

## Décision du Tribunal administratif n° 2400395 du 04 novembre 2025

Tribunal administratif de Polynésie française

1ère Chambre

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés les 18 septembre 2024 et 24 janvier 2025, ainsi qu'un mémoire récapitulatif présenté sur le fondement de l'article R. 611-8-1 du code de justice administrative enregistré le 25 juillet 2025, puis un mémoire complémentaire enregistré le 5 septembre 2025, M. B... C..., Mme D... I..., veuve G... C..., la société par actions simplifiée Sodima et la société civile immobilière Eimo Maharepa, représentés par Me Lenoir, demandent au tribunal :

1°) d'annuler le permis de construire du 6 septembre 2023 délivré à la Société Commerciale de Moorea et à la société Sogil, par lequel la ministre des solidarités et du logement a autorisé la réalisation du « centre commercial Maharepa » composé d'une galerie marchande et d'un supermarché sur les parcelles cadastrées n° 26 et 27 section EP (terre Momonatehiu 2 surplus partie) sises à Papao sur le territoire de la commune de Moorea-Maiao ;

2°) de mettre à la charge de la Polynésie française le versement d'une somme de 500 000 francs pacifiques au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

ils sont recevables à agir ;

le dossier de la demande souffre d'insuffisances majeures au regard des exigences de l'article A. 114-9 et de l'article A. 114-11 du code de l'aménagement ;

l'étude d'impact sur l'environnement ne répond pas aux prescriptions de l'article LP 1320-2 du code de l'environnement ; elle ne représente pas l'impact visuel du projet, elle ne prend pas en compte les risques induits par la construction sur le voisinage au regard du risque fort de submersion marine ressortant de la nouvelle carte des aléas réalisée le 19 décembre 2022, et au regard d'exposition aux eaux de ruissellement, elle ne prend pas compte l'accroissement du trafic routier généré par le projet, ne comporte aucune mention pour la protection du captage d'eau voisin ;

le dossier de la demande ne comprend pas l'autorisation d'abattage d'arbres prévue par l'article LP. 114-7 du code de l'aménagement ;

le permis de construire ne précise pas qu'il s'agit d'un permis de construire partiel ;

le classement de la parcelle d'assiette du projet en zone UB réalisé par l'arrêté du 16 septembre 2021 rectifiant le PGA de la commune étant illégal, doivent s'appliquer les prescriptions de la zone antérieurement applicable, à savoir celles de la zone UE, lesquelles ne permettent pas l'implantation du projet ;

le projet méconnaît le caractère de la zone UB ;

la voie d'accès située à l'est du projet ne respecte pas l'article 9 du règlement du plan général d'aménagement de la commune de Moorea- Maiao ;

la décision attaquée est entachée d'erreurs manifestes d'appréciation relativement au risque de submersion marine, relativement au risque de ruissellement des eaux pluviales, relativement à l'absence de protection du captage en eau, relativement au trafic routier et relativement aux exigences d'aménagement du territoire relevées par l'Autorité polynésienne de la concurrence.

Par quatre mémoires, enregistrés le 13 novembre 2024, et les 27 janvier, 27 juin et 29 août 2025, la société Sogil et la Société Commerciale de Moorea, représentées par Me Millet, concluent au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 250 000 francs pacifiques, à verser à chacune d'elles, soit mise à la charge in solidum de M. C..., de Mme I..., veuve C..., de la société Sodima et de la société Eimeo Maharepa.

Elles font valoir que :

la requête n'est pas recevable en tant qu'elle émane de la société Sodima qui se prévaut de l'atteinte à son commerce, et en tant qu'elle émane de Mme I... et de la société Eimeo Maharepa qui sont tardives au regard du premier affichage annoncé par les requérants eux-mêmes ;

le recours est en partie dépourvu d'objet, dès lors que les travaux entrepris ne concernent que l'abattage et le défrichage de la parcelle et que l'autorité polynésienne de la concurrence n'a pas, pour l'heure, accordé son autorisation ;

les moyens soulevés ne sont pas fondés.

Par un mémoire, enregistré le 2 décembre 2024, la Polynésie française, représentée par son président, conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir :

-

à titre principal, que la requête n'est pas recevable, faute pour les requérants de faire état de nuisances ou d'élément relatif à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet susceptible de porter atteinte aux conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de leurs biens ;

-

à titre subsidiaire, que les moyens soulevés ne sont pas fondés.

Par une ordonnance du 17 septembre 2025, la clôture de l'instruction a été prononcée avec effet immédiat en application des articles R. 611-11-1 et R. 613-1 du code de justice administrative.

