

Décision du Tribunal administratif n° 2300063 du 14 novembre 2023

Tribunal administratif de Polynésie française

1ère Chambre

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires, enregistrés les 28 février, 21 juillet et 31 août 2023, la commune de Moorea-Maiao, représentée par la Selarl Manavocat, demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté n° 14604 VP/DCA du 27 décembre 2022 portant autorisation d'aménager un groupement d'habitations de 16 logements " Vanilla Bay " par la Sarl Assistance à Maîtrise d'Ouvrage de Haute Qualité Environnementale (AMOHQE) représentée par M. C B, sur la parcelle cadastrée n° EO 98 située sur la commune de Paopao à Moorea-Maiao ;

2°) de mettre à la charge de la Polynésie française la somme de 100 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la requête est recevable ;
- au regard de l'article UC 4 du PGA de Moorea-Maiao et des dispositions du code de l'environnement de la Polynésie française et, compte tenu du fait que la ressource en eau est actuellement rare dans la zone d'implantation du projet litigieux, la demande de permis d'aménager de la Sarl AMOHQE aurait dû être refusée, au vu également de l'état actuel du service public de l'eau dans le secteur Teavaro-Paopao ; le réseau est saturé et ne peut supporter la construction de 16 villas supplémentaires ; l'île de Moorea est victime de sécheresse : le projet a d'ailleurs fait l'objet, à trois reprises, d'un avis défavorable de la commune.

Par un mémoire enregistré le 27 juin 2023, la Sarl Assistance à Maîtrise d'Ouvrage de Haute Qualité Environnementale (AMOHQE), représentée par Me Peytavit, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 350 000 F CFP soit mise à la charge de la commune de Moorea-Maiao au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir, d'une part, que la requête est irrecevable dès lors que, par son silence gardé, la commune de Moorea-Maiao qui a émis un avis réputé favorable à l'avant-projet de l'arrêté contesté, ne peut prétendre postérieurement à son annulation et, d'autre part, que le moyen de la requête n'est pas fondé.

Par un mémoire en défense enregistré le 5 août 2023, la Polynésie française conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir, d'une part, que la requête est irrecevable dès lors que la commune de Moorea-Maiao ne justifie pas de l'accomplissement des formalités de notification prescrites à l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme et, d'autre part, que le moyen de la requête tiré de l'insuffisance en eau de la zone du projet litigieux n'est pas fondé.

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, premier conseiller,
- les conclusions de Mme Theulier de Saint-Germain, rapporteure publique,
- les observations de Mme A pour la Polynésie française.

Considérant ce qui suit :

1. Le 30 septembre 2020, la Sarl Assistance à Maîtrise d'Ouvrage de Haute Qualité Environnementale (Sarl AMOHQE) a déposé une demande de permis d'aménager un groupe d'habitations dénommé " Vanilla Bay " sur la parcelle cadastrée n° EO 98 située à Paopao (commune de Moorea-Maiao), comprenant 16 logements. Par un arrêté du 27 décembre 2022, dont la commune de Moorea-Maiao demande l'annulation, le vice-président de la Polynésie française a autorisé ce projet.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. Aux termes de l'article LP. 100-5 du code de l'aménagement de la Polynésie française : " I - Toute décision en matière d'aménagement et d'urbanisme doit préalablement être évaluée au regard des quatre critères cumulatifs suivants : - économique : contribuer à favoriser la croissance, l'initiative, l'innovation et l'efficacité économiques ; - social : satisfaire les besoins humains ; favoriser l'équité et la cohésion sociale ; - écologique : concourir à préserver, valoriser et améliorer l'environnement, les écosystèmes et les ressources naturelles pour l'avenir ; respecter les principes généraux de précaution, d'action préventive et de correction, de pollueur payeur et d'intégration de l'environnement dans les politiques sectorielles ; - patrimonial : veiller à la préservation, la connaissance et la transmission des biens matériels et immatériels aux générations futures ".

