

Décision du Tribunal administratif n° 2200284 du 13 décembre 2022

Tribunal administratif de Polynésie française

1ère Chambre

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée le 4 juillet 2022, Mme E G épouse M, Mme S B, Mme T H, épouse B, Mme J H, épouse C, M. Q, Mme R et Mme F O, épouse N, représentés par Me Millet, demandent au tribunal :

- d'annuler l'avenant n°18-547-9/VP/DCA.ISLV du 5 mai 2022 au permis de construire n°18-547-2/MLA/AU.ISLV du 9 juillet 2019 accordé à la Sarl Bora Yes pour la modification du projet architectural de la villa " Quintessence " ;
- de mettre à la charge de la Polynésie française la somme de 500 000 FCFP à leur verser au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- la Selarl Ora Architecte n'a pas qualité pour solliciter un permis modificatif au nom et pour le compte de la Sarl Bora Yes ; dans sa demande de permis modificatif présentée le 11 août 2021, elle n'a pas attesté qu'elle remplissait les critères de l'article A. 114-8 du code de l'aménagement ; au demeurant elle n'avait pas qualité pour solliciter un permis modificatif dès lors qu'elle n'a pas présenté la demande de permis de construire initiale et qu'elle ne justifie pas être mandatée par le gérant de la Sarl Bora Yes ; à défaut d'avoir accompli de telles formalités, l'arrêté contesté méconnaît les articles A.114-8 et A.114-9 du code de l'aménagement de la Polynésie française ;
- la Sarl Bora Yes n'a pas qualité pour demander un permis de construire sur la parcelle n°IH 6 ; les bâtiments seront en partie construits sur la parcelle n°IH 7 et en partie sur la parcelle n° IH 6 (parcelle B), notamment la villa staff et les locaux techniques ; or M. D ou la Sarl Bora Yes n'ont jamais fait l'acquisition du terrain cadastré n°IH 6 ni n'ont aucun droit immobilier sur cette parcelle ; elle a fait l'acquisition d'une parcelle n°IH 21, résultant du démembrement de la terre n°IH 6 en deux lots mais n'a toutefois pas justifié qu'elle aurait obtenu l'autorisation d'acquérir cette parcelle en qualité d'investisseur étranger conformément à la délibération n° 96-141 APF du 21 novembre 1996 portant réglementation des investissements étrangers en Polynésie française ; à défaut d'une telle autorisation, l'acte de vente qu'elle a conclu est nul et ne peut constituer un titre de propriété valide pour solliciter un permis de construire ;
- en méconnaissance de l'article A. 114-9 du code de l'aménagement, la destination indiquée - construction d'une maison d'habitation - n'est pas conforme à la destination réelle de la construction - une villa de luxe, constituant un établissement de tourisme au sens de la loi du pays n° 2018-10 du 29 mars 2018 et un établissement recevant du public au sens de l'article D. 511-2 du code de l'aménagement ; l'ensemble des dispositions applicables aux hébergements de tourisme et les dispositions visées à l'article A. 514-4-2 applicables aux établissements recevant du public (ERP) auraient dû être analysées dans le cadre du dossier d'autorisation de construire, notamment les règles relatives aux normes électriques (article A. 514-24), aux extincteurs (article A. 514-27) et aux alarmes,

alertes et consignes (A. 514-28) ; or, l'administration a accordé à la Sarl Bora Yes un permis modificatif pour la construction d'une maison d'habitation, sans aucune mention des règles applicables aux ERP ;

- la direction de la construction et de l'aménagement - subdivision des Îles-Sous-le-Vent n'a pas consulté les services suivants pourtant concernés par le projet, alors que certains de ces services s'étaient opposés au projet de construction : le tavana hau par intérim de la circonscription des ILS ; la direction de l'équipement (cellule G.E.G.D.P) ; la direction polynésienne des affaires maritimes ; la direction des ressources marines ; or, ces quatre services avaient été consultés dans le cadre de l'octroi de l'autorisation d'occupation du domaine public ; de même, la consultation de la direction du tourisme s'imposait eu égard à la nature du projet ;
- le caractère incomplet du dossier d'instruction imposait le rejet de la demande ; l'absence de plan cadastral de la parcelle n° IH 6 requis par l'article A.114-9 du code de l'aménagement ; l'absence d'autorisation d'abattage d'arbres au vu des nouveaux plans et de la seconde lagune intérieure conformément à l'article Lp. 114-7 du code de l'aménagement ; la caractère incomplet des plans transmis, ainsi les plans de masse remis par l'architecte en charge du dossier ne font état que d'une seule lagune intérieure et l'ensemble des avis rendus dans le cours de l'instruction de cette demande d'avenant sont fondés sur des plans inexacts ; la circonstance qu'elle a été autorisée à occuper la partie du domaine public comportant cette seconde lagune ne prouve pas que l'autorité ayant rendu l'avis final au vu de l'étude d'impact en ait eu connaissance, alors que ses conséquences en termes de volume d'extraction et d'abattage d'arbres sont importantes ; il n'a pas été produit, au moment où a été formulée la demande d'avenant, de plans faisant apparaître l'état initial du terrain en méconnaissance de l'article A. 114-10 du code de l'aménagement ; aucune annexe n'a été jointe à l'avis final rendu par la direction de la construction et de l'aménagement, alors que des avis et remarques avaient été formulées lors de l'enquête publique en méconnaissance de l'article Lp. 1330-7 du code de l'environnement ; l'étude géotechnique d'Api Geo réalisée en 2018 sur la lentille d'eau douce n'a pas été jointe, ni à l'étude d'impact initiale, ni à l'étude d'impact complémentaire de décembre 2021, nuisant à la bonne information du public et à celle de l'administration, dans la mesure où ce document aurait permis de connaître la qualité de l'eau souterraine du site avant les travaux et d'évaluer ses propriétés ;
- malgré la modification substantielle du projet, avec notamment sa seconde lagune intérieure, et le caractère caduc de la première étude d'impact, la société Bora Yes n'a pas procédé à une nouvelle enquête publique, de sorte que le public n'a pas été en mesure d'apporter des observations et contestations sur la forme ou le fond de cette nouvelle étude ;
- l'étude d'impact présente un caractère insuffisant en méconnaissance de l'article LP. 1320-2 du code de l'environnement, compte tenu de l'absence d'analyse de l'état initial du site, laquelle au demeurant ne pourra plus être réalisée dès lors que les travaux ont été réalisés antérieurement et que l'environnement a été à certains égards définitivement altéré, notamment s'agissant de la lentille d'eau douce souterraine ; également en l'absence d'analyse de l'impact de la pollution de la lentille d'eau douce sur les habitations alentours ; l'étude minimise totalement le volume des déblais et omet ceux causés par la seconde lagune ; de même l'analyse de l'impact de l'activité touristique nouvelle ignore les