Un mémoire, présenté pour la société Sogil et la Société Commerciale de Moorea, a été enregistré le 13 octobre 2025 après la clôture d'instruction et n'a pas été communiqué.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 ;
- le code de l'urbanisme ;
- le code de l'aménagement ;
- le code de l'environnement ;
- 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 Me Lenoir pour les requérants, celles de Mme F... pour la Polynésie française et celles de Me Millet pour les sociétés Sogil et Commerciale de Moorea.

Une note en délibéré, présentée pour les requérants, a été enregistrée le 23 octobre 2025.

Considérant ce qui suit :

1. Sur les parcelles cadastrées n° 26 et 27 section EP sises à Papao sur le territoire de la commune de Moorea-Maiao, laquelle est dotée d'un plan général d'aménagement, la ministre des solidarités et du logement a, par arrêté daté du 6 septembre 2023, délivré à la Société Commerciale de Moorea et à la société civile immobilière Sogil le permis de construire le « centre commercial Maharepa », composé d'une galerie marchande et d'un supermarché. Par leur mémoire récapitulatif enregistré le 25 juillet 2025, M. B... C..., Mme D... I..., veuve de M. G... C..., la société Sodima et la société Eimeo Maharepa demandent au tribunal l'annulation de ce permis de construire.

Sur l'exception de non-lieu à statuer :

2. Les sociétés pétitionnaires font valoir que le recours « se retrouve en partie sans objet, et en tout cas privé de l'enjeu que les requérants estimaient devoir combattre ». A supposer que, ce disant, les sociétés Sogil et Commerciale de Moorea aient entendu soulever une exception de non-lieu à statuer, celle-ci doit être rejetée, dès lors qu'il ressort des pièces du dossier que les pétitionnaires n'ont pas demandé le retrait de la décision attaquée dont les références ont d'ailleurs été affichées sur le terrain d'assiette du projet et dont l'annulation peut donc être poursuivie, quand bien même les pétitionnaires

se sont bornées, pour le moment, à défricher ledit terrain.

Sur la recevabilité de la requête :

3. Aux termes de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme, applicable de plein droit en Polynésie française : « 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. (...) ».

4. Il résulte de ces dispositions qu'il appartient à tout requérant 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.

5. Il ressort des plans produits au dossier que Mme D... I..., veuve de M. G... C..., et M. B... C..., propriétaires respectivement des parcelles EP23 pour la première, EP17 et EP 24 pour le second, supportant des maisons à usage d'habitation, doivent être regardés comme des voisins immédiats des deux parcelles d'assiette du projet, quand bien même ces dernières sont séparées de leurs propriétés par une voie. Ils indiquent que leurs conditions de vie vont être affectées par l'accroissement, induit par le projet autorisé, du trafic routier, des difficultés de circulation ainsi que des risques liés à l'artificialisation des sols, la zone d'implantation étant soumise pour partie à un risque fort d'inondation marine. Alors qu'il ressort des pièces du dossier que le projet développe une surface hors œuvre brute de 8 044 m<sup>2</sup>, qu'il comporte deux zones de stationnement comprenant 173 places, sera desservi par une voie à double sens de circulation, comprenant deux pistes cyclables et deux trottoirs, ils justifient ainsi

d'un intérêt leur donnant qualité pour agir à l'encontre de la décision qu'ils attaquent. Il en va de même pour la société Sodima, dès lors que cette dernière, qui doit construire et exploiter un magasin de 777 m<sup>2</sup> sur des parcelles EP 14 et EP 15 immédiatement voisines de la parcelle EP 26 en vertu d'une promesse de bail à construction conclue le 3 octobre 2024 avec la société Eimeo Maharepa, propriétaire des dites parcelles, invoque notamment un risque accru d'inondation résultant de la disparition de la zone humide et de la très importante artificialisation des sols induite par le projet en litige. Pour le même motif, la société Eimeo Maharepa, propriétaire, comme il vient d'être dit, de parcelles immédiatement voisines du terrain d'assiette du projet, est également recevable à poursuivre l'annulation de la décision en litige, dès lors que, comme le soutiennent les requérants, il n'est pas établi par les pièces du dossier que l'affichage du permis de construire, qui ne comportait ni la hauteur des constructions projetées ni la surface de plancher autorisée en méconnaissance des dispositions de l'article A. 424-16 du code de l'urbanisme, aurait permis aux tiers d'apprécier, à la seule lecture du panneau d'affichage, l'importance et la consistance du projet et aurait donc pu faire courir le délai de recours contentieux.

