnation des requérants au versement d'une somme de 507 600 000 F CFP en réparation de son préjudice financier.

Elle fait valoir que le présent recours présente à son égard un caractère abusif et que les conséquences du recours contentieux auquel elle doit faire face s'évaluent à la somme globale précitée de 507 600 000 F CFP en réparation de plusieurs préjudices d'ordre financier.

Par un mémoire enregistré le 26 avril 2024, la Polynésie française conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir, à titre principal, que la requête est irrecevable à défaut d'intérêt pour agir des requérants et de justification de l'accomplissement des formalités de notification prescrites à l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme et, subsidiairement, que les moyens de la requête ne sont pas fondés.

Par un mémoire enregistré le 7 juin 2024, MM. F, E, D et G, représentés par le cabinet Gide Loyrette Nouel AARPI, concluent au rejet de la demande de la SAS CASCO tendant à l'application des dispositions de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme et à ce qu'il soit mis à la charge de cette société et de la Polynésie française la somme de 5 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils font valoir que la demande formée par la SAS CASCO au titre de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme n'est aucunement fondée.

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 M. Graboy-Grobescio,
- les conclusions de Mme Theulier de Saint-Germain, rapporteure publique,
- les observations de Me Lenoir pour MM. F, E, D et G, et celles de M. C pour la Polynésie française.

Une note en délibéré, enregistrée le 27 juin 2024, a été produite pour les requérants.

Considérant ce qui suit :

1. Par des décisions des 3 et 24 juillet 2023, la ministre des solidarités et du logement a accordé à la SAS CASCO, représentée par Mme I, deux permis de construire pour des réalisations immobilières qui se situent sur la parcelle cadastrée n° 79 CS (Terre Domaine Apitia partie) située à Teavaro à Moorea et qui correspondent, d'une part, à des travaux de construction d'un hébergement touristique comprenant une villa avec annexe, bar et une piscine et, d'autre part, à l'édification d'un hébergement touristique de 12 villas et une piscine " Naonao Lodge ". Par la présente requête, MM. F, E, D et G demandent l'annulation de ces deux décisions ainsi que de celles portant rejet de leur recours gracieux.

Sur les fins de non-recevoir opposées en défense :

2. En premier lieu, conformément à l'article R. 411-1 du code de justice administrative, la requête comporte des précisions relatives à la domiciliation des requérants demeurant au domaine Apitia à Moorea-Maiao (98728) en Polynésie française.

3. En deuxième lieu, ainsi que cela est documenté dans les pièces du dossier notamment par la production de factures d'électricité ou d'eau, les requérants sont tous propriétaires et occupants des biens immobiliers situés à proximité immédiate du projet litigieux et ont qualité pour agir, sans méconnaissance au surplus des dispositions de l'article R. 600-4 du code de l'urbanisme.

4. En quatrième lieu, il ressort des pièces du dossier que les justificatifs de notification, en application des dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme, sont versés aux débats. Il ne peut, à ce titre, en être déduit aucune forclusion.

5. En cinquième lieu, aux termes de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme : " Une personne autre que l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le présent code que si la construction, l'aménagement ou le projet autorisé sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient

ou occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation. () ". L'article L. 600-1-3 du code précité dispose que : " Sauf pour le requérant à justifier de circonstances particulières, l'intérêt pour agir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager s'apprécie à la date d'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire. ". Aux termes de l'article R. 600-4 du même code : " Les requêtes dirigées contre une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code doivent, à peine d'irrecevabilité, être accompagnées du titre de propriété, de la promesse de vente, du bail, du contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation, du contrat de bail, ou de tout autre acte de nature à établir le caractère régulier de l'occupation ou de la détention de son bien par le requérant. () ".

6. Il résulte de ces dispositions qu'il appartient, en particulier, à tout requérant, autre que l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou les associations, qui saisit le juge administratif d'un recours pour excès de pouvoir tendant à l'annulation d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager, de préciser l'atteinte qu'il invoque pour justifier d'un intérêt lui donnant qualité pour agir, en faisant état de tous éléments suffisamment précis et étayés de nature à établir que cette atteinte est susceptible d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien. Il appartient au défendeur, s'il entend contester l'intérêt à agir du requérant, d'apporter tous éléments de nature à établir que les atteintes alléguées sont dépourvues de réalité. Le juge de l'excès de pouvoir apprécie la recevabilité de la requête au vu des éléments ainsi versés au dossier par les parties, en écartant le cas échéant les allégations qu'il jugerait insuffisamment étayées mais sans pour autant exiger de l'auteur du recours qu'il apporte la preuve du caractère certain des atteintes qu'il invoque au soutien de la recevabilité de celui-ci. Eu égard à sa situation particulière, le voisin immédiat justifie, en principe, d'un intérêt à agir lorsqu'il fait état devant le juge, qui statue au vu de l'ensemble des pièces du dossier, d'éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction.