impacts environnementaux de cette activité ;

- les avis de la direction de l'environnement (DIREN) et de la direction de la construction et de l'aménagement sont insuffisamment motivés dans la mesure où les données évoquées sont inexactes, indiquant que le projet consiste en la création d'une seule lagune et ne s'attardant sur aucun des problèmes environnementaux soulevés par ledit projet, à l'exception de la salinisation de la lentille d'eau, traité de façon lacunaire ; les mesures compensatoires, à savoir la connexion des parcelles n°IE 34 à n°IK 8 du motu au réseau d'eau potable de l'île principale, ne peuvent être acceptées en l'état par la DIREN et la direction de la construction et de l'aménagement, dès lors qu'elles ont été proposées au hasard, sans recensement préalable des populations impactées ;
- le permis de construire est illégal en raison de l'illégalité de l'autorisation temporaire du domaine public ;

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

Elle fait valoir que :

- la Selarl Ora Architecte a justifié de sa qualité de mandataire de la Sarl Bora Yes dans le formulaire de dépôt de demande de permis de construire par une procuration en date du 19 juillet 2021 ;
- la Sarl Bora Yes avait qualité pour solliciter un permis de construire sur la parcelle cadastrée IH 21 anciennement dénommée IH 6 dès lors qu'elle disposait d'une promesse de vente à la date d'introduction de sa demande ;
- le projet en litige est une habitation de type villa de luxe au profit des associés de la Sarl Bora Yes et de leurs invités ; à ce titre l'usage de la construction projetée n'est pas soumis aux législations applicables aux ERP ;
- aucune disposition législative ou réglementaire n'impose que les organismes consultés dans le cadre d'une autorisation domaniale soient également consultés dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme dès lors que les réglementations en la matière sont distinctes et autonomes ; à ce titre, s'il a été pertinent de recueillir l'avis de la direction des ressources marines dans le cadre de la demande d'autorisation d'occupation du domaine public, tel n'est pas le cas dans le cadre d'une demande de permis de construire modificatif ;
- le dossier de demande de permis modificatif n'est pas incomplet dès lors que le plan cadastral de la parcelle IH 6 a bien été communiqué, que des notes complémentaires portant sur la lentille d'eau douce ont été réalisées et que le pétitionnaire n'était pas tenu d'obtenir une nouvelle autorisation d'abattage d'arbres, le maire de la commune, autorité compétente en la matière, ayant émis un avis favorable au projet le 6 septembre 2021;
- si des travaux sans autorisation ont effectivement été réalisés par la Sarl Bora Yes, ces derniers devront faire l'objet d'une nouvelle demande d'avenant pour être régularisés ou, à défaut, faire l'objet d'une sanction ; cette hypothèse a d'ailleurs été envisagée dans l'étude d'impact ; en tout état de cause, la circonstance que des travaux auraient été réalisés sans autorisation est sans incidence sur la légalité du permis de construire initial et sur la décision attaquée ;

- l'administration a pu apprécier l'importance du projet en litige dès lors que le dossier présenté comporte un état initial du terrain et que les plans de l'avenant font apparaître les travaux initialement prévus ; si des travaux sans autorisation ont été réalisés et ne figurent pas dans l'avenant, ceux-ci devront être régularisés ultérieurement ; l'avis final de l'étude d'impact tient compte des de l'ensemble des éléments de l'enquête publique, ainsi le moyen tiré de ce que l'annexe prévue à l'article 1330-7 du code de l'environnement n'a pas été produite doit être écarté ;
- la procédure d'enquête publique n'est pas viciée par la circonstance que le projet en litige ne mentionnait pas le creusement de la seconde lagune, constituant une modification non substantielle du projet, de sorte que le moyen doit être écarté ;
- l'étude d'impact n'est pas insuffisante dès lors qu'elle comporte une analyse de l'état initial du site s'intéressant notamment à l'état de la lentille d'eau douce et aux différents origines de sa pollution imputable en partie aux requérants ; les mesures compensatoires consistant à raccorder en eau douce les parcelles voisines constituent des alternatives au projet de construction et présentent un caractère suffisant ; en outre, l'étude d'impact n'avait pas à comporter une analyse de l'impact de l'activité touristique nouvelle sur la vie du motu dès lors que le projet consiste en la réalisation d'une habitation de type villa de luxe ; les volumes de déblais et remblais devront être réévalués pour correspondre à la réalité du projet ;
- l'illégalité de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public est sans incidence sur la légalité de la décision attaquée dès lors que, conformément aux dispositions de l'article 34 de la délibération n°2004-34 du 12 février 2004, les réglementations du domaine public et celles relatives à l'urbanisme sont indépendantes ;
- l'avis de la DIREN et l'avis final sur l'étude d'impact sont suffisamment motivés quand bien même il n'est pas fait référence dans ceux-ci à la construction de la seconde lagune.