Sur les conclusions en annulation :

En ce qui concerne les moyens tirés de l'insuffisance de l'étude d'impact sur l'environnement :

6. D'une part, aux termes de l'article LP. 1320-1 du code de l'environnement : « Le contenu de l'évaluation d'impact sur l'environnement doit être proportionnel à l'importance des projets de travaux, d'activités, d'ouvrages, d'aménagements ou des plans, programmes et autres documents de planification projetés et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement ». L'article LP. 1320-2 du même code dispose : « L'étude d'impact sur l'environnement devra comprendre : /(...) 4° une analyse de l'état initial du site et de son environnement, portant notamment sur le niveau d'urbanisation et d'aménagement, les richesses naturelles et culturelles, les espaces naturels, terrestres ou maritimes, les paysages, les eaux, les pollutions éventuelles existantes (...) ; /5° Une analyse prospective des effets directs possibles sur l'environnement des actions projetées sur les milieux décrits à l'alinéa précédent, et en particulier sur les sites et paysages, les habitants, la faune et la flore, les milieux naturels et les équilibres biologiques, le climat, les aspects socio-économiques et culturels, le voisinage, l'hygiène et la salubrité publique (déchets, eaux usées, eaux pluviales), les eaux, l'air, les sols, les pollutions et nuisances potentielles produites (bruits, vibrations, odeurs, autres rejets atmosphériques...). L'analyse porte également sur les effets indirects, traduisant une réaction des mécanismes de fonctionnement ou de régulation des systèmes en présence ; / 6° les raisons et justifications pour lesquelles le projet présenté a été retenu, du point de vue des préoccupations d'environnement par rapport aux différentes alternatives ou autres solutions envisageables ; / 7° une description des mesures prévues par le maître de l'ouvrage ou le pétitionnaire pour supprimer, prévenir et compenser les effets dommageables du projet sur l'environnement, ainsi que l'estimation des dépenses correspondantes. Un programme de surveillance des effets sur l'environnement sera, le cas échéant, projeté ; /8° un résumé succinct et

compréhensible de l'étude d'impact ; (...) ».

7. D'autre part, les inexactitudes, omissions ou insuffisances d'une étude d'impact ne sont susceptibles de vicier la procédure, et donc d'entraîner l'illégalité de la décision prise au vu de cette étude, que si elles ont pu avoir pour effet de nuire à l'information complète de la population ou si elles ont été de nature à exercer une influence sur la décision de l'autorité administrative.

8. Conformément aux articles LP. 1310-3 et A.1310-3-1 du code de l'environnement et au tableau annexé auxquels renvoient ces dispositions, le projet en litige a fait l'objet d'une étude d'impact, dès lors qu'il prévoit notamment un parking de plus de 150 places et une construction ayant une superficie couverte supérieure à 2 400 m<sup>2</sup>.

9. En premier lieu, il ressort des pièces du dossier, notamment de l'étude hydraulique de la société Vainatura du 1er mai 2022, qui doit être regardée comme complétant l'étude d'impact élaborée en janvier 2022 par le bureau « Etudes Environnement Pae Tai Pae Uta », que le terrain d'assiette du projet se trouve proche de la baie de Cook qu'il « surplombe très légèrement ». Il ressort également des pièces du dossier de la demande que ce terrain sera surélevé par des terrassements importants qui porteront son altitude à un minimum d'1,92 m, à partir de laquelle s'élèveront les constructions et aménagements projetés. Le faitage de ces constructions et aménagements atteindra 6,9 m A... pour les ombrières, 8,62 m A... pour la galerie marchande et 9,29 m A... pour le supermarché. L'ensemble du projet, qui, selon le site officiel [otia.gov.pf](http://otia.gov.pf) accessible tant au juge qu'aux parties, débutera à une distance du rivage, non de 100 m et plus comme l'affirme la Polynésie française, mais de 50 à 70 m, exploitera une superficie globale de 21 700 m<sup>2</sup>, selon l'étude hydraulique sus-évoquée, pour une surface hors œuvre brute de 8 044 m<sup>2</sup>. Dès lors, pour être proportionnelle à l'importance du projet et à sa situation qui le rendra très vraisemblablement visible du lagon, voire de l'océan à partir des navires transportant des touristes nombreux dans cette zone, l'étude d'impact se devait, en vertu de l'article LP. 1320-2 sus-rappelé et de l'analyse prospective qu'il préconise des effets directs possibles sur l'environnement des actions projetées en particulier sur les sites et paysages, d'aborder l'impact du projet sur les paysages vus du lagon, voire de l'océan. Par suite, alors que cette insuffisance de la prise en compte du projet sur les sites et paysages a pu avoir pour effet de nuire à l'information complète de la population, voire a pu être de nature à exercer une influence sur la décision de l'autorité administrative, les requérants sont fondés à soutenir que cette insuffisance a vicié la procédure au terme de laquelle a été pris le permis de construire en litige, et entraîne dès lors son illégalité.