7. Il ressort des pièces du dossier que les requérants sont domiciliés à proximité immédiate de la parcelle d'assiette du projet en litige. Ce projet susceptible d'accueillir 58 personnes en continu consiste en la réalisation de plusieurs villas, un bar commercial et deux piscines et l'aménagement de 15 places de parking. Les requérants font état, sans contredit utile, d'une augmentation du trafic automobile induite par ses constructions ayant une incidence sur le caractère résidentiel et peu dense de leur quartier ainsi que de nuisances sonores venant rompre leur quiétude et qualité de vie. Dans ces conditions, les requérants, sans qu'ait d'incidence la circonstance que certains d'entre eux aient d'autres résidences à Tahiti, sont fondés à soutenir que des éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction en litige sont de nature à affecter les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de leur bien immobilier au sens et pour l'application des dispositions précitées de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, en se bornant à citer les dispositions de l'article L. 600-1-3 du même code, la SAS CASCO n'établit aucune forclusion de l'action des requérants.

8. En conséquence de ce qui précède, les fins de non-recevoir opposées en défense par la SAS CASCO et

la Polynésie française doivent être écartées.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

En ce qui concerne la légalité externe :

9. Le permis de construire litigieux a été signé par Mme H, directrice de la construction et de l'aménagement de la Polynésie française qui dispose, en vertu de l'arrêté n° 4916 MSF du 19 mai 2023 d'une délégation à l'effet de signer au nom du ministre des solidarités et du logement, en charge de l'aménagement, de la famille et des personnes non autonomes, notamment en matière de réglementation relative à la construction et pour les procédures correspondantes, s'agissant des " autorisations, décisions et actes afférents à l'application de la réglementation des autorisations de travaux immobiliers, des lotissements et groupements d'habitation, à l'exception de ceux relatifs : - aux opérations de constructions de plus de 20 logements () ". Par suite, le moyen tiré de l'incompétence du signataire du permis de construire n° 22-1325-4/MSF/DCA du 3 juillet 2023 manque en fait et doit être écarté.

10. Aux termes de l'article L. 551-1 du code des relations entre le public et l'administration : " Sous réserve des dispositions applicables de plein droit, les dispositions législatives et réglementaires du présent code ne s'appliquent en Polynésie française que dans la mesure et les conditions prévues par le présent titre. ". L'article L. 552-1 de ce code dispose que : " En application de l'article 7 de la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 portant statut d'autonomie de la Polynésie française, les dispositions législatives et réglementaires du présent code sont applicables de plein droit en Polynésie française aux relations entre le public, d'une part, et l'Etat, les communes et leurs établissements publics, d'autre part, sous la seule réserve des adaptations prévues au présent titre. ". Il résulte de ces dispositions que les requérants ne peuvent utilement se prévaloir des dispositions de l'article L. 212-1 du code des relations entre le public et l'administration pour contester l'absence de signature relevée sur le permis de construire n° 22-1324-2/MSF/DCA délivré le 24 juillet 2023. Par ailleurs, les circonstances tenant à l'indication dans la décision précitée de la BP n° 2551 à Papeete s'agissant de la direction de la construction et de l'aménagement (DCA) de la Polynésie française ainsi qu'à l'adresse de la DCA sont sans incidence sur l'appréciation de sa légalité.

En ce qui concerne la légalité interne :

11. Aux termes de l'article LP. 114-6 du code de l'aménagement de la Polynésie française : " () § 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 (). / § 3. L'autorité compétente en matière d'urbanisme vérifie, avant d'accorder une autorisation de travaux immobiliers, la conformité du projet avec les dispositions réglementaires mentionnées au §.2. () / Les autorisations de travaux immobiliers sont délivrées sous réserve des droits des tiers. Il appartient aux personnes qui s'estiment lésées par la construction, l'aménagement ou les travaux d'engager les démarches nécessaires devant le tribunal compétent. () ".

