

## Décision du Tribunal administratif n° 2200284 du 25 avril 2023

Tribunal administratif de Polynésie française

1ère Chambre

Vu la procédure suivante :

Par un jugement avant-dire droit du 13 décembre 2022, le tribunal a sursis à statuer, en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, sur la requête présentée par Mme C E épouse J, Mme P A, Mme Q F, épouse A, Mme H F, épouse B, M. N, Mme O et Mme D L, épouse K, représentés par Me Millet, demandant 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 ", jusqu'à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de sa notification pour permettre à la Sarl Bora Yes de notifier au tribunal une mesure de régularisation des vices relevés dans les motifs du jugement.

Par un mémoire enregistré le 10 mars 2023, 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 E épouse J et autres une somme de 350.000 FCFP en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle expose que :

- par arrêté n°293 CM du 24 février 2023, elle a été autorisée à occuper le domaine public maritime, suite à l'annulation d'une précédente autorisation par un jugement n°22/76 en date du 18 octobre 2022 ;
- un permis modificatif a été délivré le 7 mars 2023 par le vice-président de la Polynésie française, ministre du logement et de l'aménagement, portant modification du projet architectural au niveau des bâtiments ainsi que la filière assainissement et modification de l'aménagement du terrain au niveau de la lagune, de la villa appelée Quintessence sur les terres cadastrées n°IH 6 et IH 7 sises à Faanui commune de Bora Bora ; les vices qui entachaient sa précédente autorisation sont purgés ;

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 I de Saint-Germain, rapporteure publique,
- et les observations de Me Varrod pour les requérants, de M. G pour la Polynésie française et Me

Quinquis pour la Sarl Bora Yes.

Considérant ce qui suit :

1. Par un jugement avant-dire droit du 13 décembre 2022, le tribunal a sursis à statuer sur les conclusions à fin d'annulation présentées par Mme C E épouse J et autres demandant 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 ", jusqu'à l'expiration d'un délai de trois mois, dans l'attente de la notification au tribunal par la Polynésie française et la Sarl Bora Yes d'un permis de construire modificatif tendant à régulariser les vices relevés dans les motifs du jugement. Par un arrêté en date du 7 mars 2023, le vice-président de la Polynésie française a délivré l'avenant au permis de construire sollicité par la Sarl Bora Yes.

Sur le cadre juridique applicable :

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

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

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

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

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

7. 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 " a été déclaré entaché de vices tenant à l'incomplétude du dossier de permis s'agissant des plans transmis, en l'absence de mention du lagunage

complémentaire, de l'insuffisance de l'étude d'impact portée à la connaissance du public dans le cadre de l'enquête publique, en raison de l'absence de présentation des travaux entrepris par la Sarl Bora Yes sur la période allant de mars à juillet 2021 qui ont consisté au creusement de deux lagunes intérieures, en raison de l'insuffisance de l'analyse de l'état initial du site opérée avant le début des travaux, en raison des sous-évaluations et imprécisions quant aux volumes de déblais et remblais et de l'absence d'une analyse prospective suffisante des effets directs du projet sur l'environnement, de l'irrégularité de la procédure d'enquête publique qui s'est déroulée du 26 juillet au 26 août 2021 du fait des lacunes de cette étude d'impact, enfin de l'absence de l'annexe à l'avis définitif sur l'évaluation d'impact sur l'environnement recensant les observations du public en méconnaissance des dispositions de l'alinéa 2 de l'article 1330-7 du code de l'environnement.

8. En premier lieu, il ressort des pièces du dossier que les plans accompagnant la demande d'avenant au permis de construire formulée par le pétitionnaire le 10 octobre 2022 font apparaître la réalisation de la lagune secondaire.

9. En deuxième lieu, la nouvelle étude d'impact réalisée en septembre 2022 prend en compte l'existence des deux lagunes intérieures, leur nature et leurs effets, comporte une analyse de l'état du site avant la réalisation des travaux, une présentation précise des volumes de déblais et remblais en résultant et une analyse prospective des effets directs du projet sur l'environnement. Une nouvelle consultation du public a été réalisée à compter 19 septembre 2022, pendant un mois, sur la base de cette étude d'impact complétée.

10. En dernier lieu, les observations du public ont été recensées et annexées à l'étude d'impact portée à la connaissance du public, dans un tableau récapitulatif de doléances, conformément aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 1330-7 du code de l'environnement.

11. Il résulte de ce qui précède que, le permis de construire délivré à la Sarl Bora Yes étant ainsi régularisé, la requête doit être rejetée.

12. Aux termes de l'article L. 761-1 du code de justice administrative : " Dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ( ) ". Il résulte de ces dispositions que le paiement des sommes exposées et non comprises dans les dépens ne peut être mis à la charge que de la partie qui perd pour l'essentiel. La circonstance qu'au vu de la régularisation intervenue en cours d'instance, le juge rejette finalement les conclusions dirigées contre la décision initiale, dont le requérant était fondé à soutenir qu'elle était illégale et dont il est, par son recours, à l'origine de la régularisation, ne doit pas à elle seule, pour l'application de ces dispositions, conduire le juge à mettre les frais à sa charge ou à rejeter les conclusions qu'il présente à ce titre. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la Polynésie française une somme de 150 000 FCFP à verser aux requérants au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative et de rejeter les conclusions de la Sarl Bora Yes présentées sur ce fondement.

**D E C I D E :**

Article 1er : La requête est rejetée.

Article 2 : La Polynésie française versera une somme de 150 000 FCFP à Mme E épouse J et autres, ensemble, au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Les conclusions de la Sarl Bora Yes présentées sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à Mme C E épouse J et autres, à la Polynésie française et à la société Sarl Bora Yes.

Délibéré après l'audience du 28 mars 2023, à laquelle siégeaient :

M. Devillers, président,

M. Graboy-Grobescio, premier conseiller,

M. Boumendjel, premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 25 avril 2023.

Le président-rapporteur,

P. Devillers

Le premier assesseur,

M. MLa 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