Par un mémoire enregistré le 13 septembre 2022, la Sarl Bora Yes, représentée par la Selarl Jurispol, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge de Mme G épouse M et autres une somme de 300.000 FCFP en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la requête est irrecevable faute pour ses auteurs de justifier d'un trouble apporté à la jouissance de leur bien et ainsi d'un intérêt leur donnant qualité pour agir ; ni les occupants de la parcelle limitrophe IH 8 ni ceux des parcelles suivantes IH 9 IH 10 et IH 11 ne sont d'ailleurs requérants ; l'autre parcelle limitrophe IH 5 n'est pas occupée par les requérants qui, quand bien même propriétaires, l'ont donnée à bail rural ; par ailleurs ils ne peuvent se prévaloir de la perte du bénéfice d'un réservoir d'eau douce dès lors que l'eau située dans le motu est une eau saumâtre, qu'ils ne peuvent invoquer le pompage qu'ils en effectueraient alors que celui-ci n'est pas autorisé, et que si une pollution par la villa devait intervenir, elle se diffuserait à moins de cent mètres ;
- les avis des organismes nécessaires à l'octroi de l'avenant au permis de construire ont été recueillis, l'avis du tavana hau n'étant nullement nécessaire dès lors que la direction de l'aménagement et de la

construction dispose d'une antenne dans les Iles sous le Vent et qu'aucune disposition législative ou réglementaire n'imposait de recueillir l'avis de la cellule GEGDP de la direction de l'équipement, l'avis de la direction des ressources marines, l'avis de la direction polynésienne des affaires maritime ni l'avis du service du Tourisme quand bien même une déclaration d'activité touristique est en cours d'instruction ;

- le dossier de demande d'avenant au permis de construire n'est pas incomplet dès lors que le plan cadastral de la parcelle numérotée IH 21 anciennement dénommée IH 6 a été produit ; que l'autorisation d'abatage procède d'une législation différente et indépendante de celle de l'urbanisme et qu'elle a été délivrée le 26 juillet 2021 ; les autorités en charge de l'examen du dossier d'avenant n'ont pas sollicité la communication de l'étude géotechnique réalisée en 2018 par la société API GEO, que dès lors cette dernière n'avait pas à être communiquée, en tout état de cause il n'existe que des poches d'eau souterraines et non une nappe phréatique homogène comme le prétende les requérants ;
- la procédure d'enquête est régulière dès lors que l'addendum à l'étude d'impact de décembre 2021 intègre le prolongement de la lagune et qu'il traite de la question de la lentille d'eau sous terrain et qu'il n'est pas démontré que l'absence de réalisation d'une nouvelle enquête publique aurait nuit à l'information du public ; qu'en tout état de cause une nouvelle enquête publique est en cours de réalisation ;
- la Sarl Bora Yes justifie d'une autorisation d'occupation du domaine public en date du 29 décembre 2021, ainsi que d'une autorisation d'extraction, dès lors le moyen tiré de ce que la décision attaquée est illégale en l'absence d'autorisation d'occupation du domaine public est infondé ;
- l'étude d'impact initiale et son addendum réalisé par la société Raromatai environnement n'est pas insuffisante dès lors qu'elle comporte un état initial du site avant le début des travaux irrégulièrement entrepris, que la question de la lentille d'eau douce est traitée en détail et que l'origine du phénomène de salinisation de la nappe, s'il existe, reste incertaine et ses effets limités ; en tout état de cause l'impact des travaux n'est pas celui décrit par les requérants ;
- des alternatives au projet de construction ont été envisagées dès lors que le pétitionnaire s'est engagé à raccorder une partie des habitations du motu au réseau d'eau potable de la commune ; le moyen tiré du caractère erroné des volumes de déblais et remblais est inopérant dès lors qu'il ne vise qu'à démontrer qu'une étude d'impact sur l'environnement aurait dû être commandée, or celle-ci a déjà été réalisée ; en tout état de cause, les volumes de déblais et remblais calculés sur la base de la profondeur erronée des canalisations n'ont pour conséquence que la sous-évaluation d'une différence de 14 m3 ;
- l'étude d'impact n'avait pas à contenir une analyse de l'impact de l'activité touristique dès lors que le projet n'aura qu'une influence positive sur l'environnement et le cadre de vie du motu ;
- l'avis de la DIREN et l'avis final sur l'étude d'impact de la direction de la construction et de l'aménagement sont suffisamment motivés bien que les plans fournis n'évoquent pas le prolongement de la lagune; l'addendum de l'étude d'impact initiale étudie l'incidence des travaux sur les propriétés voisines et les mesures compensatoires apparaissent suffisantes ; ainsi l'administration a été en mesure d'étudier l'impact du projet en litige ;

La clôture de l'instruction a été prononcée à la date du 14 octobre 2022 à 11h (heure locale) par une

ordonnance en date du 14 septembre 2022.