12. Une construction constituée de plusieurs éléments formant, en raison des liens physiques ou fonctionnels entre eux, un ensemble immobilier unique, doit en principe faire l'objet d'un seul permis de construire, elles ne font pas obstacle à ce que, lorsque l'ampleur et la complexité du projet le justifient, notamment en cas d'intervention de plusieurs maîtres d'ouvrage, les éléments de la construction ayant une vocation fonctionnelle autonome puissent faire l'objet de permis distincts, sous réserve que l'autorité administrative ait vérifié, par une appréciation globale, que le respect des règles et la protection des intérêts généraux que garantirait un permis unique sont assurés par l'ensemble des permis délivrés. Des constructions distinctes, ne comportant pas de liens physiques ou fonctionnels entre elles, n'ont pas à faire l'objet d'un permis unique, mais peuvent faire l'objet d'autorisations distinctes, dont la conformité aux règles d'urbanisme est appréciée par l'autorité administrative pour chaque projet pris indépendamment.

13. Ainsi qu'il a été dit au point 1, les deux décisions attaquées ont autorisé respectivement la construction d'un hébergement touristique comprenant une villa avec annexe, bar et une piscine et l'édification d'un hébergement touristique de 12 villas et une piscine " Naonao Lodge ". Il ressort des pièces du dossier que ces projets qui ont en commun une vocation d'hébergement touristique, sont réalisés sous la seule maîtrise d'ouvrage de la SAS CASCO, sont implantés sur la même parcelle d'assiette, soit la parcelle susmentionnée n° 79 CS (Terre Domaine Apitia partie) située à Teavaro, et bénéficient d'un unique accès et d'une aire de retournement commune. Toutefois, ces circonstances communes principalement d'ordre technique ne peuvent emporter en l'espèce la qualification d'" ensemble immobilier unique " ne pouvant être légalement autorisé que par un seul permis de construire dès lors qu'elles ne présentent pas le caractère d'éléments interdépendants pour la conformité aux règles d'urbanisme ou encore que les deux projets prévus sur la même parcelle n° 79 CS ne peuvent être regardés comme légalement nécessaires l'un à l'autre.

14. Il ressort des pièces du dossier, en particulier de perspectives graphiques depuis les différents bâtiments projetés en litige établies sous certains angles, ainsi que des documents photographiques joints au projet architectural, que le service instructeur ainsi que l'autorité compétente pour délivrer les permis de construire en litige ont pu bénéficier d'informations suffisantes pour apprécier l'insertion paysagère des constructions envisagées qui sont situées sur une partie de l'île de Moorea, entre un terrain en friche et le golf de Tema'e. Par suite, le moyen tiré du caractère incomplet du projet architectural doit être écarté.

15. Aux termes de l'article A. 114-10-1 du code de l'aménagement de la Polynésie française : " Des pièces supplémentaires peuvent être exigées en fonction de la situation ou la nature du projet, notamment : () g) Lorsque le projet de construction porte sur une dépendance du domaine public, un récépissé du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public ; ".

16. En l'espèce, les projets en litige intègrent l'aménagement de deux piscines. Le mémoire de présentation de la villa Naonao lodge fait état de ce qu'une piscine à déversoir de 3 x 20 mètres est prévue et qu'afin d'économiser les ressources en eau douce, " elle sera alimentée en eau de mer et munie d'un système de filtration au sable et de désinfection par l'électrolyse ". L'autre projet prévoit

également une piscine de 4,5 x 12 avec le même type d'alimentation en eau de mer. Si les requérants font valoir que les demandes de permis de construire devaient comprendre le récépissé de demande d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public s'agissant des canalisations d'alimentation en eau de mer des dites piscines, il ressort des pièces versées aux débats que les plans des dossiers de permis de construire ne font pas apparaître de travaux relatifs à des canalisations venant impacter le domaine public maritime et que les autorisations d'urbanisme en litige n'autorisent, en tout état de cause, pas la réalisation de travaux grevant le domaine public maritime.

17. Aux termes de l'article A. 114-22 du code de l'aménagement de la Polynésie française : " Le permis peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leurs caractéristiques, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier : - sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ; () ". L'article A. 114-23 de ce code énonce que " le permis peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. / Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. ".

18. Aux termes de l'article 9 des dispositions générales du règlement du PGA de la commune de Moorea-Maiao : " Au-delà d'une longueur de 50 mètres, les voies en impasse comportent à leur extrémité une aire de manœuvre d'un diamètre minimal de 16 mètres ou de tout autre dispositif permettant le retournement aisé des engins de secours ou de collecte des ordures ménagères. ".

