

pénales de la Cour de cassation d'une demande en révision à titre posthume du procès de 1959 de Pouvanaa a Oopa.

Elle charge le président de l'assemblée de la Polynésie française de transmettre au garde des sceaux tous éléments pouvant servir à faire aboutir cette demande de révision et à cet effet, de mettre en œuvre tous les moyens nécessaires.

La présente résolution sera publiée au *Journal officiel* de la Polynésie française et transmise, accompagnée de son rapport de présentation au Président de la République, au ministre des outre-mer, au garde des sceaux, au haut-commissaire, au Président de la Polynésie française et aux parlementaires de la Polynésie française.

La secrétaire,  
Juliana MATI.

Le président,  
Jacqui DROLLET.

## ARRETES DU CONSEIL DES MINISTRES

### ARRETE n° 157 CM du 8 février 2013 rendant exécutoire le plan général d'aménagement révisé de la commune de Moorea-Maiao.

NOR : SAU1201601AC

Le Président de la Polynésie française,

Sur le rapport du ministre de l'aménagement et du logement, en charge des affaires foncières et de l'urbanisme,

Vu la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 modifiée portant statut d'autonomie de la Polynésie française, ensemble la loi n° 2004-193 du 27 février 2004 complétant le statut d'autonomie de la Polynésie française ;

Vu l'arrêté n° 1682 PR du 6 avril 2011 modifié portant nomination du vice-président et des autres ministres du gouvernement de la Polynésie française, et déterminant leurs fonctions ;

Vu le code de l'aménagement de la Polynésie française ;

Vu l'arrêté n° 939 CM du 3 juillet 2003 rendant exécutoire le plan général d'aménagement de la commune ;

Vu la délibération du conseil municipal n° 164-08 du 8 décembre 2008 demandant la révision du plan général d'aménagement de la commune ;

Vu l'arrêté n° 725 CM du 26 mai 2009 ordonnant la révision du plan général d'aménagement de la commune ;

Vu l'avis favorable du comité d'aménagement du territoire en sa séance du 23 novembre 2010 ;

Vu l'arrêté n° 814 MAE du 10 février 2011 soumettant à enquête publique la révision du plan général d'aménagement de la commune ;

Vu le rapport du commissaire enquêteur en date du 1er juin 2011 ;

Vu la délibération n° 93-2012 du 22 juin 2012 du conseil municipal de Moorea-Maiao portant approbation du plan général d'aménagement révisé de la commune ;

Le conseil des ministres en ayant délibéré dans sa séance du 6 février 2013,

Arrête :

Article 1er. — Est rendu exécutoire le plan général d'aménagement (PGA) révisé de la commune de Moorea - Mai composés des documents suivants (1) :

- pièce n° 1, rapport de présentation ;
- pièce n° 2, règlement ;
- pièce n° 3, plan de zonage n° 614 de l'ensemble de l'île Moorea, échelle 1/20 000e ;
- pièce n° 4, plan de zonage n° 614-1a, commune associée Afareaitu, échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 5, plan des emprises réservées n° 614-commune associée de Afareaitu, échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 6, plan de zonage n° 614-1b, commune associée Teavaro, échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 7, plan des emprises réservées n° 614-commune associée de Teavaro, échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 8, plan de zonage n° 614-1c, commune associée Paopao, échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 9, plan des emprises réservées n° 614-commune associée de Paopao, échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 10, plan de zonage n° 614-1d, commune associée de Papetoai, échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 11, plan des emprises réservées n° 614-commune associée de Papetoai, échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 12, plan de zonage n° 614-1e, communes associées de Papetoai et Paopao, échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 13, plan des emprises réservées n° 614-communes associées de Papetoai et Paopao, échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 14, plan de zonage n° 614-1f, commune associée de Haapiti nord, échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 15, plan des emprises réservées n° 614-commune associée de Haapiti nord, échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 16, plan de zonage n° 614-1g, commune associée de Haapiti sud, échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 17, plan des emprises réservées n° 614-commune associée de Haapiti sud, échelle 1/5 000e ;
- pièce n° 18, plan de zonage n° 614-1h, commune associée de Maiao, échelle 1/20 000e ;
- pièce n° 19, plan des emprises réservées n° 614-commune associée de Maiao, échelle 1/20 000e.

Art. 2. — Le ministre de l'aménagement et du logement en charge des affaires foncières et de l'urbanisme, est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au *Journal officiel* de la Polynésie française.

Fait à Papeete, le 8 février 2013.  
Oscar Manutahi TEMARU.

Par le Président de la Polynésie française :

Pour le ministre de l'aménagement  
et du logement, absent :

Le vice-président,  
Antony GEROS.

(1) Ils seront publiés ultérieurement.

ARRETE n° 245 CM du 22 février 2013 fixant la valeur C. barème représentative de la valeur en douane de certains produits hydrocarbures en Polynésie française.

NOR : DAE1300229AC

Le Président de la Polynésie française,

*Liberté - Egalité - Fraternité*

---  
*Polynésie française*

---  
**Commune de Moorea-Maiao**



Afareaitu le, 1<sup>er</sup> juin 2021

N° 585/21/CMM/th

Affaire suivie par : Terena HARGOUS  
Tél. : 40550870 / Fax : 40564656  
[terena.hargous@commune-moorea.pf](mailto:terena.hargous@commune-moorea.pf)

*Le Maire*

À

**Monsieur Edouard FRITCH**  
**Président de la Polynésie française**

**Objet :** Demande d'accompagnement pour le maintien de la plage publique de Temae et de la route d'accès au Motu Temae

**PJ :** Plan de situation du Domaine ENANY et des espaces publics à conserver

Monsieur le Président,

Comme vous le savez, les 54 hectares du domaine de Temae, propriété du Sheikh Hassan ENANY, sont actuellement en vente.

Si cette transaction pourrait voir émerger des projets de valorisation de cet espace, très probablement pourvoyeurs d'emplois locaux, je ne souhaite pas que des investisseurs étrangers aient l'opportunité d'y confisquer de précieux espaces publics à ma population.

En effet, la partie littorale de ce domaine accueille aujourd'hui la seule route d'accès au Motu de Temae où résident plus de 230 habitants, mais également la plage publique la plus emblématique de l'île de Moorea qui n'en compte malheureusement que trois.

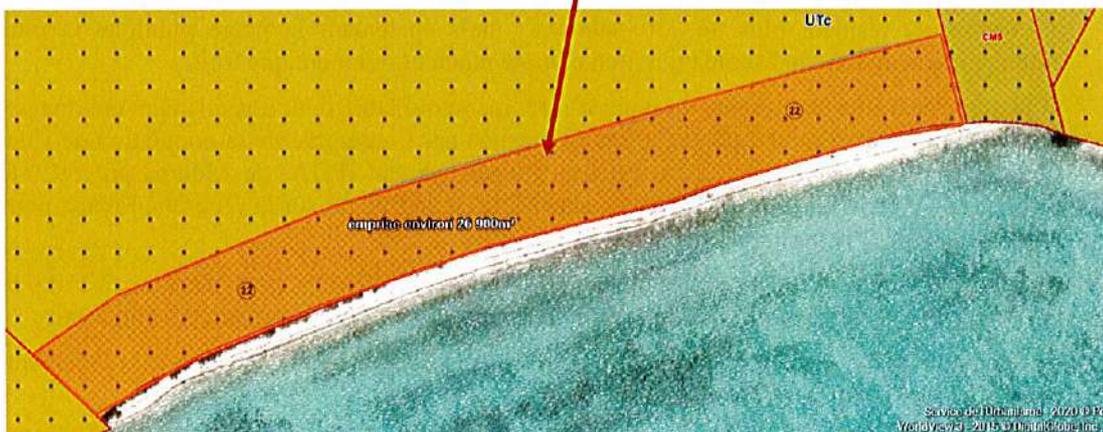
Si la plage de Temae représente un point d'arrêt incontournable pour nos visiteurs tant locaux qu'internationaux, elle est également très fréquentée par l'ensemble de la population de l'île. C'est pour cette raison que le plan général d'aménagement (PGA) de Moorea prévoit une emprise réservée le long du littoral d'une superficie de 26 900 m<sup>2</sup> sur la propriété Enany, pour l'aménagement d'un jardin public.

Aussi, j'ai l'honneur par la présente de solliciter votre concours pour assurer au Pays la maîtrise foncière de ces deux espaces publics par tous moyens que vous jugerez opportuns.

En sachant pouvoir compter sur votre soutien, je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de mes respectueuses salutations.