Par un courrier du 29 novembre 2022, les parties ont été invitées à présenter leurs observations sur la possibilité pour le tribunal de mettre en œuvre l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme en vue de régulariser l'avenant n°18-547-9/VP/DCA.ISLV du 5 mai 2022 au permis de construire n°18-547-2/MLA/AU.ISLV du 9 juillet 2019 accordé à la Sarl Bora Yes s'agissant de la méconnaissance des articles Lp. 114-9 et A.114-10 du code de l'aménagement en raison de l'incomplétude des plans transmis à l'administration en l'absence de prise en compte du lagunage complémentaire déjà réalisé, de la méconnaissance de l'article Lp. 1310-2 du code de l'environnement compte tenu de l'insuffisance de l'évaluation d'impact effectuée portée à la connaissance du public, en l'absence d'une analyse des effets concrets des travaux, pourtant déjà réalisés, sur la salinisation de l'eau du motu, également en ce qui concerne l'estimation du volume de déblais résultant des travaux et les effets du développement d'une activité touristique sur le motu, de la méconnaissance de l'article Lp. 1330-7 du code de l'environnement en l'absence de l'annexe à l'avis définitif sur l'évaluation d'impact sur l'environnement devant récapituler les avis du public reçus lors de la consultation du public.

Par des mémoires, enregistrés le 2 décembre 2022, la Sarl Bora Yes, représentée par la Selarl Jurispol, a présenté ses observations sur la possibilité pour le tribunal de mettre en œuvre l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme.

Par un mémoire, enregistré le 5 décembre 2022, Mme E G épouse M, et autres, représentés par Me Millet, ont présenté des observations sur la possibilité pour le tribunal de mettre en œuvre l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme.

Vu la décision attaquée et les autres pièces du dossier.

Vu :

- la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 ;
- la délibération n° 2004-34 APF du 12 février 2004 portant composition et administration du domaine public en Polynésie française ;
- le code de l'environnement de la Polynésie française ;
- le code de l'aménagement de la Polynésie française ;
- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Devillers, président,
- les conclusions de Mme L de Saint-Germain, rapporteure publique,
- et les observations de Me Varrod pour les requérants, de M. I pour la Polynésie française et Me Quinquis pour la Sarl Bora Yes, qui ont repris les moyens et arguments sus analysés.

Considérant ce qui suit :

1. La Sci Bora Yes a déposé le 12 décembre 2018 une demande d'autorisation de travaux immobiliers pour des travaux de construction d'une maison d'habitation, assortie d'un ponton sur pilotis, sur la

parcelle cadastrée n° 7 section IH à Faanui, commune de Bora Bora. L'autorisation a été délivrée le 9 juillet 2019. La Sci Bora Yes a entrepris de mars à juillet 2021, en G de toute autorisation, la réalisation de deux lagunes intérieures. Ces travaux, s'ils avaient initialement donné lieu à l'établissement d'un procès-verbal de contravention de grande voirie en date du 15 octobre 2021, ont été régularisés par la délivrance par la Polynésie française d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public le 29 décembre 2021 et celle de la décision contestée du 5 mai 2022 accordant à la Sarl (ex. Sci) Bora Yes un permis de construire modificatif pour la modification du projet architectural de la villa de luxe " Quintessence ".

Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut d'intérêt à agir des requérants :

2. Aux termes de l'article L.600-1-2 du Code de l'urbanisme: " Une personne autre que l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le présent code que si la construction, l'aménagement ou le projet autorisé sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation () ". Il résulte de ces dispositions qu'il appartient, en particulier, 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.

3. Pour justifier de leur intérêt pour agir, Mme G épouse M et autres exposent notamment, que, quand bien même ils ne sont pas voisins directs du projet, l'eau de la lentille d'eau douce du motu, qu'à défaut d'adduction en eau potable ils utilisent quotidiennement pour un usage domestique, est devenue salée à la suite des travaux de creusement de la lagune intérieure réalisés par la société Bora Yes en mars 2021 et régularisés par la décision contestée. Ils sont ainsi obligés de rationner l'eau douce et d'aller sur l'île principale pour en récupérer. Les requérants, qui établissent la réalité de ce fait par les très nombreuses attestations circonstanciées produites, justifient ainsi suffisamment que le projet litigieux est susceptible d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de leur bien, sans que le pétitionnaire soit fondé à y opposer ni les dispositions des articles 2 et 6 de la délibération n° 2004-34

APF du 12 février 2004 portant composition et administration du domaine public en Polynésie française, à défaut d'établir que les puits réalisés par les habitants du motu excéderaient le droit d'usage du domaine public qui appartient à tous ni, eu égard au nombre des témoignages produits dont certains émanant de propriétaires très éloignés, que la pollution résultant des travaux se diffuserait à seulement quatre-vingt-dix mètres.

Sur le caractère incomplet du dossier d'avenant au permis de construire :

4. D'une part, aux termes de l'article LP. 114-9 du code de l'aménagement : " Le permis de construire est obligatoire pour tout ouvrage, qu'il soit maritime, terrestre, souterrain ou fluvial. Le permis de construire est destiné à vérifier la cohérence de la construction projetée avec les dispositions du §.2 de l'article LP.114-6. Il est délivré par l'autorité compétente en matière d'urbanisme, sur avis du chef de la direction de la construction et de l'aménagement qui recueille l'avis du maire et des autres services éventuellement concernés par le projet. Le dossier de demande de permis de construire doit être accompagné d'un projet architectural. Ce projet architectural définit, par des plans et, le cas échéant par des documents écrits, l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs. Il précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords () ". Aux termes de l'article A.114-10 du même code : " " Le projet architectural comprend : () d) Les vues en coupe (coupes transversales et longitudinales), établies à une échelle minimum de 1/100e, faisant apparaître l'état initial et l'état futur du terrain. Les vues en coupe doivent, le cas échéant, porter indication des conduits de fumée et de ventilation, de l'emplacement des gaines et passages réservés pour les fluides ou réseaux divers. e) Lorsque le projet porte sur des travaux d'aménagement des bâtiments existants, les plans doivent mentionner de façon précise lesdits travaux et faire apparaître distinctement les parties supprimées, les parties conservées et les parties neuves () ".