10. En deuxième lieu, dans son avis technique sur l'exposition aux risques naturels émis le 9 janvier 2023, la direction de la construction et de l'aménagement (DCA) indiquait que « le projet s'accompagne de travaux de terrassements d'un volume total de 15 000 m<sup>3</sup>, majoritairement en remblai (10 000 m<sup>3</sup>) afin de rehausser l'ensemble du site pour permettre la mise hors d'eau des constructions », que « la cartographie de l'aléa cyclonique (submersion marine) a été actualisée suite à des modélisations

menées par un bureau d'études BRL Ingénierie en 2022, et que « la zone du parking et une partie du centre commercial au nord sont impactées par un aléa moyen à fort de submersion marine correspondant à des hauteurs d'eau possiblement supérieures à 1 m en cas d'événement majeur ». Elle relevait que « le rapport d'étude hydraulique transmis dans le dossier traite uniquement de la problématique des eaux pluviales (EP) mais n'aborde aucunement l'aléa de submersion marine auquel est exposé le projet », et que l'étude hydraulique sus-évoquée ne traite pas « l'impact aux avoisinants du remblai envisagé par le projet sur toute la partie basse de la parcelle EP 26. De même le niveau d'aléa submersion marine sur le site du projet avec aménagement n'est pas non plus évalué. En effet, le remblaiement du site engendrera la disparition de la zone tampon et aura donc un impact sur la dispersion des eaux de surface et par extension sur celle des eaux de submersion ». A la suite de cet avis, le dossier de la demande a été complété en février 2023 par une « note complémentaire » réalisée par la même société Vai-Natura autrice de l'étude hydraulique datée du 1er mai 2022. Cette « note complémentaire » a pris en compte le risque de submersion marine affectant le terrain d'assiette, dont les pétitionnaires ne sont pas fondés à affirmer qu'il serait « inopposable » au motif qu'il ne figurerait dans aucun outil réglementaire opposable de type « plan de prévention des risques naturels », dès lors que l'existence d'un aléa moyen à fort de submersion marine ressort d'une étude scientifique qu'en l'état, même évolutif, des éléments portés à sa connaissance, l'administration ne saurait ignorer quand elle délivre une autorisation d'occupation des sols.

11. Il ressort des pièces du dossier de la demande que la note de février 2023, qui, à l'instar de l'étude du 1er mai 2022, doit être regardée comme complétant l'étude d'impact initiale, préconise la mise en œuvre d'un parking perméable pour pallier le problème de submersion marine reconnu par la cartographie actualisée du risque. Dans ces conditions et compte tenu de ce que les plans de la demande établissent que les terrassements vont porter à 1,92 m l'altitude du terrain d'assiette, l'étude d'impact peut être regardée comme suffisante s'agissant de l'étude de la vulnérabilité du terrain d'assiette lui-même face à l'aléa de submersion marine. H..., ni les études de la société Vai-Natura ni aucun autre document joint à la demande n'évaluent, comme le soulignent les requérants, les conséquences du risque de submersion marine sur les avoisinants au regard notamment du remblai rehaussant la partie basse du site. Par suite, alors que l'insuffisante prise en compte du risque de déviation des eaux de submersion vers le voisinage a pu avoir pour effet de nuire à l'information complète de la population, voire a pu être de nature à exercer une influence sur la décision de l'autorité administrative, les requérants sont fondés à soutenir que cette insuffisance a vicié la procédure au terme de laquelle a été pris le permis de construire en litige, et entraîne dès lors son illégalité.

12. En troisième lieu, il ressort de l'étude hydraulique en date du 1er mai 2022, qui complète, comme il a déjà été dit, l'étude d'impact initiale, que sur une vingtaine de pages, elle procède à l'état des lieux hydrauliques du site, fait la description des impacts hydrauliques du projet, et étudie les solutions du projet relatives aux écoulements et le dimensionnement des éléments du réseau de drainage pour

conclure que ce dernier est bien calibré. En se bornant à faire valoir que « rien n'indique qu'ils [les aménagements prévus] puissent absorber les pluies torrentielles accompagnant les épisodes cycloniques que peut connaître la Polynésie française », les requérants n'établissent pas sur ces points une insuffisance de l'étude d'impact de nature à entraîner l'illégalité de la décision attaquée.