**PLAN DE SITUATION DU DOMAINE ENANY  
ET DES ESPACES PUBLICS A CONSERVER**



-  Emprise réservée n°22 : 26 900 m<sup>2</sup> sur la propriété Enany
-  Route d'accès au Motu Temae

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE**

**N° 2100534, 2100538, 2100539, 2100540,  
2100545**

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

---

FEDERATION AIMEHO TO'U ORA  
M. MONIER  
ASSOCIATION DES HABITANTS  
DE TEMAË A MOOREA (AHTM)  
M. GARBUTT  
MME RURUA

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le tribunal administratif de la Polynésie française

---

M. Alexandre Graboy-Grobescio  
Rapporteur

---

Mme Emeline Theulier de Saint-Germain  
Rapporteuse publique

---

Audience du 6 septembre 2022  
Décision du 20 septembre 2022

---

68-01-01  
C

Vu les procédures suivantes :

I - Par une requête et un mémoire enregistrés les 13 et 17 novembre 2021, sous le n° 2100534, la fédération Aimeho To'u Ora, représentée par son président, demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté n° 2009/CM du 10 septembre 2021 par lequel le président de la Polynésie française a approuvé le plan de gestion de l'espace maritime (PGEM) révisé de l'île de Moorea (commune de Moorea-Maiao) ;

2°) de mettre à la charge de la Polynésie française la somme de 200 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la décision d'inclure une zone d'activité prioritaire dans le PGEM de Moorea n'a jamais été discutée, ni lors de l'enquête publique, ni en conseil municipal ; l'article LP. 100-5 du code de l'aménagement est ainsi méconnu ;
- l'arrêté litigieux méconnaît l'article D. 133-7 du code de l'aménagement de la Polynésie française dès lors que le projet modifié par le gouvernement après la réunion du comité gouvernemental n'a jamais été communiqué au conseil municipal de Moorea ;
- le délai de contrôle de légalité de deux mois du document d'urbanisme litigieux n'a pas été respecté ;

- le projet de révision initialement adopté par le comité de révision du PGEM a été substantiellement modifié par le gouvernement du fait de la création de zones non discutées dans le cadre de l'enquête publique remettant ainsi en cause l'économie générale du projet de révision du PGEM ; cette modification substantielle du projet de révision tient, au titre d'un régime d'exception, à l'introduction de l'article 13-IV du règlement du PGEM qui permet la construction sur le lagon sans aucune limite zonale ou urbanistique ;

- dans son rapport, le commissaire enquêteur n'a pas envisagé la question d'une urbanisation dérogatoire ou d'une occupation résidentielle lagonaire ;

- une zone de développement prioritaire (ZDP) ne peut être créée arbitrairement sans que ce zonage ne procède du projet issu du comité de révision et de l'enquête publique ;

- l'arrêté contesté est entaché d'un détournement de procédure et d'une erreur de droit s'agissant du régime dérogatoire propre aux ZDP sur le territoire de la commune de Moorea ; si le gouvernement de la Polynésie française a la possibilité de créer des zones d'incitation fiscale à Moorea dans le cadre de la loi du pays du 22 décembre 2017 portant incitations fiscales à la réalisation de grands investissements en Polynésie française, il ne peut pas assortir cette mesure d'un « privilège urbanistique et d'aménagement » non prévu par ladite loi ; la création de cette zone de nature fiscale ne peut bénéficier d'une mesure la faisant déroger aux règles de l'aménagement notamment concernant le respect des zonages de protection du lagon, des contraintes urbanistiques et d'occupation de l'espace.

Par un mémoire en défense enregistré le 12 février 2022, la Polynésie française conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir, à titre principal, que la requête est irrecevable à défaut de qualité pour agir de la fédération requérante et de son représentant, M. Léoture, et aux motifs que la décision attaquée ne fait pas grief à la requérante et que cette dernière ne justifie pas de l'accomplissement des formalités de notification du présent recours contentieux prescrites à l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme. Elle soutient, à titre subsidiaire que les moyens exposés par la fédération requérante ne sont pas fondés.

II – Par une requête enregistrée le 16 novembre 2021, sous le n° 2100538, M. Christian Monier, demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté n° 2009/CM du 10 septembre 2021 par lequel le président de la Polynésie française a approuvé le plan de gestion de l'espace maritime (PGEM) révisé de l'île de Moorea (commune de Moorea-Maiao) en tant que l'article 13 IV du rapport de présentation du PGEM révisé instaure une exception au principe d'interdiction générale de toute nouvelle construction sur l'eau, flottante ou sur pilotis dans les zones à vocation sécuritaire, environnementale et touristique définies aux articles 59 à 62 dudit rapport ;

2°) de mettre à la charge de la Polynésie française la somme de 150 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- il a intérêt pour agir en sa qualité de propriétaire immobilier à Moorea ;  
- la décision d'inclure une zone d'activité prioritaire dans le PGEM de Moorea n'a jamais été discutée, ni lors de l'enquête publique, ni en conseil municipal ; l'article LP. 100-5 du code de l'aménagement de la Polynésie française est ainsi méconnu ;

- dans son rapport, le commissaire enquêteur n'a pas envisagé la question d'une urbanisation dérogatoire ou d'une occupation résidentielle lagonaire ;

- l'arrêté litigieux méconnaît l'article D. 133-7 du code de l'aménagement de la Polynésie française dès lors que le projet modifié par le gouvernement après la réunion du comité gouvernemental n'a jamais été communiqué au conseil municipal de Moorea ;

- l'arrêté contesté est entaché d'un détournement de procédure et d'une erreur de droit s'agissant du régime dérogatoire propre aux ZDP sur le territoire de la commune de Moorea ; si le gouvernement de la Polynésie française à la possibilité de créer des zones d'incitation fiscale à Moorea dans le cadre de la loi du pays du 22 décembre 2017 portant incitations fiscales à la réalisation de grands investissements en Polynésie française, il ne peut pas assortir cette mesure d'un « privilège urbanistique et d'aménagement » non prévu par ladite loi ; la création de cette zone de nature fiscale ne peut bénéficier d'une mesure la faisant déroger aux règles de l'aménagement notamment concernant le respect des zonages de protection du lagon, des contraintes urbanistiques et d'occupation de l'espace ;

- le projet de révision initialement adopté par le comité de révision du PGEM a été substantiellement modifié par le gouvernement du fait de la création de zones non discutées dans le cadre de l'enquête publique remettant ainsi en cause l'économie générale du projet de révision du PGEM ; cette modification substantielle du projet de révision tient, au titre d'un régime d'exception, à l'introduction de l'article 13-IV du règlement du PGEM qui permet la construction sur le lagon sans aucune limite zonale ou urbanistique ;

- le zonage dérogatoire en cause a été créé en méconnaissance de la décision du comité de révision et de l'enquête publique ;

- en introduisant d'une manière unilatérale une dérogation remettant en cause le « processus de codécision » organisé par le code de l'aménagement, le gouvernement a méconnu le principe de libre administration des communes prévu par les dispositions de la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004.

Par un mémoire en défense enregistré le 12 février 2022, 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 du requérant et aux motifs que l'arrêté attaqué ne fait pas grief à ce dernier et qu'il n'est pas justifié de l'accomplissement des formalités de notification du présent recours contentieux prescrites à l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme. Elle soutient en outre, à titre subsidiaire, que les moyens exposés par M. Monier ne sont pas fondés.

III - Par une requête enregistrée le 16 novembre 2021, sous le n° 2100539, l'association des Habitants de Temae à Moorea (AHTM), représentée par Me Rezgui, demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté n° 2009/CM du 10 septembre 2021 par lequel le président de la Polynésie française a approuvé le plan de gestion de l'espace maritime (PGEM) révisé de l'île de Moorea (commune de Moorea-Maiaao) en tant que l'article 13 IV du rapport de présentation du PGEM révisé instaure une exception au principe d'interdiction générale de toute nouvelle construction sur l'eau, flottante ou sur pilotis dans les zones à vocation sécuritaire, environnementale et touristique définies aux articles 59 à 62 dudit rapport ;

2°) de mettre à la charge de la Polynésie française la somme de 150 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- elle a intérêt et qualité pour agir eu égard à son objet et l'arrêté contesté lui fait grief ;  
- la décision d'inclure une zone d'activité prioritaire dans le PGEM de Moorea n'a jamais été discutée, ni lors de l'enquête publique, ni en conseil municipal ; l'article LP. 100-5 du code de l'aménagement de la Polynésie française est ainsi méconnu ;  
- dans son rapport, le commissaire enquêteur n'a pas envisagé la question d'une urbanisation dérogatoire ou d'une occupation résidentielle lagonaire ;