5. D'autre part, aux termes de l'article A.114-9 du code de l'aménagement de la Polynésie française : " la demande de permis de construire, établie conformément au modèle type, précise () f) la destination des constructions () ". Aux termes de l'alinéa 1er de l'article LP 2 de la loi du pays n°2014-10 du 29 mars 2018 : " On entend par hébergement touristique toute installation qui, régulièrement ou occasionnellement, pourvoit à l'hébergement de touristes comme les hôtels de tourisme international, les pensions de famille, les meublés de tourisme, "les villas de luxe " () " Aux termes du deuxième alinéa de l'article LP 2 de la même loi du pays: " L'hébergement touristique est exploité toute l'année en permanence ou seulement pendant une ou plusieurs périodes. Il vise une clientèle de passage effectuant un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile. ". Aux termes de l'article LP.18-1 de la même loi du pays : " une villa de luxe est un établissement commercial d'hébergement offert en location à une clientèle de passage et à l'usage exclusif d'un locataire ". Aux termes de l'article A.514-4-2 du code de l'aménagement : " Les établissements recevant moins de vingt personnes sont assujettis aux seules dispositions des articles A.514-24, A514-27 (§1) et A.514-28 () ".

6. La circonstance que le dossier de demande de permis de construire ne comporterait pas l'ensemble des documents exigés par les législations applicables en matière d'urbanisme, 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 le projet ou sa conformité à la réglementation applicable.

7. Il ressort des pièces du dossier que les plans accompagnant la demande d'avenant au permis de construire formulée par le pétitionnaire le 11 août 2021 ne font figurer qu'une seule lagune, alors que les travaux irrégulièrement entrepris ont également consisté en la réalisation d'un lagunage supplémentaire, en prolongement du premier, d'une superficie de 621 m². Si la Polynésie française et la Sarl Bora Yes soutiennent que cette omission constitue une erreur formelle dès lors que l'autorisation d'occupation du domaine public qui leur a été délivrée le 29 décembre 2021 l'a été sur la base des plans incluant le prolongement de la lagune, il n'en reste pas moins que les autorités en charge de la réglementation du domaine public et celles en charge de la délivrance des autorisations d'urbanisme sont différentes et les législations indépendantes. Dès lors, le pétitionnaire était tenu de transmettre au service instructeur les plans représentant l'état initial et l'état futur du terrain en incluant la seconde lagune intérieure pour représenter de façon fidèle le projet architectural envisagé, conformément aux dispositions des articles LP.114-9 et A.114-10 du code de l'aménagement.

8. En l'espèce, l'absence de mention du lagunage complémentaire en méconnaissance de ces dispositions a nécessairement exercé une influence sur le sens de la décision attaquée dès lors que le projet en litige a été présenté comme comportant la réalisation d'une seule lagune. Il s'ensuit que les plans accompagnant le dossier d'avenant au permis de construire, incomplets, ont été de nature à fausser l'appréciation de l'administration sur l'ampleur du projet réalisé, de nature à entacher d'irrégularité la décision attaquée.

9. En revanche, d'une part, les plans cadastraux étaient bien produits à l'appui de la demande et, d'autre part, si les requérants indiquent que les plans ne font pas apparaître l'état initial du terrain dans la mesure où ils ne mentionnent pas le fait qu'au moment où ils ont été dressés, en août 2021, celui-ci avait déjà été creusé pour y aménager deux lagunes, que les arbres avaient déjà été abattus et que la prise d'eau océanique avait déjà été installée, la description de l'état initial du terrain par ces plans n'a toutefois pas, le pétitionnaire en eût-il la possibilité, à intégrer celui existant avant les travaux effectués sans autorisation et ainsi régularisés.

Sur l'abattage d'arbres :

10. Si les requérants font également valoir que l'autorisation d'abattage d'arbres délivrée dans le cadre du permis initial est devenue caduque en raison de la modification du projet architectural qui prévoit désormais la construction d'une villa invités, côté océan, qui nécessitera l'abattage de nouveaux arbres, le code de l'aménagement de la Polynésie française ne prévoit toutefois la production d'une autorisation d'abattage d'arbres qu'à l'appui du dossier de déclaration préalable d'aménager et de demande de permis d'aménager et ce moyen doit donc être écarté comme inopérant.

Sur la destination de la construction :

11. Les requérants soutiennent que, en méconnaissance de l'article A. 114-9 du code de l'aménagement, la destination indiquée - construction d'une maison d'habitation - n'est pas conforme à la destination réelle de la construction - une villa de luxe, constituant un établissement de tourisme au sens de la loi du pays n° 2018-10 du 29 mars 2018 et un établissement recevant du public au sens de l'article D. 511-2 du code de l'aménagement.

12. Aux termes de l'article LP 18-1 de la loi du pays n° 2018-10 du 29 mars 2018 : " Une villa de luxe est un établissement commercial d'hébergement offert en location à une clientèle de passage et à l'usage exclusif d'un locataire. D'une conception architecturale d'exception, elle est composée d'un ou plusieurs logements meublés, offrant de grandes surfaces habitables et un minimum d'espaces et d'équipements affectés à la détente et au bien-être de la clientèle. Y sont mis à disposition des prestations comprenant au moins un service de conciergerie, un service d'entretien quotidien de l'établissement et un service de restauration ". L'article D.511-2 du code de l'aménagement dispose que : " Pour l'application du présent titre, constituent des établissements recevant du public tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation payante ou non. Sont considérées comme faisant partie du public toutes les personnes admises dans l'établissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel ". L'article A.514-4-2 du code de l'aménagement polynésien dispose : " Les établissements recevant moins de vingt personnes sont assujettis aux seules dispositions des articles A.514-24, A.514-27 (§1) et A.514-28 () ".