13. En quatrième lieu, il ressort des pièces du dossier que l'étude d'impact comporte deux chapitres II.2.2.1. et II.2.2.2. consacrés aux accès et voirie et au stationnement, qui indiquent notamment que le trafic routier journalier correspond approximativement à 5 953 véhicules par jour, qu'il est l'un des plus importants de l'île, et fait état des chiffres de fréquentation d'un autre supermarché de l'île . L'étude indique ensuite comment, par la création de voies d'accès et de places de parking, le projet prévoit de répondre aux flux de véhicules dans le futur supermarché, et comment le projet prévoit un réaménagement de la route de ceinture de l'île pour faciliter l'insertion et la sortie des véhicules sur le site du supermarché. Au vu de ces différentes précisions, notamment quant au nombre d'automobiles susceptibles d'être accueillies sur le site, la circonstance que l'étude d'impact ne comporte pas d'estimation chiffrée quant à l'augmentation attendue de la circulation automobile n'est pas susceptible d'avoir eu pour effet de nuire à l'information complète de la population ou d'exercer une influence sur le sens de la décision.

14. En cinquième lieu, alors que la Polynésie française soutient sans être contredite que le captage d'eau signalé par l'étude d'impact se trouve sur une parcelle voisine du projet, mais en amont de ce dernier et séparé par une altitude de plus de 50 m, et que les requérants se bornent à affirmer que l'étude d'impact ne comporte aucune mention relative aux mesures à prendre pour protéger ce captage, il ne ressort pas des pièces du dossier que l'omission alléguée serait susceptible d'avoir eu pour effet de nuire à l'information complète de la population ou d'exercer une influence sur le sens de la décision en litige.

15. En dernier lieu, dans son chapitre II.2.2.3. Electricité, l'étude d'impact indique que le projet prévoit un groupe électrogène de secours pour permettre l'exploitation partielle du bâtiment en cas de défaillance du réseau de distribution électrique publique, et, contrairement à ce qu'affirment les requérants, mentionne dans son chapitre IV.1.2.2. qu'il s'agit d'une installation classée de 2ème classe au titre de la rubrique 2910-D de la nomenclature des ICPE. Dès lors, le moyen tiré de ce que l'étude d'impact serait insuffisante pour avoir omis de mentionner la création d'une installation classée ne peut qu'être écarté.

En ce qui concerne le moyen tiré du « défaut de permis partiel » :

16. Il résulte des dispositions de l'article LP. 114-10 du code de l'aménagement qu'à la règle générale relative aux installations classées selon laquelle un permis de construire ne peut être délivré avant que

l'installation classée n'ait été autorisée par arrêté, il est prévu une exception en vertu de laquelle l'autorité compétente peut délivrer le permis de construire « éventuellement partiel » sur avis favorable de la DIREN et de la commission des installations classées quand l'installation classée n'est qu'un accessoire au projet de construction. En l'espèce, l'installation classée susdécrite au point précédent est un accessoire de la construction autorisée par le permis de construire attaqué. Dans ces conditions, le permis de construire pouvait être accordé avant l'arrêté autorisant cette installation classée et, si les requérants paraissent d'ailleurs se borner à faire valoir que le permis en litige n'indiquerait pas qu'il est « partiel », cette seule circonstance n'est pas de nature à entacher d'illégalité le permis de construire attaqué.

En ce qui concerne les moyens tirés du caractère incomplet ou insuffisant du dossier de la demande de permis de construire au regard des articles A. 114-9 et A. 114-11 du code de l'aménagement :

17. Aux termes de l'article A. 114-9 du code de l'aménagement : « §.1.- La demande de permis de construire, établie conformément au modèle type, précise : / (...) /d) La localisation et la superficie du ou des terrains ; e) La nature des travaux ; f) La destination des constructions ; g) La surface hors œuvre brute des constructions projetées (...)// §.2.- Sont joints à la demande de permis de construire : (...) c) Le projet architectural défini à l'article LP.114-9 et comprenant les pièces mentionnées aux articles A.114-10, A.114-10-1 et, le cas échéant, à l'article A.114-11 du présent code (...)// d) Une note descriptive des travaux projetés, des matériaux mis en œuvre et le coût global des travaux./ (...) ». L'article A. 114-11 du même code dispose : « « Le projet architectural, dépassant le seuil de 250 m<sup>2</sup> indiqué au §2 de l'article LP.114-9, comprend également :/ 1/ Une notice précisant : a) L'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ; b) Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître en fonction des caractéristiques du projet : - l'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ; - l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ; - le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain ; - les matériaux et les couleurs des constructions ; - le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer ; - l'organisation et l'aménagement des accès au terrain depuis la voie publique, aux constructions et aux aires de stationnement.// 2/ Deux (2) documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et dans le paysage lointain. Les points et les angles de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan masse.// 3/ Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain ».

