

Décision du Tribunal administratif n° 2300560 du 28 janvier 2025

Tribunal administratif de Polynésie française

1ère Chambre

Vu la procédure suivante :

Par un jugement avant-dire droit du 9 juillet 2024, rectifiée par ordonnance n° 2300560 du 11 juillet 2024, le tribunal a sursis à statuer, en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, sur la requête présentée par MM. T D, H C, J B et N E, représentés par le cabinet Gide Loyrette Nouel AARPI, demandant initialement au tribunal :

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 F, 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 F, 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.

Ce sursis à statuer a été prononcé jusqu'à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la notification dudit jugement pour permettre à la Sas Casco de notifier au tribunal une mesure de régularisation de l'illégalité du vice relevé dans les motifs du jugement.

La Sas Casco a produit deux avenants aux permis de construire en litige par l'envoi de pièces complémentaires enregistrées les 22 et 29 novembre 2024.

Par une ordonnance du 12 novembre 2024, la clôture de l'instruction a été fixée en dernier lieu au 29 novembre 2024 à 11h00 (heure locale).

Vu la décision attaquée et 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. Graboy-Grobescio,
- les conclusions de M. Boumendjel, rapporteur public,
- les observations de M. A pour la Polynésie française et celles de Me Eftimie-Spitz pour la Sas Casco.

Une note en délibéré, enregistrée le 20 janvier 2025, a été produite pour la Sas Casco.

Considérant ce qui suit :

1. Par un jugement avant-dire droit du 9 juillet 2024, le tribunal a sursis à statuer sur les conclusions à fin d'annulation présentées par MM. T D, H C, J B et N E demandant au tribunal d'annuler les décisions susvisées des 3 juillet et 24 juillet 2023 par lesquelles la ministre des solidarités et du logement a accordé des permis de construire à la Sas Casco pour, d'une part, la construction d'un hébergement touristique comprenant une villa avec annexe, bar et une piscine et, d'autre part, la réalisation d'un hébergement touristique de 12 villas et une piscine " Naonao Lodge ", le tout sur la parcelle n° 79 CS (Terre Domaine Apitia partie) située à Teavaro à Moorea, jusqu'à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la notification dudit jugement pour permettre à la Sas Casco de notifier au tribunal une mesure de régularisation de l'illégalité du vice relevés dans les motifs du jugement.

Sur le cadre juridique applicable :

2. Lorsqu'un permis de construire ou d'aménager a été délivré en méconnaissance des dispositions législatives ou réglementaires relatives à l'utilisation du sol ou sans que soient respectées des formes ou formalités préalables à la délivrance des permis de construire, l'illégalité qui en résulte peut être régularisée, notamment, par la délivrance d'un permis de régularisation dès lors que celui-ci assure le respect des règles de fond applicables au projet en cause, répond aux exigences de forme ou a été précédé de l'exécution régulière de la ou des formalités qui avaient été omises.

3. Il peut, de même, être régularisé, notamment par un permis de régularisation, si la règle relative à l'utilisation du sol qui était méconnue par le permis initial a été entretemps modifiée.

4. Les irrégularités ainsi régularisées ne peuvent plus être utilement invoquées à l'appui d'un recours pour excès de pouvoir dirigé contre le permis initial. En outre, à compter de la décision par laquelle le juge fait usage de la faculté de surseoir à statuer ouverte par l'article L. 600-5-1, seuls des moyens dirigés contre le permis de régularisation notifié, le cas échéant, au juge peuvent être invoqués devant ce dernier.

5. Par ailleurs, alors même qu'il ne serait pas saisi de conclusions et de moyens dirigés contre le permis de régularisation délivré pour l'application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, il appartient au juge, lorsqu'il se prononce à l'issue du sursis à statuer résultant de ces dispositions, de déterminer si le ou les moyens qu'il avait retenus, dans son jugement avant-dire droit, demeurent fondés, compte tenu de la délivrance de ce permis de construire de régularisation.

6. Il doit ainsi, dans tous les cas, se prononcer sur chaque moyen qu'il a jugé fondé et au titre duquel il a mis en œuvre le mécanisme prévu par l'article L. 600-5-1. Dans l'hypothèse où la règle relative à l'utilisation du sol qui a été méconnue a été remplacée par une règle qui n'est pas de portée équivalente, il ne relève pas de son office d'examiner spontanément si cette règle nouvelle a été méconnue, avant de retenir une régularisation du vice initialement relevé.

Sur la régularisation des autorisations litigieuses :

7. L'article UC 12 du PGA de la commune de Moorea 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. (). "

8. 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. "

9. 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.

10. 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 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 5^{ème} 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. Les projets initiaux intégraient respectivement 14 places pour voitures et 4 pour deux roues correspondant au premier permis de construire et 2 places de

stationnement pour le second. Par des pièces complémentaires enregistrées les 22 et 29 novembre 2024, la Sas Casco a produit deux avenants délivrés les 12 et 19 novembre 2024 qui emportent modification des autorisations d'urbanisme initialement octroyées en ajoutant respectivement 18 places de stationnement pour le projet " Naonao Lodge " et 8 places de stationnement pour le projet " Naonao villa ", ce qui doit être regardé comme rendant les projets conformes aux dispositions réglementaires précitées.

11. Il résulte de ce qui précède que, les permis de construire initialement délivrés à la Sas Casco sont ainsi régularisés, les conclusions à fin d'annulation présentées par MM. T D, H C, J B et N E devant par suite être rejetées.

Sur les frais liés au litige :

12. 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 aux requérants au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

D E C I D E :

Article 1er : La requête présentée par MM. T D, H C, J B et N E est rejetée.

Article 2 : La Polynésie française versera aux requérants susmentionnés, ensemble, la somme de 150 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à MM. T D, H C, J B et N E, à la Polynésie française et à la Sas Casco.

Délibéré après l'audience du 14 janvier 2025 à laquelle siégeaient :

M. Devillers, président,

Mme Busidan, première conseillère,

M. Graboy-Grobescio, premier conseiller,

Rendu public par mise à disposition au greffe le 28 janvier 2025.

Le rapporteur,

A Graboy-Grobescio

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 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,