13. Il ressort des pièces du dossier que, par une délibération en date du 19 mars 2021, la Sci Bora Yes a étendu son objet social aux activités d'hébergement et de tourisme. Par une délibération en date du 21 mai 2021, l'assemblée générale extraordinaire a transformé la Sci Bora Yes en Sarl. Son gérant, M. K A, a déclaré auprès du service du tourisme de la Polynésie française, le 8 octobre 2021, une activité touristique relevant de la catégorie " villa de luxe " pour le projet en litige de la Villa Quintessence, postérieurement à la demande d'avenant enregistrée le 11 août 2021 par le service instructeur. Toutefois aucune disposition applicable n'impose le dépôt d'une nouvelle demande de permis de construire en cas de modification du projet en cours d'instruction, l'autorité compétente pouvant statuer au vu de la demande dont elle a été initialement saisie, telle que complétée ou modifiée par le demandeur au cours de l'instruction, la légalité de l'autorisation de construire n'étant pas affectée, sauf cas de fraude, par les conditions dans lesquelles elle est exécutée. Il résulte de ce qui précède que les moyens tirés, d'une part, de ce que la destination du projet en litige n'est plus conforme à celle indiquée dans l'avenant, et, d'autre part, de ce que l'appréciation du projet n'a pas été faite au regard des règles relatives aux établissements recevant du public, doivent être écartés.

Sur le moyen tiré de l'irrégularité de l'étude d'impact :

14. Aux termes de l'article A. 114-10-1 du code de l'aménagement de la Polynésie française : " Des pièces supplémentaires peuvent être exigées en fonction de la situation ou la nature du projet, notamment : / a) Le document d'impact (notice ou étude) lorsque la réglementation l'impose ; () ". Aux

termes de l'article LP. 1310-2 du code de l'environnement : " Les travaux, activités et projets d'aménagement qui nécessitent une autorisation administrative, ainsi que les documents d'urbanisme et d'aménagement, doivent respecter les préoccupations d'environnement. ". () / Les travaux, activités et projets d'aménagement qui, en raison de leur nature, risquent de porter atteinte au milieu naturel, doivent faire l'objet d'une évaluation d'impact sur l'environnement. () ". L'article LP. 1310-3 du ce code dispose qu'" en fonction de leur importance et des incidents prévisibles sur l'environnement, l'évaluation d'impact se traduit par l'élaboration d'une étude d'impact ou d'une notice d'impact telle que définie au chapitre 2 ci-dessous ". Le tableau annexé à l'article A. 1310-3-1 du code de l'environnement de la Polynésie française prévoit la réalisation d'une notice d'impact lorsque le projet comporte la réalisation de terrassements d'un volume compris entre 2 000 et 10 000 m³ et d'une étude d'impact lorsque, comme en l'espèce, le volume du terrassement est supérieur à 10 000 m³. Aux termes de l'article LP. 1320-2 du même code : " L'étude d'impact sur l'environnement devra comprendre :1° une identification du maître de l'ouvrage, du pétitionnaire, du service administratif ou de la collectivité demandeurs ; / 2° une description exhaustive de l'opération projetée et tous plans nécessaires à la compréhension du projet envisagé et de l'étude d'impact ; /3° une identification des réglementations en vigueur en matière d'environnement applicables à l'opération projetée, précisant notamment la présence d'installations classées pour la protection de l'environnement et les rubriques et seuils concernés ; 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. Cette analyse doit déboucher sur un modèle schématique faisant ressortir les principaux aspects (statique ou dynamique, local ou territorial) susceptibles d'être mis en cause par l'investissement ou les actions envisagés ; / 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, le pétitionnaire, le service administratif ou la collectivité demandeurs 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 ; /9° une identification et une information la plus précise et la plus complète possible des personnes physiques et morales, notamment les associations, susceptibles d'être concernées par le projet identifié dans l'étude d'impact ".

15. 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.

16. Les requérants soutiennent que l'étude d'impact accompagnant le projet est entachée d'insuffisances en ce qu'elle ne comporte ni d'analyse de l'état initial du site, ni d'analyse des effets concrets des travaux sur la pollution de la ressource en eau du motu, que les volumes de déblais et de remblais sont inexacts, que le développement de l'activité touristique sur le site n'a pas été étudié et qu'aucune alternative au projet n'est proposée en méconnaissance des dispositions de l'article LP.1320-2 du code de l'environnement. De plus, ils exposent que les plans transmis dans le cadre de cette étude d'impact étaient incomplets en ce qu'ils ne faisaient pas apparaître la seconde lagune, dont le creusement avait pourtant débuté.

17. En premier lieu, il ressort des pièces du dossier que les travaux irrégulièrement entrepris par la Sarl Bora Yes sur la période allant de mars à juillet 2021 qui ont consisté au creusement de deux lagunes intérieures ne sont pas retranscrits dans l'étude d'impact communiquée dans le cadre de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26 juillet 2021 au 26 août 2021. Ce lagunage complémentaire irrégulièrement réalisé ne figure ni sur les plans de coupes soumis par le pétitionnaire aux autorités d'urbanisme conformément aux dispositions de l'article A.114-10 du code de l'aménagement, ni, ainsi, dans l'étude d'impact présentée dans le cadre de l'enquête publique. Dès lors, en s'abstenant de faire figurer ces modifications pourtant substantielles, déjà réalisées avant la présentation du projet dans le cadre de l'enquête publique et avant l'introduction de la demande d'avenant en date du 11 août 2021, le pétitionnaire a minoré l'ampleur de son projet de construction et nu à l'information complète du public.