18. La circonstance que le dossier de demande de permis de construire ne comporterait pas l'ensemble des documents exigés par les dispositions du code de l'aménagement, ou que les documents produits seraient insuffisants, imprécis ou comporteraient des inexactitudes, n'est susceptible d'entacher d'illégalité le permis de construire qui a été accordé que dans le cas où les omissions, inexactitudes ou insuffisances entachant le dossier ont été de nature à fausser l'appréciation portée par l'autorité administrative sur la conformité du projet à la réglementation applicable.

19. En premier lieu, si les requérants relèvent qu'en méconnaissance des dispositions de l'article A. 114-9 du code de l'aménagement, la notice descriptive des travaux projetés ne comporte aucune mention du coût global des travaux, cette omission n'est pas de nature à avoir faussé l'appréciation portée par l'autorité administrative sur la conformité du projet à la réglementation applicable.

20. En deuxième lieu, les requérants soutiennent que le chapitre « environnement » de la notice paysagère décrit très imparfaitement l'état existant du site, s'agissant notamment de la végétation, présentée comme « une friche végétale, présent[ant] un sol végétalisé et des arbres de style mangrove ». H..., il ressort de leurs propres écritures que d'autres documents figurant au dossier de la demande de permis de construire, notamment l'étude hydraulique Vai Natura, montrent le caractère densément végétalisé, avec des arbres de haute tige, de la parcelle d'assiette du projet. Dans ces conditions, la description littérale de la végétation faite dans la notice paysagère ne saurait avoir faussé l'appréciation portée par l'autorité administrative sur la conformité du projet à la réglementation applicable.

21. En troisième lieu, le chapitre « insertion dans le site » de la notice paysagère serait, selon les requérants, totalement déficient, la seule vue prospective y figurant ne permettant pas de se faire une idée correcte de l'impact visuel du projet. H..., sur ce point également, il ressort des propres écritures des requérants que d'autres documents figurant au dossier, notamment le plan d'ensemble des constructions, permettraient d'envisager correctement l'impact du projet dans son environnement, alors qu'aucune disposition légale ou réglementaire n'oblige à faire figurer au document graphique toutes les façades du projet, ou à montrer ce dernier à partir du rivage voire du lagon. Pareillement, si les deux documents photographiques figurant au dossier ont été pris au bord de la route, d'autres documents figurant au dossier permettraient au service instructeur de situer le terrain dans l'environnement proche et lointain.

22. Il résulte de ce qui précède que les moyens tirés du caractère insuffisant du dossier de la demande au regard des articles A. 114-9 et A. 114-11 du code de l'aménagement doivent être écartés.

En ce qui concerne le moyen tiré du défaut d'une autorisation abattage d'arbre dans le dossier de la demande :

23. L'autorisation d'abattage d'arbres, exigible sur le fondement d'une réglementation distincte de celle de l'urbanisme, ne figure pas parmi les pièces limitativement énumérées par les dispositions des articles A. 114-9, A. 114-10, A. 114-10-1 et A. 114-11 du code de l'aménagement de la Polynésie française relatives à la composition du dossier de demande d'autorisation de travaux immobiliers. Par suite, les requérants ne peuvent utilement faire valoir qu'elle ne figure pas au dossier de demande de permis de construire en litige.

En ce qui concerne les moyens tirés, par exception, de l'illégalité du plan général d'aménagement (PGA) de Moorea :

24. En premier lieu, l'article L. 600-1 du code de l'urbanisme, applicable de plein droit en Polynésie française à raison de l'article 7-6° de la loi organique susvisée, dispose : « L'illégalité pour vice de forme ou de procédure d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'une carte communale ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ne peut être invoquée par voie d'exception, après l'expiration d'un délai de six mois à compter de la prise d'effet du document en cause.// Les dispositions de l'alinéa précédent sont également applicables à l'acte prescrivant l'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme ou créant une zone d'aménagement concerté.//Les deux alinéas précédents ne sont pas applicables lorsque le vice de forme concerne :/ -soit la méconnaissance substantielle ou la violation des règles de l'enquête publique sur les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales ;/-soit l'absence du rapport de présentation ou des documents graphiques ».