19. Il ressort des pièces graphiques du dossier que le projet contesté dispose d'une aire de manœuvre de 10,5 x 16,68 mètres permettant à un engin de secours de manœuvrer de manière suffisamment aisée alors même que sur le document graphique matérialisant cet espace figure la représentation de deux véhicules en stationnement au demeurant aux extrémités de cette aire et nonobstant le fait que le portail de la villa coté mer s'ouvre sur ce même espace. Ainsi que le prévoit l'article 9 précité des dispositions générales du règlement du PGA, les voies en impasse excédant une longueur de 50 mètres peuvent également être assorties de tout autre dispositif permettant le retournement des engins de secours sans être contraintes par la justification d'une aire de manœuvre d'un diamètre minimal de 16 mètres. En l'espèce, il ne ressort pas des éléments fournis sur ce point par la société pétitionnaire dans son projet architectural et dans le cadre de la présente instance que l'aire de retournement proposée présente un risque en termes de sécurité publique.

20. Aux termes de l'article D. 111-6 du code de l'aménagement de la Polynésie française : " Les plans d'aménagement devront comporter des dispositions graphiques et réglementaires concernant la protection des sites et monuments, et de façon générale, de l'environnement. () ".

21. L'article 17 des dispositions générales du règlement du PGA précité énonce notamment que " la

commune entend favoriser toutes les mesures qui viseront à réduire ou limiter la consommation d'eau " et que " la mise en place de forage privé est interdite, l'exploitation de la ressource est réservée à la commune dans l'intérêt général des populations, pour éviter la multiplication des opérateurs et limiter les risques de prélèvements excessifs ".

22. Les requérants se prévalent des dispositions susmentionnées pour contester la régularité des deux piscines prévues dans le cadre du projet en litige. Or, si la maîtrise de la consommation d'eau douce est un objectif incontestable dans l'esprit et la lettre du PGA de Moorea-Maiao, ce même document de planification, s'il entend expressément, au regard des dispositions précitées, encourager toutes les mesures allant dans ce sens, n'interdit pas, par principe, la réalisation de piscines d'autant plus si ces ouvrages sont alimentés en eau de mer comme en l'espèce. Le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions générales du PGA de Moorea-Maiao, à ce seul titre, doit être écarté.

23. Le projet immobilier en litige se situe en zone UC du PGA de Moorea-Maiao qui se définit selon ce même document comme " une zone de faible densité () destinée à recevoir essentiellement de l'habitat pavillonnaire et des petites activités non nuisantes (commerces, hôtels et pensions, artisanat, petites industries,) ".

24. Si les requérants font valoir que le projet en litige va générer un trafic important ainsi que des nuisances sonores et qu'il ne peut être réalisé qu'en défrichant intégralement la parcelle n° 79 CS alors que le PGA impose de respecter le caractère des paysages et le couvert végétal en cocotiers, d'une part, ils n'établissent pas l'aspect " nuisant " du projet nonobstant ses caractéristiques, d'autre part, il n'en demeure pas moins que l'opération contestée se situe, comme indiqué, en zone UC du PGA de Moorea qui, conformément au plan d'aménagement adopté par les élus de la commune, admet le type de projet immobilier en litige, ainsi d'ailleurs que l'énonce l'article UC 1 du même PGA qui admet dans cette zone " () Les constructions liées à une activité touristique ". Dans ces conditions, les arrêtés portant autorisation de ce projet d'hébergement touristique ne sont pas entachés d'illégalité au regard des dispositions susmentionnées du PGA et de celles de l'article LP. 114-6 § 2 du code de l'aménagement de la Polynésie française.

25. Aux termes de l'article UC 3 du règlement du PGA précité : " Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. / Les accès présentent des caractéristiques techniques compatibles favorisant une bonne desserte des bâtiments par des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules de services ou des camions de livraison. / L'emprise des voies est conforme aux recommandations techniques des voiries définies dans le titre 1er, article 9 du présent règlement. ".

26. Aux termes de l'article 9 du titre 1er du règlement du PGA de la commune de Moorea : " Les voies de communication de la commune sont aménagées en fonction du nombre de logements desservis, de la nature des équipements rencontrés, de la nature du trafic amené à emprunter régulièrement la voie. () / Toutes les voies sont aménagées pour permettre en toute sécurité la circulation des piétons et des véhicules ainsi que la pose et l'entretien des réseaux (eau, assainissement, télécommunications, énergie, etc.). / Les voies en impasse sont limitées à 100 mètres de longueur, sauf si les conditions

topographiques l'imposent. / Au-delà d'une longueur de 50 mètres, les voies en impasse comportent à leur extrémité une aire de manœuvre d'un diamètre minimal de 16 mètres ou de tout autre dispositif permettant le retournement aisé des engins de secours ou de collecte des ordures ménagères. ".