18. En deuxième lieu, il ressort des pièces du dossier qu'une première étude d'impact comportant un état initial du site a été réalisée en juillet 2021 par le bureau d'études Raromatai Environnement et qu'à la demande de l'administration, une étude d'impact complémentaire portant sur la lentille d'eau douce du motu a été réalisée par le même bureau d'études en décembre 2021, après la réalisation anticipée des travaux et la demande d'avenant en litige. Dès lors, si la Polynésie française soutient que plusieurs rapports communiqués ont permis de dresser un état initial du site suffisant, ceux-ci ont tous été réalisés postérieurement au démarrage irrégulier des travaux et postérieurement à la clôture de l'enquête publique. Dès lors, l'état initial du site présenté dans le cadre de l'enquête publique apparaissait comme étant erroné à la date de sa présentation et le moyen tiré de ce que l'analyse de l'état initial du site opérée avant le début des travaux est insuffisante doit également être accueilli.

19. En troisième lieu, il ressort des pièces du dossier que les volumes de déblais et remblais ont été sous-évalués dès lors que ceux-ci ont été calculés sur la base de la profondeur minimale du chenal de navigation, à savoir 31 cm de profondeur, alors que l'étude d'impact initiale envisageait que les engins aient à creuser sur une profondeur de 30 à 60 cm. A cette sous-évaluation s'ajoutent des imprécisions quant aux volumes de déblais et remblais engendrés par l'implantation des canalisations. Au

demeurant, ces volumes de déblais et remblais ne correspondent manifestement plus au projet en litige dès lors qu'ils n'ont pas inclus les volumes de déblais et remblais engendrés par le creusement de la deuxième lagune. Ainsi, il résulte de ce qui précède que les imprécisions relatives aux volumes de déblais et remblais entachent d'insuffisance l'étude d'impact réalisée par le pétitionnaire.

20. En quatrième lieu, les requérants soutiennent que le pétitionnaire n'a pas étudié l'incidence des travaux sur les habitations alentours et sur la pollution de la ressource en eaux qu'ils utilisent ou exploitent. Or, les dispositions du 5° et du 9° de l'article 1320-2 précité imposent au pétitionnaire d'effectuer une analyse prospective des effets directs possibles sur l'environnement des actions projetées sur les milieux naturels ainsi que d'identifier de façon précise les personnes physiques et morales susceptibles d'être impactées par le projet. Sur ce point, l'étude d'impact initiale présentée dans le cadre de l'enquête publique s'avère insuffisante en ce qu'elle ne traite que de façon très succincte, en son point 8.2.1, la question de la lentille d'eau douce. Le tableau d'analyse des impacts se borne à indiquer " modification du biseau salé " et s'agissant des mesures de prévention " pas d'utilisation de la lentille, zone d'interaction limitée à la parcelle ". A ce titre, le service instructeur avait sollicité une étude d'impact complémentaire qui n'a été délivrée, ainsi qu'il a été dit, qu'en décembre 2021, après la clôture de l'enquête publique. Dès lors, le moyen tiré de ce que le pétitionnaire n'a pas présenté une analyse prospective suffisante des effets directs du projet sur l'environnement doit être accueilli, cette circonstance ayant eu pour conséquence de nuire à l'information du public. En revanche, l'absence de versement, en annexe de l'étude d'impact, de l'étude géotechnique réalisée par la société Apigéo en 2018 ne permet pas, en elle-même, de conclure à l'insuffisance de l'étude d'impact.

21. Si aux termes du 6° précité de l'article 1320-2 du code de l'environnement de la Polynésie française, l'étude doit examiner " 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 ", ces dispositions n'ont pas été méconnues au seul motif invoqué par les requérants que la seule alternative au projet de construction offerte par la Sarl Bora Yes est l'approvisionnement en eau potable depuis l'île principale, ne constituant que des mesures compensatoires, n'étant pas avancé d'autre alternative au projet que son absence de réalisation.

22. Enfin, les requérants soutiennent que l'étude d'impact aurait dû comporter une analyse de l'impact de l'activité touristique nouvelle sur l'environnement du motu, toutefois, l'étude d'impact n'est pas requise du fait de la construction de la villa mais uniquement du fait des terrassements de sorte qu'aucune insuffisance ne peut être relevée sur ce point.

23. Il résulte de tout ce qui précède que l'étude d'impact s'avère insuffisante, imprécise et comporte des inexactitudes qui ont nui à l'information complète du public dans le cadre de l'enquête publique. Cette circonstance est de nature à avoir vicié la procédure et entaché d'illégalité la décision attaquée.

Sur le moyen tiré de l'irrégularité de la procédure d'enquête publique :

24. Il résulte de ce qui précède que l'information du public, lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26 juillet au 26 août 2021, a été insuffisante du fait des lacunes de l'étude d'impact initiale de juillet 2021, entachant d'irrégularité l'enquête publique sur le projet.

Sur l'insuffisance de motivation de l'avis final sur l'étude d'impact :

25. Aux termes de l'article 1330-7 du code de l'environnement : " Lorsque l'autorité compétente pour autoriser le projet ou pour approuver les plans, programmes et autres documents de planification dispose de l'ensemble des documents et avis des services administratifs requis, en particulier celui de la direction de l'environnement, elle émet alors un avis définitif concernant l'évaluation d'impact sur l'environnement. Est annexée à l'avis définitif, par l'autorité compétente une fiche récapitulative des observations et avis du public reçus lors de la consultation du public. Est indiquée, le cas échéant, la manière dont seront prises en compte les demandes exprimées par le public ".

26. Il ressort des pièces du dossier que l'avis final d'étude d'impact sur l'environnement en date du 1er avril 2022 rendu par la direction de la construction et de l'aménagement qui se fonde, à nouveau, sur une seule lagune, ne comportait pas, en annexe, conformément aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 1330-7 du code de l'environnement, une fiche récapitulative des observations formulées par le public dans le cadre de l'enquête. L'absence de recensement des observations du public, qui permet d'assurer une effectivité du principe de participation du public, entache nécessairement d'irrégularité la procédure suivie.