25. Les requérants font valoir que le PGA de Moorea, sous l'empire duquel l'arrêté attaqué est intervenu, serait illégal dès lors que la modification qui lui a été apportée par une délibération du conseil municipal de Moorea-Maiao du 26 novembre 2020 aurait dû faire l'objet d'une procédure de révision, et non, comme en l'espèce, d'une procédure de rectification. H..., la délibération sus-évoquée a été approuvée par un arrêté n° 2064 CM du 16 septembre 2021, paru au Journal officiel de la Polynésie française du 21 septembre 2021. Dès lors que la requête a été enregistrée plus de six mois après cette dernière date et en application des dispositions précitées de l'article L. 600-1 du code de l'urbanisme, le moyen précité, tiré par exception du vice de forme dont serait entaché le PGA de Moorea, doit être écarté.

26. En deuxième lieu, les requérants soutiennent que le PGA serait illégal dès lors que le classement en zone UB du terrain d'assiette du projet serait entaché d'une erreur manifeste d'appréciation. H..., en se bornant à affirmer, sans autre précision, que ce classement rendrait constructible une zone boisée ayant le caractère d'une zone naturelle humide, les requérants n'établissent pas l'erreur manifeste que les auteurs du plan général d'aménagement auraient commise en classant le terrain d'assiette dans une zone « destinée à recevoir des habitations individuelles, des équipements, des commerces de services, des hôtels, de l'artisanat et des petites industries non nuisantes », alors que les limites du terrain

d'assiette du projet perpendiculaires à la route de ceinture jouxtent des zones construites de la commune.

27. En troisième lieu, si le rapport de présentation de la délibération communale ayant rectifié le PGA de Moorea mentionne que le changement de zonage opéré - de la zone urbaine UE à la zone urbaine UB- a été sollicité par la société Sogil, cette seule circonstance ne suffit pas à établir que la délibération ayant approuvé la modification dudit PGA serait entachée d'un détournement de pouvoir.

En ce qui concerne les moyens tirés de la méconnaissance du PGA :

Quant au zonage UB :

28. D'une part, l'article UB1 du règlement du PGA, relatif aux types d'occupation et d'utilisation du sol admis, dispose : « Sont admises les opérations répondant au caractère de la zone, ainsi que : /1° les constructions à usage d'habitation, de commerce, de service, d'éducation ou liées à une activité artisanale, touristique, commerciale, d'éducation ou de service ; /(...) » D'autre part, aux termes de l'article UB5 de ce même règlement, relatif aux caractéristiques des terrains : « Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 700 m<sup>2</sup> (...) ». Alors que le terrain d'assiette du projet couvre une superficie largement supérieure au minimum requis par les dispositions précitées et que les constructions projetées sont à usage de commerces, les requérants ne peuvent utilement faire valoir que ledit projet, par son importance, méconnaîtrait le PGA de Moorea au motif qu'au titre II du rapport de présentation dudit PGA, la zone UB est présentée comme une zone dans laquelle les activités présentes « doivent rester compatibles avec son caractère résidentiel ».

Quant aux voies d'accès :

29. Il ressort du dossier de la demande que la voie située à l'Est du projet, donnant accès, depuis la route de ceinture, à la zone d'enlèvement de marchandises et au parking Nord, a une bande de roulement de 3 m de large. Les requérants font valoir que cette voie, assimilable à un chemin d'exploitation au sens du tableau annexé à l'article 9 du règlement du PGA portant « recommandations pour la mise aux normes des voiries et des équipements annexes », ne respecte pas les préconisations qu'il comporte et qui demandent notamment, pour une telle voie, une bande de roulement d'une emprise minimale de 4 m. H..., l'article 9 auquel est annexé ledit tableau dispose : « 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 ». Alors que le projet est par ailleurs desservi à l'Ouest par une voie à double sens de circulation, d'une emprise de 12 mètres de large, comprenant deux pistes cyclables et deux trottoirs, il ne ressort pas des pièces du dossier que la voie à l'Est ne serait pas conforme aux dispositions de l'article 9 alors qu'elle

est à sens unique et dessert, comme il vient d'être dit, la seule zone d'enlèvement de marchandises et le parking nord avant de se connecter à la voie à l'Ouest. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article 9 du règlement du PGA doit être écarté.