27. Le permis de construire, qui est délivré sous réserve des droits des tiers, a pour seul objet d'assurer la conformité des travaux qu'il autorise avec la réglementation d'urbanisme. Dès lors, si le juge administratif doit, pour apprécier la légalité du permis au regard des règles d'urbanisme relatives à la desserte et à l'accès des engins d'incendie et de secours, s'assurer de l'existence d'une desserte suffisante de la parcelle par une voie ouverte à la circulation publique et, le cas échéant, de l'existence d'un titre créant une servitude de passage donnant accès à cette voie, il ne lui appartient de vérifier ni la validité de cette servitude, ni l'existence d'un titre permettant l'utilisation de la voie qu'elle dessert, si elle est privée, dès lors que celle-ci est ouverte à la circulation publique.

28. En l'espèce, le mémoire de présentation du projet d'hébergement touristique " Naonao Lodge " précise que le terrain est accessible par une voie de 6 mètres de large. Il en est ainsi également s'agissant du projet de " villa ", ces projets étant présentés, comme déjà indiqué, comme bénéficiant d'un seul accès commun. Les éléments de présentation des projets soumis au service instructeur font également état du fait que la parcelle d'assiette du projet est " située à Tema'e en limite de la zone résidentielle et jouxte le golf de Moorea ", que " le terrain est accessible depuis la route de Tema'e par une servitude de 6 mètres de large qui mène à un lotissement, puis par un chemin d'accès existant de 6 mètres de large également ", comme indiqué ci-dessus. Il est encore précisé que " ce chemin a récemment été nettoyé et permet maintenant d'accéder facilement à la parcelle. ".

29. En l'espèce, la Polynésie française produit un acte de vente du 30 septembre 1994 de M. A à la société CASCO portant alors sur la parcelle G1 - Domaine Apitia à Moorea, d'une superficie de 4 260 m², limitée à l'Ouest par un chemin de 6 mètres de large, et précisant que l'accès à cette parcelle se faisait par un premier chemin de 6 mètres de large appartenant au vendeur, puis par un second, longeant l'aéroport de Tema'e. Sont également versés au dossier un jugement et un arrêt respectivement rendus les 6 octobre 2010 et 7 juin 2012 par le tribunal civil de première instance de Papeete et par la cour d'appel de Papeete qui reconnaissent l'existence d'une servitude de passage desservant les parcelles relevant des lots G1 et G2, la parcelle d'assiette du projet en litige relevant alors du lot G1 tel que cela résulte de la combinaison des documents graphiques versés aux débats. Dans ces conditions, alors au surplus qu'il n'est pas contesté que le chemin privé d'accès au projet depuis la route de ceinture est ouvert à la circulation publique, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article UC 3 du PGA doit être écarté.

30. L'article UC 4 du PGA précité dispose que : " Le raccordement aux réseaux publics est obligatoire lorsqu'ils existent. / Toute construction ou installation à usage d'activité ou d'habitation, est alimentée en eau. / Pour tout projet de construction recevant du public, un plan de gestion de l'eau à usage domestique est fourni, y sont détaillées les mesures prises pour diminuer la consommation et limiter les rejets ". Conformément à l'article A. 114-10 I a) du code de l'aménagement de la Polynésie française, le pétitionnaire doit produire un plan de masse côté établi à une échelle comprise entre 1/200ème et

1/500ème comportant notamment " le tracé et les caractéristiques des réseaux d'alimentation en eau (du point de raccordement à un réseau d'eau public ou privé, autorisé, jusqu'à la limite de propriété ou à l'ouvrage de comptage s'il existe) (). ".

31. Il ressort des termes mêmes des mémoires de présentation que " Les raccordements en eau, en électricité et en téléphonie, sont prévus dans le projet " et que " des systèmes d'assainissement et de traitement des eaux pluviales sont intégrés au projet ". Le projet architectural contient un " plan des adductions " EDT, OPT et EAU, depuis le " chemin d'accès existant " d'une largeur de 6 mètres jusqu'à la parcelle n° 79 CS. Les documents de présentation déjà cités indiquent qu'avant de solliciter la commune pour avoir accès au réseau public de l'eau, la société pétitionnaire a " essayé de trouver une solution alternative ", pour finalement préciser que " l'adduction en eau pourrait se faire par un raccordement au réseau qui se situe à l'extrémité de la voie d'accès actuellement en friche ". Dans un avis du 2 mars 2023, la Polynésienne des eaux a émis un avis favorable en précisant que l'alimentation en eau relevait d'une zone critique en étiage, qu'un réseau secondaire devait être posé et que le branchement à ce réseau devait être effectué. Au regard de ces éléments, alors également que sont joints au projet architectural des " plans des adductions ", le moyen tiré de la méconnaissance de l'article UC 4 précité doit être écarté.