- l'arrêté litigieux méconnaît l'article D. 133-7 du code de l'aménagement de la Polynésie française dès lors que le projet modifié par le gouvernement après la réunion du comité gouvernemental n'a jamais été communiqué au conseil municipal de Moorea ;
- l'arrêté contesté est entaché d'un détournement de procédure et d'une erreur de droit s'agissant du régime dérogatoire propre aux ZDP sur le territoire de la commune de Moorea ; si le gouvernement de la Polynésie française a la possibilité de créer des zones d'incitation fiscale à Moorea dans le cadre de la loi du pays du 22 décembre 2017 portant incitations fiscales à la réalisation de grands investissements en Polynésie française, il ne peut pas assortir cette mesure d'un « privilège urbanistique et d'aménagement » non prévu par ladite loi ; la création de cette zone de nature fiscale ne peut bénéficier d'une mesure la faisant déroger aux règles de l'aménagement notamment concernant le respect des zonages de protection du lagon, des contraintes urbanistiques et d'occupation de l'espace ; à supposer que la mise en place des ZDP s'accompagne de sujétions imposées et de mesures destinées à préserver les ressources marines, le dispositif de ZDP ne peut pas se substituer au PGEM dans la mesure où il n'a pas vocation à encadrer l'occupation des sols et l'aménagement de l'espace ;
- le projet de révision initialement adopté par le comité de révision du PGEM a été substantiellement modifié par le gouvernement du fait de la création de zones non discutées dans le cadre de l'enquête publique remettant ainsi en cause l'économie générale du projet de révision du PGEM ; cette modification substantielle du projet de révision tient, au titre d'un régime d'exception, à l'introduction de l'article 13-IV du règlement du PGEM qui permet la construction sur le lagon sans aucune limite zonale ou urbanistique ;
- le zonage dérogatoire en cause a été créé en méconnaissance de la décision du comité de révision et de l'enquête publique à l'issue de laquelle le commissaire-enquêteur va rappeler que l'espace lagonaire se réduit d'année en année et qu'il n'est pas concevable de continuer à autoriser des occupations du domaine public maritime en particulier pour des projets hôteliers ;
- en introduisant d'une manière unilatérale une dérogation remettant en cause le « processus de codécision » organisé par le code de l'aménagement, le gouvernement a méconnu le principe de libre administration des communes prévu par les dispositions de la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 ;
- l'arrêté litigieux méconnaît le principe de séparation des pouvoirs en ce que le gouvernement de la Polynésie française a entendu « passer en force » méconnaissant les pouvoirs de la commune alors que la possibilité de construire sur des zones lagonaires est en parfaite contradiction avec ce qui a été arrêté au titre de la procédure de révision du PGEM ;
- les orientations dégagées par la commission locale de l'espace maritime (CLEM) dans le cadre de la révision du PGEM s'imposent à la fois à la commune et au gouvernement ;
- aucune disposition en vigueur ne permet au gouvernement de créer une ZDP en dérogeant à la réglementation relative à l'élaboration ou à la révision d'un PGEM ;
- le principe et le droit de participation des citoyens à la prise de décision environnementale ont été méconnus ;
- la possibilité de construire sur le lagon, qui est une aire marine protégée au titre notamment de la convention relative aux zones humides d'importance internationale telle la convention dite de « Ramsar » du 21 décembre 1975, méconnaît le principe de précaution et le droit international ;
- la Polynésie française ne peut pas se retrancher derrière sa compétence exclusive en matière de domaine public maritime pour s'affranchir des règles de révision du PGEM ;
- le procédé des ZDP à localiser ultérieurement en fonction des projets immobiliers à encourager fiscalement va instaurer une discrimination fondée sur le revenu et le niveau de fortune pour permettre, le cas échéant, à certaines personnes physiques ou morales, d'être autorisées à construire aux abords ou sur le lagon.

Par un mémoire en défense enregistré le 12 février 2022, la Polynésie française conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir, à titre principal, que la requête est irrecevable aux motifs que l'arrêté attaqué ne fait pas grief à l'association requérante et qu'il n'est pas justifié de l'accomplissement des formalités de notification du présent recours contentieux prescrites à l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme. Elle soutient en outre, à titre subsidiaire, que les moyens exposés par l'association des habitants de Temae à Moorea ne sont pas fondés.

IV - Par une requête enregistrée le 16 novembre 2021, sous le n° 2100540, M. Irving Garbutt, demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté n° 2009/CM du 10 septembre 2021 par lequel le président de la Polynésie française a approuvé le plan de gestion de l'espace maritime (PGEM) révisé de l'île de Moorea (commune de Moorea-Maiao) en tant que l'article 13 IV du rapport de présentation du PGEM révisé instaure une exception au principe d'interdiction générale de toute nouvelle construction sur l'eau, flottante ou sur pilotis dans les zones à vocation sécuritaire, environnementale et touristique définies aux articles 59 à 62 dudit rapport ;

2°) de mettre à la charge de la Polynésie française la somme de 150 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- il a intérêt pour agir en sa qualité de propriétaire immobilier à Moorea ;
- la décision d'inclure une zone d'activité prioritaire dans le PGEM de Moorea n'a jamais été discutée, ni lors de l'enquête publique, ni en conseil municipal ; l'article LP. 100-5 du code de l'aménagement de la Polynésie française est ainsi méconnu ;
- dans son rapport, le commissaire enquêteur n'a pas envisagé la question d'une urbanisation dérogatoire ou d'une occupation résidentielle lagonaire ;
- l'arrêté litigieux méconnaît l'article D. 133-7 du code de l'aménagement de la Polynésie française dès lors que le projet modifié par le gouvernement après la réunion du comité gouvernemental n'a jamais été communiqué au conseil municipal de Moorea ;
- l'arrêté contesté est entaché d'un détournement de procédure et d'une erreur de droit s'agissant du régime dérogatoire propre aux ZDP sur le territoire de la commune de Moorea ; si le gouvernement de la Polynésie française a la possibilité de créer des zones d'incitation fiscale à Moorea dans le cadre de la loi du pays du 22 décembre 2017 portant incitations fiscales à la réalisation de grands investissements en Polynésie française, il ne peut pas assortir cette mesure d'un « privilège urbanistique et d'aménagement » non prévu par ladite loi ; la création de cette zone de nature fiscale ne peut bénéficier d'une mesure la faisant déroger aux règles de l'aménagement notamment concernant le respect des zonages de protection du lagon, des contraintes urbanistiques et d'occupation de l'espace ;
- le projet de révision initialement adopté par le comité de révision du PGEM a été substantiellement modifié par le gouvernement du fait de la création de zones non discutées dans le cadre de l'enquête publique remettant ainsi en cause l'économie générale du projet de révision du PGEM ; cette modification substantielle du projet de révision tient, au titre d'un régime d'exception, à l'introduction de l'article 13-IV du règlement du PGEM qui permet la construction sur le lagon sans aucune limite zonale ou urbanistique ;
- le zonage dérogatoire en cause a été créé en méconnaissance de la décision du comité de révision et de l'enquête publique ;
- en introduisant d'une manière unilatérale une dérogation remettant en cause le « processus de codécision » organisé par le code de l'aménagement, le gouvernement a méconnu le principe de libre administration des communes prévu par les dispositions de la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004.

Par un mémoire en défense enregistré le 12 février 2022, 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 du requérant et aux motifs que l'arrêté attaqué ne fait pas grief à ce dernier et qu'il n'est pas justifié de l'accomplissement des formalités de notification du présent recours contentieux prescrites à l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme. Elle soutient en outre, à titre subsidiaire, que les moyens exposés par M. Garbutt ne sont pas fondés.