3. L'article LP. 114-6 § 2 du code précité dispose que : " 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 ".

4. Aux termes de l'article 18 du rapport de présentation du plan général d'aménagement (PGA) de la commune de Moorea-Maiao : " La commune entend favoriser l'implantation des habitations sur les terres. / Toutefois afin de s'assurer de la faisabilité du projet au regard des normes d'hygiène, le pétitionnaire sera tenu de fournir à l'appui de sa demande une attestation du gestionnaire de réseau d'alimentation en eau potable de la commune confirmant la possibilité d'alimenter le projet ". L'article 18 du règlement du même PGA précise, au titre des pièces à fournir en matière de permis de construire qu'" afin de s'assurer de la faisabilité du raccordement du projet au réseau public, chaque demandeur

devra préalablement au dépôt de permis de travaux immobiliers, obtenir un accord de principe du gestionnaire du réseau où est implanté le projet. / En cas d'impossibilité technique de raccordement, le pétitionnaire devra déposer à l'appui de sa demande un dossier complémentaire permettant de justifier de l'autonomie du projet et du respect des normes d'hygiène ".

5. 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 ".

6. 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,) ". L'article 1er de l'arrêté attaqué précise, comme indiqué au point 1, que l'opération porte sur l'aménagement de 16 maisons d'habitation individuelle mais indique également qu'elle comprend " 4 villas destinées aux catégories sociales défavorisées en application de l'article UC 1 du plan général d'aménagement de Moorea ".

7. Il est constant qu'à plusieurs reprises, par des avis émis les 4 avril, 9 juin et 28 décembre 2022, le maire de la commune de Moorea-Maiao a fait part de son opposition au projet litigieux au motif de l'insuffisance du service public de l'eau correspondant à la desserte de la zone d'implantation du projet. Il ressort toutefois des pièces du dossier que, pour répondre aux objections de la commune de Moorea-Maiao relatives à la ressource en eau et aux difficultés d'approvisionnement, les aspects techniques du raccordement du projet à l'eau n'étant pas en débat, des mesures compensatoires ont été prévues par le bénéficiaire de l'autorisation de construire litigieuse dont notamment la mise en place d'une bache de collecte enterrée et un bassin de stockage de 20 m3 rempli pendant les périodes creuses, servant au chantier mais également à l'arrosage domestique, étant précisé que la végétation à planter sur site ne nécessite pas d'eau d'arrosage. Le projet prévoit également un économiseur d'eau sur les robinets et chasses d'eau des toilettes. De plus, l'autorisation critiquée a été accordée sous réserve de certaines prescriptions tenant notamment à " l'alimentation en eau potable ", telles que précisées à l'article 6 de l'arrêté litigieux du 27 décembre 2022. Si la commune de Moorea-Maiao se prévaut de la rareté de l'eau et de la fragilité de cette ressource, il n'en demeure pas moins que l'opération contestée se situe en zone UC du PGA de Moorea qui, comme indiqué au point 6, et donc conformément au parti d'aménagement adopté par les élus de la commune, admet le type de projet immobilier en litige. Dans ces conditions, l'arrêté portant autorisation de ce projet n'est pas entaché d'illégalité, notamment au regard des dispositions de l'article LP. 114-6 § 2 du code de l'aménagement de la Polynésie française.

8. Il résulte de ce qui précède que, sans qu'il soit besoin de statuer sur les fins de non-recevoir opposées par la Sarl Assistance à Maîtrise d'Ouvrage de Haute Qualité Environnementale et la Polynésie française, la commune de Moorea-Maiao n'est pas fondée à demander l'annulation de l'arrêté qu'elle conteste.

Sur les frais liés au litige :

9. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce qu'une somme soit mise à la charge de la Polynésie française, qui n'a pas la qualité de partie perdante dans la présente instance. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Moorea-Maiao la somme de 150 000 F CFP à verser à la Sarl Assistance à Maîtrise d'Ouvrage de Haute Qualité Environnementale (AMOHQE) au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

D E C I D E :

Article 1er : La requête de la commune de Moorea-Maiao est rejetée.

Article 2 : La commune de Moorea-Maiao versera à la Sarl Assistance à Maîtrise d'Ouvrage de Haute Qualité Environnementale (AMOHQE) 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 la commune de Moorea-Maiao, à la Sarl Assistance à Maîtrise d'Ouvrage de Haute Qualité Environnementale (AMOHQE) et à la Polynésie française.

Délibéré après l'audience du 24 octobre 2023 à laquelle siégeaient :

M. Devillers, président,

M. Graboy-Grobescio, premier conseiller,

M. Boumendjel, premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 14 novembre 2023.

Le rapporteur,

A Graboy-Grobescio

Le président,

P. Devillers

La greffière,

D. 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,