32. L'article UC 7 du PGA de Moorea-Maiao dispose que " Le plan vertical des façades doit respecter en fonction de leur hauteur H, un recul D suivant la formule $D = H$, avec un recul minimal de 4 mètres pour les limites séparatives. / La construction en contiguïté est autorisée sous réserve d'accord entre les propriétaires riverains et de réciprocité. Dans la mesure où les constructions ne sont pas contiguës la distance minimale laissée entre les bâtiments est égale à la somme des hauteurs des façades avec une distance minimale de 8 mètres. ".

33. L'article 1er des dispositions générales du rapport de présentation du PGA de Moorea-Maiao précise que " Les termes employés dans le plan général d'aménagement sont ceux généralement utilisés dans la construction. Lorsqu'une expression ou un terme est de nature à engendrer un trouble ou une équivoque dans l'application des documents, l'autorité chargée de l'application pourra appuyer ses décisions sur le principe de précaution et l'intérêt général. ".

34. Si la piscine prévue dans le cadre du projet de " villa Naonao " est implantée en limite séparative, au droit de la parcelle n° 80 CS, étant constant qu'une piscine constitue une construction au sens du code de l'aménagement de la Polynésie française, soumise au respect des règles d'urbanisme relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols, son implantation ne saurait toutefois en l'espèce être régie par les dispositions précitées de l'article UC 7 du PGA de Moorea-Maiao dès lors que ces mêmes dispositions, en ce qu'elles déterminent une règle de prospect en référence à un plan vertical de façades, ne doivent s'entendre, en réalité, qu'à l'égard des bâtiments et non des piscines.

35. Aux termes de l'article UC 11 du PGA de Moorea-Maiao : " Les constructions ont un style et une architecture adaptés au climat tropical et bénéficient d'un traitement de qualité. / Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si la construction projetée, par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration des façades est

de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. / L'emploi de matériaux de récupération pour la construction des bâtiments principaux et des clôtures est interdit. L'ensemble des éléments construits fait l'objet d'un entretien régulier garantissant la bonne tenue dans le temps des constructions et un aspect visuel de qualité. () ".

36. D'une part, les documents de présentation des projets, déjà cités, mentionnent que les constructions auront, pour certaines, un style " Tahiti d'antan " revisité et, pour d'autres, un style " tropical classique revisité ". Si les pièces graphiques et dessins fournis dans le projet architectural attestent d'un choix d'une combinaison de plusieurs coloris pour les constructions et leurs équipements, ce choix de couleurs présente un caractère attrayant et harmonieux qui ne peut être regardé comme étant de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. D'autre part, si ces mêmes documents de présentation précisent que " le promoteur recherche en ce moment le bois pour les terrasses " et que " son choix se porte sur du bois de recyclage, de second usage, vieux de plus d'un siècle, traité et certifié comme il se doit. ", cette circonstance ne porte que sur l'aménagement des terrasses et il ressort des pièces du dossier que des matériaux de récupération ne sont pas utilisés pour la construction des bâtiments principaux en eux-mêmes comme prohibé à l'article UC 11 précité du PGA, ni d'ailleurs pour les clôtures. Les griefs relevés sur ce point par les requérants ne sauraient emporter l'illégalité des permis de construire en litige.

37. Aux termes de l'article UC 13 de ce PGA : " L'ensemble des espaces non bâtis reçoit un traitement paysager permettant à la végétation haute de se développer. () ".

38. Il ressort des pièces du dossier que la superficie totale du terrain d'assiette regroupant les deux projets complémentaires présentés est de 4 248 m² et que l'emprise au sol de la totalité des bâtiments est de 1 041,57 m². Les documents de présentation déjà cités, corroborés sur ce point par les plans de masse, précisent que le projet " comprend également un volet aménagement paysager important " et que " de nombreux arbres et palmiers seront plantés afin de créer un écrin verdoyant pour les constructions. ". Dans ces conditions, nonobstant la superficie occupée par la voie interne, les projets peuvent être regardés comme prévoyant, sur les espaces non bâtis à l'exception des aires de stationnement et de l'aire de retournement, un traitement paysager permettant à la végétation haute de se développer au sens et pour l'application des dispositions précitées de l'article UC 13 du PGA de Moorea-Maiao.