V - Par une requête enregistrée le 19 novembre 2021, sous le n° 2100545, Mme Teremuura Rurua, demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté n° 2009/CM du 10 septembre 2021 par lequel le président de la Polynésie française a approuvé le plan de gestion de l'espace maritime (PGEM) révisé de l'île de Moorea (commune de Moorea-Maiao) ;

2°) de mettre à la charge de la Polynésie française la somme de 150 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- elle a intérêt et qualité pour agir en sa qualité de propriétaire immobilier à Moorea ;
- la décision d'inclure une zone d'activité prioritaire dans le PGEM de Moorea n'a jamais été discutée, ni lors de l'enquête publique, ni en conseil municipal ; l'article LP. 100-5 du code de l'aménagement de la Polynésie française est ainsi méconnu ;
- dans son rapport, le commissaire enquêteur n'a pas envisagé la question d'une urbanisation dérogatoire ou d'une occupation résidentielle lagonaire ;
- l'arrêté litigieux méconnaît l'article D. 133-7 du code de l'aménagement de la Polynésie française dès lors que le projet modifié par le gouvernement après la réunion du comité gouvernemental n'a jamais été communiqué au conseil municipal de Moorea ;
- l'arrêté contesté est entaché d'un détournement de procédure et d'une erreur de droit s'agissant du régime dérogatoire propre aux ZDP sur le territoire de la commune de Moorea ; si le gouvernement de la Polynésie française a la possibilité de créer des zones d'incitation fiscale à Moorea dans le cadre de la loi du pays du 22 décembre 2017 portant incitations fiscales à la réalisation de grands investissements en Polynésie française, il ne peut pas assortir cette mesure d'un « privilège urbanistique et d'aménagement » non prévu par ladite loi ; la création de cette zone de nature fiscale ne peut bénéficier d'une mesure la faisant déroger aux règles de l'aménagement notamment concernant le respect des zonages de protection du lagon, des contraintes urbanistiques et d'occupation de l'espace ;
- le projet de révision initialement adopté par le comité de révision du PGEM a été substantiellement modifié par le gouvernement du fait de la création de zones non discutées dans le cadre de l'enquête publique remettant ainsi en cause l'économie générale du projet de révision du PGEM ; cette modification substantielle du projet de révision tient, au titre d'un régime d'exception, à l'introduction de l'article 13-IV du règlement du PGEM qui permet la construction sur le lagon sans aucune limite zonale ou urbanistique ;
- le zonage dérogatoire en cause a été créé en méconnaissance de la décision du comité de révision et de l'enquête publique ;
- en introduisant d'une manière unilatérale une dérogation remettant en cause le « processus de codécision » organisé par le code de l'aménagement, le gouvernement a méconnu le principe de libre administration des communes prévu par les dispositions de la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004.

Par un mémoire en défense enregistré le 12 février 2022, 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 de la requérante et aux motifs que l'arrêté attaqué ne fait pas grief à cette dernière et qu'il n'est pas justifié de l'accomplissement des formalités de notification du présent recours contentieux prescrites à l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme. Elle soutient en outre, à titre subsidiaire, que les moyens exposés par Mme Rurua ne sont pas fondés.

Vu la décision commune attaquée ;

Vu les autres pièces des dossiers.

Vu :

- la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 ;
- le code de l'aménagement de la Polynésie française ;
- la loi du pays n° 2017-43 du 22 décembre 2017 ;
- 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 M. Léoture pour la fédération Aimeho To'u Ora, celles de M. Monier, celles de Me Lenoir pour l'association des habitants de Temae à Moorea, celles de Mme Rurua et celles de Mme Ahutoru, représentant la Polynésie française.

Considérant ce qui suit :

1. Par un arrêté du 29 janvier 2015, le président de la Polynésie française a ordonné la révision du plan de gestion de l'espace maritime (PGEM) du lagon et de la façade maritime de l'île de Moorea (commune de Moorea-Maiao). Après l'institution en 2016 d'une commission locale de l'espace maritime (CLEM), la saisine en 2017 et 2018 du comité d'aménagement du territoire ainsi que du conseil municipal de Moorea-Maiao, l'organisation d'une enquête publique en 2019 et la tenue d'une réunion interministérielle le 3 août 2021 portant sur l'étude du projet final du PGEM, le conseil des ministres ayant délibéré sur ce point dans sa séance du 8 septembre 2021, le président de la Polynésie française a approuvé le plan de gestion de l'espace maritime (PGEM) révisé de l'île de Moorea par un arrêté du 10 septembre 2021. Par les requêtes susvisées, qui présentent à juger des questions semblables, qui ont fait l'objet d'une instruction commune et qu'il y a lieu de joindre pour statuer par un seul jugement, les requérants doivent être regardés comme demandant au tribunal l'annulation de l'arrêté précité du 10 septembre 2021, d'une part, pour la fédération Aimeho To'u Ora, en tant que cet arrêté a approuvé l'article 13 IV du rapport de présentation du PGEM et, d'autre part, pour M. Monier, l'association des Habitants de Temae à Moorea, M. Garbutt et Mme Rurua, en tant que ce même arrêté a approuvé l'article 13 IV précité en ce que, précisément, cet article instaure « *une exception au principe d'interdiction générale de toute nouvelle construction sur l'eau, flottante ou sur pilotis dans les zones à vocation sécuritaire, environnementale et touristique définies aux articles 59 à 62.* », c'est-à-dire dans les zones de Tiahura et Nuarei.

Sur les fins de non-recevoir opposées par la Polynésie française :

2. Aux termes des dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme : « *En cas de déféré du préfet ou de recours contentieux à l'encontre d'un certificat d'urbanisme, ou d'une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code, le préfet ou l'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation. Cette notification doit également être effectuée dans les mêmes conditions en cas de demande tendant à l'annulation ou à la réformation d'une décision juridictionnelle concernant un certificat d'urbanisme, ou une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code. L'auteur d'un recours administratif est également tenu de le notifier à peine d'irrecevabilité du recours contentieux qu'il pourrait intenter ultérieurement en cas de rejet du recours administratif. / La notification prévue au précédent alinéa doit intervenir par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du déféré ou du recours. / La notification du recours à l'auteur de la décision et, s'il y a lieu, au titulaire de l'autorisation est réputée accomplie à la date d'envoi de la lettre recommandée avec accusé de réception. Cette date est établie par le certificat de dépôt de la lettre recommandée auprès des services postaux. / Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de contestation d'un permis modificatif, d'une décision modificative ou d'une mesure de régularisation dans les conditions prévues par l'article L. 600-5-2* ».

3. Si la Polynésie française fait valoir que les requêtes susvisées sont irrecevables au motif que les requérants n'auraient pas justifié du respect des dispositions précitées de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme, il résulte des termes mêmes de ces dispositions que seuls les certificats d'urbanisme et les décisions relatives à l'occupation ou l'utilisation du sol régies par le code de l'urbanisme entrent dans leur champ d'application, ce qui exclut les recours dirigés contre le PGEM révisé de Moorea.

4. L'article 4 des statuts de la fédération Aimeho To'u Ora précise les « buts » de cette association qui consistent à « informer l'ensemble des associations et la population de Moorea de problèmes majeurs d'environnement ; contribuer à la défense des intérêts moraux des associations de protection de la nature et de favoriser leur développement ; faciliter la vie associative dans le cadre de l'environnement et de la protection de la nature ; coordonner les associations et (...) gérer les actions d'intérêt général ; être l'interlocuteur privilégié vis-à-vis des instances communales et territoriales concernant tous les problèmes d'environnement et de lutte contre la pollution sur Moorea ». L'article 5 de ces statuts confirme la participation de cette fédération à la « sauvegarde de l'environnement » de Moorea à l'instar de sa dénomination « Fédération des associations de protection de l'environnement de Moorea » indiquée à l'article 1<sup>er</sup> du même statut. Au regard tant de la nature des intérêts qu'elle défend par le moyen des associations de protection de l'environnement de Moorea qu'elle coordonne et regroupe, que de son ressort géographique propre à l'ensemble de cette île, la fédération Aimeho To'u Ora doit être regardée comme justifiant d'un intérêt pour agir contre l'arrêté susvisé du 10 septembre 2021 approuvant la révision du PGEM de Moorea incluant les dispositions litigieuses portant sur les zones de développement prioritaires.

5. Si la Polynésie française fait valoir que M. Léoture ne démontre pas sa qualité de président de la fédération requérante qu'il représente dans la présente instance, il ressort des pièces du dossier que l'organisme associatif requérant justifie de cette qualité. En l'absence, dans les statuts d'une association ou d'un syndicat, de stipulation réservant expressément à un autre organe la capacité de décider de former une action devant le juge administratif, celle-ci est régulièrement engagée par l'organe tenant des mêmes statuts le pouvoir de représenter en justice cette association ou ce syndicat. Aux termes de l'article 30 des statuts de la fédération

requérante : « *Le président (...) représente officiellement la fédération auprès des pouvoirs publics et en justice ; (...)* ». Aucune autre stipulation ne réserve à un autre organe le pouvoir de décider d'engager une action en justice au nom de la fédération. Ainsi, le président de la fédération Aimeho To'u Ora, en la personne de M. Léoture, avait qualité pour représenter et former, au nom de cette organisation, un recours pour excès de pouvoir contre l'arrêté litigieux approuvant le PGEM révisé de l'île de Moorea.