Sur le moyen tiré du défaut de qualité pour agir du pétitionnaire :

27. D'une part, il ressort des pièces versées au dossier que la Selarl Ora architecte était bien mandataire de la Sarl Bora Yes et pouvait donc, conformément aux dispositions de l'article A. 114-8 du code de l'aménagement, présenter la demande de travaux immobiliers pour le compte du défendeur, et aucune disposition n'impose que le mandataire mentionné dans la demande de permis de construire initiale soit le pétitionnaire de la demande de permis de construire modificatif. D'autre part, la SARL Bora Yes qui justifie et de l'acquisition de la parcelle IH 21, qui est la nouvelle dénomination d'une partie de la parcelle anciennement cadastrée IH 6, et de l'obtention d'une autorisation d'investissement étranger, avait qualité pour demander un permis de construire sur cette parcelle IH n°6. Ce moyen doit donc être écarté comme manquant en fait.

Sur le moyen tiré de l'illégalité de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public :

28. L'article LP 114-10 du code de l'aménagement de la Polynésie française dispose que : " Lorsque les procédures ou les décisions ne sont pas liées par d'autres dispositions réglementaires, la délivrance des permis de construire des ouvrages en occupation partielle ou totale du domaine public reste subordonnée à l'octroi de l'autorisation d'occupation, ou à l'acte confirmant le droit d'usage de la concession correspondante. () ".

29. Lorsqu'une construction est subordonnée à une autorisation d'occupation du domaine public, le permis de construire peut-être légalement délivré alors même que l'autorisation n'a pas été produite en même temps que la demande de permis de construire, dès lors qu'elle l'a été avant qu'il ne soit statué sur celle-ci. D'une part, une telle autorisation a été délivrée au pétitionnaire par arrêté du 29 décembre 2021, donc antérieurement à la délivrance du permis modificatif litigieux le 5 mai 2022. D'autre part, les requérants ne peuvent utilement de prévaloir, par voie d'exception, de l'illégalité de cette autorisation d'occupation du domaine public à l'encontre de l'avenant contesté dès lors qu'il ne s'agit pas d'une

opération complexe et que l'illégalité d'un acte administratif, qu'il soit ou non réglementaire, ne peut être utilement invoquée par voie d'exception à l'appui de conclusions dirigées contre une décision administrative ultérieure que si cette dernière décision a été prise pour l'application du premier acte ou s'il en constitue la base légale, ce qui n'est pas le cas du permis de construire modificatif contesté.

30. Il résulte de ce qui précède que les moyens tirés de l'incomplétude du dossier de permis de construire s'agissant des plans transmis, de l'insuffisance de l'étude d'impact portée à la connaissance du public dans le cadre de l'enquête publique et de l'absence de l'annexe à l'avis définitif sur l'évaluation d'impact sur l'environnement devant récapituler les avis du public reçus lors de la consultation du public sont susceptibles d'entraîner l'annulation de la décision contestée.

Sur l'application des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme :

31. 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. ".

32. Lorsque le ou les vices affectant la légalité de l'autorisation d'urbanisme dont l'annulation est demandée sont susceptibles d'être régularisés, le juge administratif doit, en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, surseoir à statuer sur les conclusions dont il est saisi contre cette autorisation, sauf à ce qu'il fasse le choix de recourir à l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme, si les conditions posées par cet article sont réunies, ou que le bénéficiaire de l'autorisation lui ait indiqué qu'il ne souhaitait pas bénéficier d'une mesure de régularisation. Lorsqu'il décide de recourir à l'article L. 600-5-1, il lui appartient, avant de surseoir à statuer sur le fondement de ces dispositions, de constater préalablement qu'aucun des autres moyens n'est fondé et n'est susceptible d'être régularisé et d'indiquer dans sa décision de sursis pour quels motifs ces moyens doivent être écartés.

33. Il résulte de ce qui précède que l'avenant du 5 mai 2022 au permis de construire du 9 juillet 2019 accordé à la Sarl Bora Yes pour la modification du projet architectural de la villa " Quintessence " est entaché de vices tenant à l'incomplétude du dossier de permis s'agissant des plans transmis, de l'insuffisance de l'étude d'impact portée à la connaissance du public dans le cadre de l'enquête publique et de l'absence de l'annexe à l'avis définitif sur l'évaluation d'impact sur l'environnement.

34. Ces vices sont susceptibles de régularisation. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de surseoir à statuer et d'impartir à la société Bora Yes un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement aux fins d'obtenir sa régularisation.

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

D E C I D E :

Article 1er : Il est sursis à statuer sur les conclusions de Mme E G épouse M et autres tendant à l'annulation de l'avenant n°18-547-9/VP/DCA.ISLV du 5 mai 2022 au permis de construire n°18-547-2/MLA/AU.ISLV du 9 juillet 2019 accordé à la Sarl Bora Yes pour la modification du projet architectural de la villa " Quintessence " et sur les conclusions présentées au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative, jusqu'à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement pour permettre à la Sarl Bora Yes de notifier au tribunal une mesure de régularisation des illégalités mentionnées au point 30 du présent jugement.

Article 2 : Tous droits et moyens des parties sur lesquels il n'est pas expressément statué par le présent jugement sont réservés jusqu'en fin d'instance.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à Mme G épouse M et autres, à la Polynésie française et à la société Sarl Bora Yes.

Délibéré après l'audience du 6 décembre 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 13 décembre 2022.

Le président-rapporteur,

P. Devillers

Le premier assesseur,

M. P. 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,

N°2200284