39. L'article UC 12 du PGA précité dispose que " Le stationnement des véhicules et engins correspondants à tous les besoins des installations ou constructions doit être assuré en dehors de l'emprise normale des voies publiques ou privées. / Ces dernières peuvent toutefois être aménagées pour recevoir des emplacements de stationnement mis à disposition du public ou des visiteurs. / La conception des aires de stationnement devra se conformer aux normes définies à l'article 10 du titre 1er du présent règlement. ". Aux termes de l'article 10 du titre 1er du règlement de ce PGA : " Le stationnement des véhicules et engins correspondants à tous les besoins des installations ou constructions est assuré en dehors de l'emprise normale des voies publiques ou privées, sauf si ces dernières sont aménagées pour recevoir des emplacements de stationnement mis à disposition du

public ou des visiteurs. / () Le nombre minimal de places de stationnement () est déterminé en fonction des normes suivantes : () une place pour trois chambres d'hôtel ; () une place pour 30 m² de plancher dans les établissements recevant du public, ou une place pour 5 places assises ; () / Ces dispositions sont cumulatives, il est toutefois admis que des places de stationnement soient utilisées en temps partagé si des établissements riverains d'un parking ont des horaires décalés et sous réserve de justifier d'accords négociés entre les propriétaires. (). "

40. Aux termes de l'article D. 511-2 du code de l'aménagement de la Polynésie française : " Pour l'application du présent titre, constituent des établissements recevant du public tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation payante ou non. / Sont considérées comme faisant partie du public toutes les personnes admises dans l'établissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel. "

41. Il résulte des dispositions précitées de l'article D. 511-2 du code de l'aménagement de la Polynésie française, impliquant une définition extensive de la notion d'établissement recevant du public, que la circonstance que l'ensemble du projet en litige sera à usage principal d'hébergement touristique, ne saurait exclure sa soumission à la réglementation applicable à un tel établissement, dès lors qu'il a vocation à accueillir des occupants moyennant une rétribution.

42. Comme indiqué, les projets en litige portent sur la réalisation de plusieurs bâtiments devant être exploités, selon les mémoires de présentation des projets litigieux, sous la forme d'" hébergement touristique ". Les documents précités de présentation relèvent que ces projets sont traités " comme un ERP de type O ". Les rubriques de ces documents fournis à l'administration consacrées à la " sécurité " précisent d'ailleurs que les projets en cause relèvent des ERP 5ème catégorie de type Hôtel ou pension de famille. Il y a donc lieu, pour l'application de l'article UC 12 du PGA, de prendre en compte la qualité d'ERP des bâtiments autorisés. Au regard de la configuration et de la nature des projets, présentés comme des " villas " ou lodges, ils ne peuvent toutefois être regardés comme entrant dans la catégorie " chambres d'hôtel " au sens et pour l'application des dispositions citées ci-dessus. La détermination du nombre de places de stationnement devant correspondre aux projets en cause ne peut dès lors être conditionnée par lesdites dispositions qu'au titre des ERP, sans cumul avec celle de " chambres d'hôtel ". A ce titre, le projet " Naonao Lodge " correspond à une surface de plancher de 990,18 m² et le projet " Naonao villa " représente une surface de plancher de 300,43 m², soit un nombre requis de places de stationnement respectivement au moins égal à 33 et 10. Par suite, en ne prévoyant respectivement que 14 places pour voitures et 4 pour deux roues pour le premier permis et 2 places de stationnement pour le second, les décisions litigieuses méconnaissent les dispositions précitées du PGA et doivent, par suite, être annulées pour ce motif.

43. Pour l'application des dispositions de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun autre moyen n'est susceptible de fonder l'annulation de la décision contestée.

44. Il résulte de l'ensemble de ce qui précède que MM. F, E, D et G sont fondés à demander l'annulation des décisions qu'ils contestent.

Sur les conséquences de l'illégalité affectant le permis de construire :

45. L'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme dispose que : " Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou contre une décision de non-opposition à déclaration préalable estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice entraînant l'illégalité de cet acte est susceptible d'être régularisé, sursoit à statuer, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation, même après l'achèvement des travaux. Si une mesure de régularisation est notifiée dans ce délai au juge, celui-ci statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations. Le refus par le juge de faire droit à une demande de sursis à statuer est motivé ".