6. Eu égard à son objet et à sa portée en termes de sauvegarde de l'environnement de l'île de Moorea, l'arrêté litigieux doit être regardé comme faisant grief à la fédération Aimeho To'u Ora. Il en est ainsi également à l'égard de M. Monier, M. Garbutt et Mme Rurua en leur qualité d'habitants de l'île justifiant de leur qualité de propriétaires d'un bien immobilier sur le territoire de la commune de Moorea-Maiao.

7. Du fait également de l'objet et de la portée de l'arrêté litigieux portant approbation du PGEM révisé de Moorea, au regard de l'impératif de protection de l'environnement de l'île de Moorea et compte tenu de l'objet de l'association des Habitants de Temae à Moorea, tel que défini à l'article 2 de ses statuts versés aux débats tendant notamment à l'amélioration du cadre de vie des habitants de Temae, la Polynésie française n'est pas fondée à soutenir que l'acte attaqué ne fait pas grief à cette association.

8. Pour les mêmes motifs, la Polynésie française n'est pas fondée à soutenir que les requérants précités n'ont pas d'intérêt à agir pour demander l'annulation formulée comme indiqué au point 1 de l'arrêté commun qu'ils contestent.

9. En conséquence de ce qui précède, les fins de non-recevoir opposées en défense par la Polynésie française ne peuvent qu'être écartées.

#### Sur les conclusions à fin d'annulation :

10. Aux termes de l'article D. 133-1 du code de l'aménagement de la Polynésie française : « *En sus des réglementations spécialisées en vigueur, les conditions d'utilisation, d'aménagement, de sauvegarde et de mise en valeur d'un lagon ou d'une façade maritime sont déterminées par un plan de gestion d'espace maritime.* ». L'article D. 133-2 de ce code dispose que : « *Ce plan porte sur une partie du territoire constituant une unité géographique et maritime et présentant des intérêts liés, concurrents ou complémentaires, au regard de la protection, de l'usage, de l'aménagement ou de l'exploitation. / Il est composé de documents graphiques et d'un rapport.* ». Aux termes de l'article D. 133-3 du même code : « *Le rapport définit et justifie les orientations retenues en matière de protection, de développement et d'équipement, à l'intérieur de son périmètre. A cet effet, il détermine la vocation générale des différentes zones, et notamment de celles qui sont affectées à l'aquaculture, au développement portuaire et aux activités de loisirs ou touristiques. Il précise les vocations des différents secteurs du lagon ou de l'espace maritime et les conséquences qui en résultent pour l'utilisation des différentes parties du littoral qui lui sont liées. Il définit les conditions de la compatibilité entre les différents usages de l'espace maritime et littoral. / Il mentionne les projets d'équipement ou d'aménagement liés à la mer ou au lagon, tels que les créations et extensions portuaires et les installations d'activités, de loisirs ou de tourisme, en précisant leur nature, leurs caractéristiques, ainsi que les normes et prescriptions spéciales s'y rapportant. / Il précise les mesures de protection du milieu marin. / Il peut prescrire des sujétions particulières portant sur des espaces maritime, fluvial et terrestre attenants, si elles sont nécessaires à la préservation du milieu marin et littoral, et particulièrement au maintien des équilibres biologiques.* ». L'article D. 133-4 du code précité dispose que : « *Les documents graphiques décrivent dans le périmètre intéressé : 1) les*

*caractéristiques du milieu marin ; b2) l'utilisation des espaces maritimes ; 3) le rappel de l'utilisation des espaces terrestres le long du littoral, notamment en fonction des dispositions du schéma d'aménagement général et des plans généraux d'aménagement établis ou confirmés en fonction des dispositions du présent code ; 4) la vocation des différents secteurs ; 5) les espaces bénéficiant d'une protection particulière ; 6) l'emplacement des équipements existants et prévus. ».*

11. Aux termes de l'article D. 133-5 du code précité : *« L'élaboration ou la révision d'un plan de gestion d'espace maritime est lancée par un arrêté du Président du gouvernement, sur proposition du ministre chargé de la mer et du ministre chargé de l'aménagement, après consultation du conseil municipal de chaque commune concernée dont l'avis est réputé favorable passé un délai de deux mois à compter de la réception de la demande. ».* L'article D. 133-6 de ce code dispose que : *« L'élaboration ou la révision et l'instruction du projet de plan sont conduites par une instance technique collégiale placée sous l'autorité du ministre chargé de l'aménagement. / Un arrêté pris en conseil des ministres précisera la composition de l'instance technique. / Le projet est soumis à une commission locale de l'espace maritime (C.L.E.M.) qui comprend notamment : - des représentants issus de l'assemblée territoriale, de chaque conseil municipal concerné, des assemblées consulaires ; - des représentants des organismes socio-professionnels, des services territoriaux et des établissements publics intéressés et des associations de protection de l'environnement. / Un arrêté du conseil des ministres précise l'organisation et la composition détaillée de cette commission. ».* L'article D. 133-7 du même code dispose que : *« Le projet, une fois élaboré, est soumis au comité d'aménagement du territoire. Après avis de celui-ci, il est alors communiqué par le Président du gouvernement à l'avis de chaque conseil municipal concerné. / L'avis d'un conseil municipal est réputé favorable passé un délai de deux mois à compter de la réception du document. ».* Aux termes de l'article D. 133-8 de ce code : *« En même temps qu'il est communiqué dans les conditions prévues à l'article ci-dessus, le projet est mis par arrêté du Président du gouvernement à la disposition du public pendant un délai de deux mois dans les mairies des communes intéressées. Cet arrêté est affiché dans les mairies pendant la même durée et mentionné huit jours au moins avant cette mise à disposition dans les journaux locaux et à la radio. Il précise la date à compter de laquelle le projet peut être consulté, les modalités de cette consultation et les conditions de recueil des observations. ».* L'article D. 133-9 du même code dispose que : *« Le projet de plan de gestion d'espace maritime, accompagné des avis et observations recueillis est de nouveau soumis à la commission locale de l'espace maritime qui propose, au vu de ceux-ci, les adaptations qu'elle estimerait nécessaires avant d'être soumis à l'approbation du conseil des ministres».*

12. Aux termes de l'article 27 du rapport de présentation du PGEM de Moorea relatif aux « objectifs » justifiant le zonage à vocation de protection de l'environnement : *« L'île de Moorea abrite des écosystèmes marins remarquables soumis à de fortes pressions anthropiques et naturelles. Les zones côtières et les récifs coralliens sont menacés par de multiples perturbations telles que les constructions sur le rivage, l'apport de sédiments dû à l'érosion des sols, les pollutions terrigènes diverses (eaux usées, intrants, etc), l'intensification des pratiques de pêche non soutenables et des activités nautiques. Les phénomènes de blanchissement du corail et, plus généralement, les effets résultant du changement climatique telle que l'acidification des océans. / Afin de protéger ces écosystèmes marins, des zones sont définies en vue d'accueillir des mesures de protection édictées par l'autorité compétente, en fonction de l'enjeu et de l'intensité de préservation, ainsi que des objectifs énoncés au §1 de l'article I. ».*

13. L'article 57 du rapport précité relatif à l'« objectif » des « zones à vocation sécuritaire, environnementale et touristique » énonce que : *« Ces zones se caractérisent par un*

*cadre paysager remarquable qui en fait de hauts-lieux du tourisme, où sont implantées de grandes structures hôtelières et où s'y exercent de nombreuses activités touristiques et de loisirs. / Doivent être préservés les paysages, la beauté et la diversité des fonds marins ainsi que le calme et la sécurité des lieux pour que la quiétude et les habitudes de vie des populations locales soient respectées. / La pluralité des enjeux existants dans ces zones (environnement, activités nautiques, tourisme) implique qu'y soit appliqué un socle de règles répondant à ces enjeux. ».*

14. Les requérants contestent l'ajout, à l'article 13 IV du rapport de présentation du PGEM, relatif aux « autorisations temporaires d'occupation du domaine public maritime » dans les zones à vocation de protection de l'environnement et les zones à vocation de sécurité, de la référence aux zones de développement prioritaire (ZDP). Aux termes de cet article 13 adopté : « Hors zones de développement prioritaire telles que prévues par la loi du pays n°2017-43 du 22 décembre 2017 portant incitations fiscales à la réalisation de grands investissements en Polynésie française, dans les zones à vocation de protection de l'environnement définies aux articles 33 à 41 et les zones à vocation sécuritaire, environnementale et touristique définies aux articles 59 à 62, toute nouvelle construction sur l'eau, flottante ou sur pilotis, est interdite ».

15. La loi du pays du 22 décembre 2017 portant incitations fiscales à la réalisation de grands investissements en Polynésie française a instauré ces zones de développement prioritaire, assorties d'un régime d'exonération fiscale des investissements réalisés en vue d'« inciter à la réalisation d'investissement d'envergure » et de « favoriser au mieux la création de richesses sur son territoire ».