En ce qui concerne les moyens tirés d'erreurs manifestes d'appréciation entachant la décision attaquée :

30. Si les requérants n'indiquent pas au regard de quelles normes réglementaires l'autorité compétente aurait entaché la décision attaquée de diverses erreurs manifestes d'appréciation, ils peuvent être regardés comme invoquant l'article LP. 114-6 du code de l'aménagement, qui dispose : « §.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, énergétiques et esthétiques, ou de dispositions particulières complémentaires imposées pour raison de sécurité ou d'hygiène, auxquelles sont assujettis les constructions et travaux en cause ».

31. En premier lieu, en affirmant, s'agissant de l'implantation du projet dans une zone soumise à un aléa fort de submersion marine, que « la Polynésie française ne pouvait pas délivrer le permis de construire sollicité sauf à commettre une erreur manifeste d'appréciation compte tenu des risques auxquels les voisins sont exposés par la construction en cause », les requérants n'établissent pas l'importance du risque encouru par le voisinage ni par suite l'erreur manifeste d'appréciation qu'aurait commise l'autorité compétente en accordant le permis de construire en litige.

32. Il en va de même, en deuxième lieu, du risque d'inondation du fait des précipitations, dès lors que s'il est constant que le dalot drainant les eaux du projet vers le lagon doit être reconstruit et redimensionné, cette observation ne suffit pas à caractériser un risque d'inondation pour le voisinage de nature à constater une autre erreur manifeste d'appréciation qu'aurait commise l'autorité compétente en accordant le permis de construire en litige.

33. En troisième lieu, alors que, comme il a été dit plus haut, le point de captage d'eau se situe à 50 m d'altitude en amont du projet, les requérants n'établissent nulle erreur manifeste d'appréciation à avoir autorisé à cet égard le permis de construire en litige, en se bornant à faire état du cahier de doléances de l'enquête publique.

34. En quatrième lieu, si les requérants déplorent l'insuffisance de mesures prises pour réguler le surcroît de trafic engendré par le projet, ils ne font pas état d'un risque quelconque qui serait engendré

par les « difficultés de circulation » qu'ils dénoncent et au regard duquel l'autorité aurait pu entacher sa décision d'une erreur manifeste d'appréciation, alors qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que la configuration des accès du projet sur la route de ceinture serait accidentogène.

35. En dernier lieu, la circonstance que l'autorité polynésienne de la concurrence s'est prononcée défavorablement à l'implantation d'une surface commerciale de plus de 300 m<sup>2</sup> dans le secteur de Maharepa où se situe le projet est inopérante sur la légalité du permis de construire attaqué en vertu du principe de l'indépendance des législations.

Sur le sursis à statuer et l'application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme :

36. Aux termes de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme : « 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 ».

37. Les vices relevés respectivement aux points 9 et 11 relatifs à deux insuffisances de l'étude d'impact apparaissent susceptibles de faire l'objet d'une mesure permettant la régularisation du permis de construire en litige. Dès lors, il y a lieu de faire application des dispositions précitées et de surseoir à statuer jusqu'à l'expiration d'un délai de quatre mois, délai dans lequel il appartient aux pétitionnaires et à l'autorité administrative de régulariser ces vices et d'en justifier devant le tribunal.

**D E C I D E :**

Article 1er : Il est sursis à statuer sur la requête présentée par M. B... C..., Mme D... I..., veuve G... C..., la société par actions simplifiée Sodima et la société civile immobilière Eimo Maharepa, aux fins précisées au point 37 du présent jugement.

Article 2 : La Polynésie française et les sociétés pétitionnaires Sogil et commerciale de Moorea devront justifier de la régularisation des vices retenus aux points 9 et 11 relatifs à l'insuffisance de l'étude d'impact s'agissant, d'une part, de l'impact du projet sur les sites et paysages vus du lagon et d'autre part de la prise en compte du risque de déviation des eaux de submersion vers le voisinage, dans le

délai de quatre mois à compter de la notification du présent jugement.

Article 3 : Tous moyens et conclusions 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 M. B... C..., à Mme D... I..., veuve G... C..., à la société par actions simplifiée Sodima, à la société civile immobilière Eimo Maharepa, à la Polynésie française, à la société Sogil et à la Société Commerciale de Moorea.

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

Délibéré après l'audience du 14 octobre 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 4 novembre 2025.

La rapporteure,

H. BusidanLe président,

P. DevillersLe greffier,

M. E...

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,