46. Il résulte de ces dispositions, éclairées par les travaux parlementaires, que lorsque le ou les vices affectant la légalité de l'autorisation d'urbanisme dont l'annulation est demandée, sont susceptibles d'être régularisés, le juge doit surseoir à statuer sur les conclusions dont il est saisi contre cette autorisation. Il invite au préalable les parties à présenter leurs observations sur la possibilité de régulariser le ou les vices affectant la légalité de l'autorisation d'urbanisme. Le juge n'est toutefois pas tenu de surseoir à statuer, d'une part, si les conditions de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme sont réunies et qu'il fait le choix d'y recourir, d'autre part, si le bénéficiaire de l'autorisation lui a indiqué qu'il ne souhaitait pas bénéficier d'une mesure de régularisation. Un vice entachant le bien-fondé de l'autorisation d'urbanisme est susceptible d'être régularisé, même si cette régularisation implique de revoir l'économie générale du projet en cause, dès lors que les règles d'urbanisme en vigueur à la date à laquelle le juge statue permettent une mesure de régularisation qui n'implique pas d'apporter à ce projet un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même.

47. Le vice relevé au point 42, tiré de ce que les projets en litige ne respectent pas les dispositions combinées des articles UC 12 et 10 du titre 1er du règlement du PGA de la commune de Moorea-Maiao, peut faire l'objet d'une régularisation sur le fondement de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme. En ce sens, sans que cela n'entraîne de changement dans la nature même du projet, il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de surseoir à statuer et d'impartir à la SAS CASCO un délai de quatre mois à compter de la notification du présent jugement aux fins d'obtenir la régularisation du vice ci-dessus mentionné et de notifier au tribunal l'autorisation modificative correspondante.

Sur les conclusions reconventionnelles présentées par la SAS CASCO :

48. Aux termes de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme : " Lorsque le droit de former un recours pour excès de pouvoir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager est mis en œuvre dans des conditions qui traduisent un comportement abusif de la part du requérant et qui causent un préjudice au bénéficiaire du permis, celui-ci peut demander, par un mémoire distinct, au juge administratif saisi du recours de condamner l'auteur de celui-ci à lui allouer des dommages et intérêts ". Hors du champ de cet article, en raison de la nature particulière du recours pour excès de pouvoir, des conclusions reconventionnelles tendant à ce que le requérant soit condamné à payer à une personne mise en cause, des dommages et intérêts pour procédure abusive, ne peuvent être utilement présentées dans une

instance en annulation pour excès de pouvoir.

49. Il ne résulte pas de l'instruction et notamment de ce qui précède que le droit des requérants de former un recours contre les permis de construire accordés à la SAS CASCO aurait été mis en œuvre dans des conditions qui traduiraient de leur part un comportement abusif. Par suite, les conclusions indemnitaires de la société bénéficiaire des autorisations d'urbanisme contestées, fondées sur les dispositions de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme, doivent être rejetées.

Sur les frais liés au litige :

50. Il y a également lieu de surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les conclusions des parties tendant à l'application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

D E C I D E :

Article 1er : Il est sursis à statuer sur les conclusions de MM. F, E, D et G tendant à l'annulation des permis de construire susvisés des 3 et 24 juillet 2023 autorisant la SAS CASCO à effectuer des travaux de construction d'un hébergement touristique comprenant une villa avec annexe, bar et une piscine et d'édification d'un hébergement touristique de douze villas et une piscine " Naonao Lodge ", jusqu'à l'expiration d'un délai de quatre mois suivant la notification du présent jugement pour permettre à la SAS CASCO de notifier au tribunal une mesure de régularisation de l'illégalité mentionnée au point 42 du présent jugement.

Article 2 : Les conclusions de la SAS CASCO présentées sur le fondement des dispositions de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme sont rejetées.

Article 3 : Tous droits et moyens des parties sur lesquels il n'est pas expressément statué par le présent jugement sont réservés jusqu'en fin d'instance.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à MM. Thomas F, Hubert E, Jérémie D et Noël G, à la SAS CASCO et à la Polynésie française.

Délibéré après l'audience du 25 juin 2024, à laquelle siégeaient :

M. Devillers, président,

M. Graboy-Grobesco, premier conseiller,

M. Boumendjel, premier conseiller,

Rendu public par mise à disposition au greffe le 9 juillet 2024.

Le rapporteur,

A. Graboy-Grobesco

Le président,

P. Devillers Le greffier,

M. B

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.

Pour expédition,

Un greffier,