16. En premier lieu, il est constant que la dérogation ainsi instituée pour les zones de développement prioritaire n'était pas mentionnée dans le projet de révision tel qu'il a été soumis à enquête publique et examiné par le comité local de l'espace maritime. Or, cette dérogation qui doit être regardée comme ayant eu pour effet d'entraîner une modification substantielle du projet de révision du PGEM, eu égard à l'importante dérogation qu'elle introduit au principe d'interdiction de toute nouvelle construction sur l'eau, flottante ou sur pilotis, essentielle pour la protection du lagon, n'a pas été soumise à la concertation et à l'information complète de la population alors que, par un arrêté du 21 janvier 2019, le président de la Polynésie française a décidé de soumettre à enquête publique le projet de PGEM de l'île de Moorea.

17. En second lieu, d'une part, il ressort des pièces du dossier que la dérogation litigieuse a été adoptée à l'issue de la réunion du conseil interministériel du 3 août 2021, sans consultation et nouvelle discussion au sein de la commission locale de l'espace maritime, en méconnaissance de l'article D. 133-9 précité qui autorise seulement l'approbation par le conseil des ministres du plan tel que proposé par cette commission. D'autre part, l'intégration par ce conseil dans la révision du PGEM de Moorea du dispositif d'incitation fiscale litigieux, visant à encourager des projets d'envergure en dérogation au principe d'interdiction de délivrance d'une autorisation temporaire d'occupation du domaine public maritime pour toute nouvelle construction sur l'eau, est contraire aux objectifs du PGEM rappelés au point 13 et au projet de plan élaboré par la commission locale qui tendent, en premier lieu, à la protection du domaine public maritime et à la sauvegarde des milieux naturels. Par suite, l'arrêté litigieux approuvant la révision du PGEM de Moorea est également entaché d'une erreur de droit et d'un détournement de procédure.

18. Il résulte de tout ce qui précède que les requérants sont fondés à demander l'annulation de l'article 13 IV du rapport de présentation du PGEM révisé de l'île de Moorea tel qu'approuvé par l'arrêté susvisé du 10 septembre 2021 en ce qu'il a intégré la mention suivante : « *Hors zones de développement prioritaire telles que prévues par la loi du pays n° 2017-43 du 22 décembre 2017 portant incitations fiscales à la réalisation de grands investissements en Polynésie française* ».

Sur les frais liés au litige :

19. Dans les circonstances de l'espèce, il n'y a pas lieu de faire application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative dans le cadre des instances n° 2100534, 2100538, 2100540 et 2100545.

20. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, dans le cadre de l'affaire n° 2100539, de mettre à la charge de la Polynésie française la somme de 150 000 F CFP à verser à l'association des Habitants de Temae à Moorea au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

DECIDE :

Article 1<sup>er</sup> : L'article 13 IV du rapport de présentation du plan de gestion de l'espace maritime révisé de l'île de Moorea, tel qu'approuvé par l'arrêté du 10 septembre 2021 du président de la Polynésie française, est annulé en ce qu'il fait mention des termes suivants : « *Hors zones de développement prioritaire telles que prévues par la loi du pays n° 2017-43 du 22 décembre 2017 portant incitations fiscales à la réalisation de grands investissements en Polynésie française* ».

Article 2 : La Polynésie française versera à l'association des Habitants de Temae à Moorea la somme de 150 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le surplus des conclusions des requêtes est rejeté.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à la fédération Aimeho To'u Ora, à M. Dominique Léoture, à M. Christian Monier, à l'association des habitants de Temae à Moorea, à M. Irving Garbutt, à Mme Teremuura Rurua et à la Polynésie française. Copie en sera délivrée au haut-commissaire de la République en Polynésie française.

Délibéré après l'audience du 6 septembre 2022, à laquelle siégeaient :

M. Devillers, président,  
M. Graboy-Grobescio, premier conseiller,  
M. Boumendjel, premier conseiller,

Rendu public par mise à disposition au greffe le 20 septembre 2022.

Le rapporteur,

Le président,

A. Graboy-Grobescio

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,



## Communiqué

Vendredi 10 mars 2023.

### Achat du terrain de Temae par le pays

Ce matin, lors d'une conférence de presse, le Vice-président Jean Christophe Bouissou en charge de l'aménagement, en présence de la directrice des Affaires foncière, Loyana Legall, et du directeur de l'agence OPUA, Olivier Solari, ont apporté des précisions utiles sur l'intention du Pays d'acquérir une parcelle de terre située à Temae à Moorea et qui a récemment fait l'objet d'une autorisation de programme ouverte en ce sens lors du vote du dernier collectif budgétaire.

Le pays envisage d'acheter ce terrain de Temae d'une superficie de 18 ha au prix moyen de 12.000 FCP/m<sup>2</sup>, soit 2,16 milliards pour 180.000 m<sup>2</sup>. L'emprise proposée à la vente est constituée de 3 parcelles dont une partie borde la plage de Temae sur un linéaire de plus de 100m.

Le pays n'a pas de droit de préemption sur les parcelles proposées à la vente. Seule la commune de Moorea-Maiao en dispose tel que prévu par le plan général d'aménagement de la commune. C'est pourquoi l'alternative ouverte au pays est l'acquisition du terrain à l'amiable.

Ce site de Temae, en concertation avec la commune de Moorea, fera l'objet d'un aménagement pour un accès public à la mer avec parkings, parcours santé, promenade et zone de vente de produits artisanaux et de terroir.

Le bord de mer ainsi disponible pour la population sera d'une longueur de 161 mètres linéaires de plage. De plus, l'achat de cette parcelle de 18 ha à vocation publique va sécuriser définitivement la route d'accès aux riverains du motu Temae. Cette route sera bitumée et normée, elle aura 12 mètres en largeur.

Pour une pleine compréhension, il est important de rappeler qu'avant toute acquisition par le pays, la commission du domaine est saisie pour évaluer le terrain proposé et donner son avis sur l'acquisition projetée. Cette dernière a évalué les parcelles comme suit : 16.300 FCFP/m<sup>2</sup> pour la parcelle en bord de mer et 8.100 FCFP/m<sup>2</sup> pour les 2 autres parcelles qui jouxtent l'aérodrome. À titre de comparaison sur la valeur immobilière, on peut mentionner les opérations récentes dont le prix moyen du m<sup>2</sup> avoisine les 20.000 FCFP/m<sup>2</sup> sur Teavaro par exemple.

De plus, le pays a convaincu Monsieur Wane de construire uniquement des bungalows sur terre, ce qu'il a finalement accepté. Il n'y aura donc aucun bungalow sur l'eau sur ce bord de mer nouvellement acquis par monsieur WANE auprès du Cheik Enany.

Comme on le voit le gouvernement a entendu les habitants de Moorea dans leurs principales revendications, qui souhaitent, d'une part, qu'un accès public soit préservé sur ce site au bénéfice de la population, et d'autre part, que le projet d'Hôtel de Monsieur Wane abandonne les bungalows sur pilotis. C'est désormais acté.



## DECLARATION PUBLIQUE

Moorea, le 14 Mars 2023

### **Le mensonge assumé de M. Jean-Christophe BUISSOU et de M. Edouard FRITCH, respectivement Vice-président et Président de la Polynésie française**

Lors de la conférence de presse en date du 10 mars 2023, Monsieur BUISSOU, qui cumule la Vice Présidence et le Ministère du Logement et de l'Aménagement, en charge des Transports interinsulaires, a assuré le service après-vente d'une opération aussi douteuse qu'injustifiée.

En effet, le GOUVER-NOUS-MENT a, le 23 février 2023, sans aucune concertation préalable, fait voter une autorisation de programme permettant au Pays de faire l'acquisition d'une parcelle de 18 hectares à un prix négocié avec le Groupe de Monsieur Louis WANE.

Ce procédé démontre le choix délibéré du Pays de renoncer à protéger efficacement et de façon pérenne l'accès à la plage publique de Tema'e en permettant l'acquisition de la parcelle réservée depuis 2013 par la Commune de Moorea Maiao, sachant que son Maire a sollicité l'aide du Président du Pays pour ce faire (*lettre du 1<sup>er</sup> juin 2021 en PJ*).

L'acquisition de **cette Emprise Réservée n°22**, destinée à un projet de jardin public communal, tant réclamée par la population et les associations au travers de pétitions et par leur présence sur site à l'occasion des 2 manifestations populaires du Tahei Auti la Moorea, serait bien moins coûteuse de part sa surface viable de 3,2 hectares, cette dernière **recouvrant toute la longueur actuelle de 550 m de la plage publique en question.**

**Plus de 2 milliards XPF pour 161 mètres contre 0,333 milliard XPF pour toute la plage !**

Nous ne voulons pas que le Motu de Tema'e se transforme en un Village Tahitien bis avec à la clé un projet qui ne profitera pas au plus grand nombre mais simplement à des intérêts privés sans que les intérêts des populations et de l'environnement ne soient pris en compte.

L'AHTM et la Fédération Tahei Auti la Moorea feront tout ce qui est en leur pouvoir pour empêcher la dilapidation des deniers publics au profit des intérêts privés et en opposition avec les demandes légitimes des habitants de Moorea et la préservation de l'environnement.

Ces comportements doivent définitivement cesser et les associations de Moorea et leurs sympathisants contribuables auront le dernier mot !

*« Leur langage politique étant manifestement destiné qu'à rendre vraisemblables les mensonges, respectables les meurtres, et qu'à donner l'apparence de la solidité à ce qui n'est que vent. »*

*Citation inspirée de George Orwell*

A bientôt pour la suite.

Rahiti BUCHIN

Président de la Fédération Tahei Auti la Moorea

Alain BONNO

Président de l'Association des Habitants de Tema'e Moorea  
Association affiliée à la Fédération Tahei Auti la Moorea

recu le

CMM/... du 03 AVR. 2023

**Abdelhakim REZGUI**

*Avocat à la Cour*

<input type="checkbox"/> Suivi DGS <input type="checkbox"/> Copie DCAB					
	Réponse Eléments info Suivi Information Original				
TRANSMIS A :					
DGS					
DRM					
DRH					
DST					
DSPE					
DCP					
DESP					
OBS' :					

**Monsieur Evans HAUMANI**  
**Maire de Moorea-Maiao**  
 AFAREAITU  
 98728 MOOREA-MAIAO

Paris, le 3 avril 2023

Par courriel : [courrier@commune-moorea.pf](mailto:courrier@commune-moorea.pf)  
 Et par lettre remise en mains propres

**Objet** : demande d'acquisition de l'emprise réservée résultant de l'Arrêté n°157/CM du 08 février 2013 et comprise dans l'assiette de la parcelle CM1 de la terre Tetou Auaamure, d'une superficie de 295.540 m<sup>2</sup>

*Vos réfs* : à compléter  
*Nos réfs* : Demande d'acquisition de l'emprise réservée / Motu Teme'a / Moorea-Maiao

Monsieur le Maire,

Je suis le conseil de l'ASSOCIATION DES HABITANTS DE TEMA'E A MOOREA, (ci-après l'« AHTM ») et de Madame Linda MAIHI, résidente de l'île de MOOREA.

J'ai donc l'honneur, au nom et pour le compte de ma Mandante, de solliciter que la Ville de Moorea-Maiao se porte acquéreur de l'emprise publique réservée mentionnée comme une « bande de 50 mètres de large sur un peu plus de 400 mètres de long » laquelle représente une surface cadastrée de 32.387 mètres carrés au sein de la parcelle visée en objet.

L'arrêté précité prévoit que le bénéficiaire de cette emprise est la Commune.

Je vous remercie en conséquence de bien vouloir mettre en œuvre, dans un délai de deux mois à compter de la présente, toutes les mesures permettant à la Ville de faire l'acquisition de cette emprise réservée dans les conditions prévues par la loi et le règlement.

Dans l'attente, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma haute considération.

Abdelhakim REZGUI

**Pièce n°1** : Arrêté n°157/CM du 08 février 2013  
 165, rue Saint-Honoré  
 75001 PARIS  
 Tél. : 06.17.72.34.36  
[contact@rezgui-avocat.fr](mailto:contact@rezgui-avocat.fr)



*« Sont considérés comme documents administratifs (...) quel que soit le support utilisé pour la saisie, le stockage ou la transmission des informations qui en composent le contenu, les documents élaborés ou détenus par l'État, les collectivités territoriales ainsi que par les autres personnes de droit public ou les personnes de droit privé chargées de la gestion d'un service public, dans le cadre de leur mission de service public. Constituent de tels documents notamment les dossiers, rapports, études, comptes-rendus, procès-verbaux, statistiques, directives, instructions, circulaires, notes et réponses ministérielles, correspondances, avis, prévisions et décisions. »<sup>6</sup>*

C'est donc dans cette perspective que je sollicite, pour le compte de l'AHTM et de Madame Linda MAIHI, la communication des documents suivants :

- 1. La réponse à la lettre datée du 1<sup>er</sup> juin 2021 de Monsieur le Maire de la Commune de Moorea-Maiao numérotée 585/21/CMM/th adressée à Monsieur le Président de la Polynésie française, et ayant pour objet « Demande d'accompagnement pour le maintien de la plage publique de Temae et de la route d'accès au Motu Temae » et dont copie ci-jointe.**

**Pièce n°1 :** Lettre datée du 1<sup>er</sup> juin 2021 de Monsieur le Maire de la Commune de Moorea-Maiao numérotée 585/21/CMM/th et ayant pour objet « Demande d'accompagnement pour le maintien de la plage publique de Temae et de la route d'accès au Motu Temae » et dont copie ci-jointe.

Dans l'hypothèse où aucune réponse écrite n'a été apportée, je vous serai obligé de bien vouloir me le faire savoir.

- 2. Les demandes, mises en demeure ou tout autre documents adressés par les propriétaires successifs de la parcelle sise Motu Tema'e et identifiée comme la parcelle CM1 de la terre Tetou Auaamure, d'une superficie de 295.540 m<sup>2</sup> et au sein de laquelle est inscrite une emprise publique réservée résultant de l'arrêté n°157/CM du 08 février 2013**

L'inscription de l'emprise précitée ouvre le droit à son propriétaire de mettre en demeure l'autorité disposant de la faculté de préempter ou d'exproprier en vertu des dispositions de l'article D.114-1 du Code de l'aménagement.

Dans l'hypothèse où aucune réponse écrite n'a été apportée, je vous serai obligé de bien vouloir me le faire savoir.

Dans l'attente, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma haute considération.

Abdelhakim REZGUI

**Pièce n°1** : Lettre datée du 1<sup>er</sup> juin 2021 de Monsieur le Maire de la Commune de Moorea-Maiao numérotée 585/21/CMM/th et ayant pour objet « Demande d'accompagnement pour le maintien de la plage publique de Temae et de la route d'accès au Motu Temae » et dont copie ci-jointe.

**Pièce n°2** : Arrêté n°157/CM du 08 février 2013

**Pièce n°3** : Circulaire n° HC 1739 / DIPAC/PJF/BJC (*pour parfaite information et rappel des dispositions applicables*)

# Abdelhakim REZGUI

Avocat à la Cour

SECRETARIAT GÉNÉRAL DU GOUVERNEMENT  
BUREAU DU COURRIER  
B.P. 2551 - 98713 PAPEETE - TAHITI  
Polynésie Française

04/09/23 12122

Monsieur Edouard FRITCH  
Président de la Polynésie française  
Quartier Broche  
Avenue Pouvanaa a Oopa  
BP 2551 PAPEETE

Paris, le 3 avril 2023

Par courriel : [capr@presidence.pf](mailto:capr@presidence.pf) ; [charline.lehartel@vp.gov.pf](mailto:charline.lehartel@vp.gov.pf)  
Et par lettre remise en mains propres

**Objet :** demande de communication de documents (*loi du 17 juillet 1978 / loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 et article L.2121.26- du CGCT*)

*Vos réfs : à compléter*

*Nos réfs : Demande de documents / Motu Teme'a / Présidence*

Monsieur le Président,

Je suis le conseil de l'ASSOCIATION DES HABITANTS DE TEMA'E A MOOREA, (ci-après l'« AHTM ») et de Madame Linda MAIHI, résidante de l'île de MOOREA.

J'ai donc l'honneur, au nom et pour le compte de mes Mandantes, de solliciter la communication des documents listés au sein de la présente.

S'agissant du cadre juridique de ma demande, je vous informe qu'elle s'inscrit dans le cadre des dispositions visées en objet.

En effet, Le point 7° de l'article 7 de la loi organique n°2004-192 du 27 février 2004 modifiée portant « *statut d'autonomie de la Polynésie française* » a rendu applicables de plein droit les dispositions législatives et réglementaires relatives aux droits des citoyens dans leurs relations avec l'Administration de l'Etat, des communes et de leurs établissements publics.

Il s'agit principalement des dispositions de la loi du 17 juillet 1978, de la loi n°2000-321 du 12 avril 2000 ainsi que des dispositions de l'article L.2121-26 du CGCT.

165, rue Saint-Honoré  
75001 PARIS  
Tél. : 06.17.72.34.36  
[contact@rezgui-avocat.fr](mailto:contact@rezgui-avocat.fr)

Ainsi, tout citoyen ou association peut demander la communication de documents administratifs sans avoir besoin de justifier d'un quelconque intérêt.

En outre, la notion de document administrative doit être entendue au sens large :

*« Sont considérés comme documents administratifs (...) quel que soit le support utilisé pour la saisie, le stockage ou la transmission des informations qui en composent le contenu, les documents élaborés ou détenus par l'État, les collectivités territoriales ainsi que par les autres personnes de droit public ou les personnes de droit privé chargées de la gestion d'un service public, dans le cadre de leur mission de service public. Constituent de tels documents notamment les dossiers, rapports, études, comptes-rendus, procès-verbaux, statistiques, directives, instructions, circulaires, notes et réponses ministérielles, correspondances, avis, prévisions et décisions. »<sup>6</sup>*

C'est donc dans cette perspective que je sollicite la communication des documents suivants :

- 1. La réponse à la lettre datée du 1<sup>er</sup> juin 2021 de Monsieur le Maire de la Commune de Moorea-Maiao numérotée 585/21/CMM/th adressée à Monsieur le Président de la Polynésie française, et ayant pour objet « Demande d'accompagnement pour le maintien de la plage publique de Temae et de la route d'accès au Motu Temae » et dont copie ci-jointe.**

**Pièce n°1 :** Lettre datée du 1<sup>er</sup> juin 2021 de Monsieur le Maire de la Commune de Moorea-Maiao numérotée 585/21/CMM/th et ayant pour objet « Demande d'accompagnement pour le maintien de la plage publique de Temae et de la route d'accès au Motu Temae » et dont copie ci-jointe.

Dans l'hypothèse où aucune réponse écrite n'a été apportée, je vous serai obligé de bien vouloir me le faire savoir.

- 2. L'avis de la Commission des Domaines en lien avec l'estimation « du terrain de Temae d'une superficie de 18 hectare au prix de 12.0000 FCM/m<sup>2</sup> » et objet de l'autorisation de programme ouverte en ce sens lors du collectif budgétaire en date du 23 février 2023 et plus particulièrement, l'avis résultant de la réunion de ladite Commission en date du 20 janvier 2023.**

Lors du collectif budgétaire en date du 23 février 2023, Séance plénière, il a été indiqué à la 4<sup>ème</sup> heure, 34<sup>ème</sup> minute, par Monsieur Yvonnick RAFFIN, Ministre Finances, de l'Économie, en charge de l'énergie, de la protection sociale généralisée (PSG) et de la coordination de l'action gouvernementale dans le Gouvernement, a indiqué que s'agissant des trois lots du Domaine de Teme'a que :

*« la Commission des domaines qui s'est tenue le 20 janvier dernier a réévalué la parcelle, enfin, une parcelle, la numéro une qui fait 5.529 mètres carrés à 19.000 FCP le mètre carré et les deux autres parcelles, la numéro 18 et la numéro 20, d'une superficie respective de 92.354 mètres carrés et 4.160 mètres carrés donc la Commission des domaines a maintenu l'évaluation de ces parcelles à 8.100 FCP le mètre carrés »*

**4<sup>ème</sup> heure, 34<sup>ème</sup> minute**

Cf. lien vers la vidéo :

[http://www.assemblee.pf/travaux/seance-info/3539?fbclid=IwAR2tAJID\\_OQManagw6dTYklcin86R5CZuMUKUj5bKbl2vfY\\_CJWX4asSe4Sk](http://www.assemblee.pf/travaux/seance-info/3539?fbclid=IwAR2tAJID_OQManagw6dTYklcin86R5CZuMUKUj5bKbl2vfY_CJWX4asSe4Sk)

Etant précisé que cette évaluation a ensuite été évoquée en conférence de presse du 10 mars 2023 et dans le communiqué de la Présidence en date du 8 mars 2023.

**Pièce n°2** : Communiqué de la Présidence en date du 8 mars 2023

**Pièce n°3** : Extrait du site internet de la Présidence : <https://www.presidence.pf/achat-du-terrain-de-temae-par-le-pays/>

- 3. Le rapport du ministre des finances, de l'économie, en charge de l'énergie, de la protection sociale généralisée, de la coordination de l'action gouvernementale et des télécommunications pris sous l'arrêté n° 2113 CM du 14 octobre 2022 accordant l'agrément fiscal prévu par l'article LP. 82 C de la loi du pays n° 2018-25 du 25 juillet 2018 modifiée à la fusion absorption de la société du domaine de Temae par la société Tetou Temae (NOR : DAF22202740AC-1)**

La fusion absorption de la Société du Domaine de Temae par la Société Tetou Temae a donné le droit à une exonération fiscale des droits d'enregistrement d'un montant de soixante-neuf mille cent vingt-sept francs CFP (69 127 F CFP) et des droits de publicité foncière de cent treize millions quatre cent mille francs CFP (113 400 000 F CFP), soit un montant total des exonérations à hauteur de cent treize millions quatre cent soixante-neuf mille cent vingt-sept francs CFP (113 469 127 F CFP).

Or, les dispositions visées précisent que :

« L'agrément fiscal est octroyé lorsque la nécessité économique de l'opération est justifiée et dans tous les cas, il doit être préalable à la date de l'acte constituant le fait générateur des droits. ».

Il est donc tout à fait légitime que soit porté à la connaissance du contribuable la nature de la nécessité économique ayant motivé l'exonération.

A toute fins et en cas de refus de communication du rapport, il est demandé que la nécessité économique de l'opération soit communiquée.

Dans l'attente, je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de ma haute considération.

Abdelhakim REZGUI

## LIENS VERS LES VIDEOS

- <https://www.presidence.pf/achat-du-terrain-de-temae-par-le-pays/>
- <https://www.tntv.pf/replay/journal/le-journal-du-10-mars/>  
(de la 1<sup>ère</sup> min. et 18<sup>ème</sup> sec. à la 4<sup>ème</sup> min. et 17<sup>ème</sup> sec.)
- <https://www.tntv.pf/replay/vea/te-vea-no-te-10-no-mati/>  
(de la 1<sup>ère</sup> min et 38<sup>ème</sup> sec. à la 5<sup>ème</sup> min. et 28<sup>ème</sup> sec.)
- [https://la1ere.francetvinfo.fr/polynesie/programme-video/la1ere\\_polynesie\\_journal-polynesie/diffusion/4673827-edition-du-vendredi-10-mars-2023.html](https://la1ere.francetvinfo.fr/polynesie/programme-video/la1ere_polynesie_journal-polynesie/diffusion/4673827-edition-du-vendredi-10-mars-2023.html)  
(3<sup>ème</sup> min. et 59<sup>ème</sup> sec. à 5<sup>ème</sup> min. et 18<sup>ème</sup> sec.)
- [https://la1ere.francetvinfo.fr/polynesie/programme-video/la1ere\\_polynesie\\_ve-a-tahiti/diffusion/4673830-emission-du-vendredi-10-mars-2023.html](https://la1ere.francetvinfo.fr/polynesie/programme-video/la1ere_polynesie_ve-a-tahiti/diffusion/4673830-emission-du-vendredi-10-mars-2023.html)  
(4<sup>ème</sup> min. et 28<sup>ème</sup> sec. à la 5<sup>ème</sup> min. et 33<sup>ème</sup> sec.)
- [https://la1ere.francetvinfo.fr/polynesie/programme-video/la1ere\\_polynesie\\_journal-polynesie/diffusion/4681447-edition-du-dimanche-12-mars-2023.html](https://la1ere.francetvinfo.fr/polynesie/programme-video/la1ere_polynesie_journal-polynesie/diffusion/4681447-edition-du-dimanche-12-mars-2023.html)  
(6<sup>ème</sup> min. et 5<sup>ème</sup> sec. à la 7<sup>ème</sup> min. et 51<sup>ème</sup> sec.)
- [https://la1ere.francetvinfo.fr/polynesie/programme-video/la1ere\\_polynesie\\_ve-a-tahiti/diffusion/4681459-emission-du-dimanche-12-mars-2023.html](https://la1ere.francetvinfo.fr/polynesie/programme-video/la1ere_polynesie_ve-a-tahiti/diffusion/4681459-emission-du-dimanche-12-mars-2023.html)  
(7<sup>ème</sup> min. et 26<sup>ème</sup> sec. à la 8<sup>ème</sup> min. et 35<sup>ème</sup> sec.)