

Décision du Tribunal administratif n° 2300035 du 09 mai 2023

Tribunal administratif de Polynésie française

1ère Chambre

Vu la procédure suivante :

Par un déféré enregistré le 23 janvier 2023, le haut-commissaire de la République en Polynésie française demande au tribunal d'annuler la décision n° 2022-0219-5 du 27 septembre 2022 par laquelle le ministre du logement et de l'aménagement a autorisé la société Hôtel de Puunui, représentée par M. D, à réaliser des travaux de rénovation et d'extension de l'hôtel Puunui sur les parcelles HV-23, HW-10 et HW-11 (Terres " Lotissement Puunui : Lot 15 Lot B, Lot 27 et Lot 14 ") situées à Toahotu.

Il soutient que :

- le recours est recevable ;
- la décision attaquée assortit le projet en cause de prescriptions et ne comporte aucune motivation, ni en droit ni en fait, et s'avère contraire à l'article A. 114-29 du code de l'aménagement de la Polynésie française ;
- le dossier d'instruction dont il a été destinataire est incomplet dès lors que n'étaient pas joints au dossier, l'étude d'impact sur l'environnement ainsi qu'une étude géotechnique attestant que le risque naturel existant a été pris en compte pour assurer la sécurité des personnes et des biens ;
- il apparaît que le projet dont l'autorisation est sollicitée dépasse, sur de nombreux points, les seuils définis par la réglementation exigeant l'élaboration d'une évaluation d'impact sur l'environnement : sur la thématique de l'eau, sur le volume de terrassement supérieur à 2 000 mètres cubes, la superficie du projet et le nombre d'unités hôtelières concernées ; il apparaît évident que ce sont bien les incidences sur l'environnement du projet global unique de réhabilitation du complexe hôtelier concerné qui doivent être évaluées ;
- en l'absence de toute évaluation d'impact du projet sur l'environnement donnant lieu à une enquête publique, la décision en litige a méconnu le droit à l'information du public ;
- le risque naturel, tenant aux mouvements possibles de terrain, n'a pas été pris en compte pour assurer la sécurité des personnes et des biens ; les chambres destinées à l'accueil des clients se trouvent en zone d'aléa moyen de ce risque, or, ni la demande de permis de construire ni le dossier d'instruction ne comportent d'éléments techniques afférents à la prévention de ce type de risque.

Par des mémoires en défense enregistrés les 25 et 29 mars 2023, la Polynésie française conclut au rejet du déféré.

Elle fait valoir que les moyens du déféré ne sont pas fondés.

Par un mémoire en défense enregistré le 28 mars 2023, la société Hôtel de Puunui, représentée par Me Vergier, conclut au rejet du déféré et à ce qu'il soit mis à la charge de l'Etat la somme de 300 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que les moyens du déféré ne sont pas fondés.

Par un courrier du 5 avril 2023, les parties ont été informées de ce que le tribunal était susceptible de faire application des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme et de surseoir à statuer

sur le déféré du haut-commissaire de la République en Polynésie française dans l'attente de la régularisation des illégalités tenant à l'absence d'une notice d'impact dans le cadre du projet litigieux, et, par suite, d'une enquête publique.

Un mémoire a été enregistré, le 13 avril 2023, pour la société Hôtel de Puunui, en réponse à ce moyen d'ordre public.

Vu :

- les autres pièces du dossier ;

Vu :

- la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 ;
- le code de l'aménagement de la Polynésie française ;
- le code de l'environnement de la Polynésie française ;
- le code de justice administrative ;

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

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. F,
- les conclusions de Mme E de Saint-Germain, rapporteure publique,
- les observations de M. C pour le haut-commissaire de la République en Polynésie française et celles de M. A pour la Polynésie française.

Considérant ce qui suit :

1. Le 10 mai 2022, la direction de la construction et de l'aménagement a enregistré une demande formée par la société Hôtel de Puunui tendant à l'autorisation de travaux immobiliers de rénovation et d'extension de l'hôtel Puunui sur les parcelles HV-23, HW-10 et HW-11 (Terres " Lotissement Puunui : Lot 15 Lot B, Lot 27 et Lot 14 ") situées à Toahotu. Par une décision du 27 septembre 2022, dont le haut-commissaire de la République en Polynésie française demande l'annulation, le ministre du logement et de l'aménagement a délivré cette autorisation.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. Il ressort des pièces du dossier, particulièrement du formulaire de demande de permis de construire et de la notice descriptive du projet, que l'opération consiste en une rénovation et extension de l'hôtel existant, avec modification de façade. Ladite notice indique qu'il " s'agit d'offrir à la clientèle un hôtel cinq étoiles de 57 chambres/suites, de restaurants, divers bars, un centre de bien-être avec un pôle spa et un pôle sportif, des locaux de réception (salle polyvalente, de réunion), une discothèque, une cave à vin, une piscine extérieure entièrement rénovée ".

3. En l'espèce la notice descriptive, concernant les nouvelles constructions, indique que les extensions du bâtiment principal vont réutiliser les volumes et géométrie de l'existant et que les nouvelles chambres et le pôle sportif du centre de bien-être vont bénéficier de vues sur la montagne. S'agissant de l'extension de l'hôtel à proximité de l'accueil, il est indiqué que ce nouvel espace sera dédié en rez-de-jardin au centre de bien-être avec notamment une piscine couverte, une salle de sport et, en rez-de-chaussée, six chambres qui seront proposées ainsi qu'une boutique hôtel et des chambres transit. Il

ressort également des autres pièces du dossier que le projet d'ensemble est implanté sur deux zones. La première recevra de nouveaux bâtiments et la seconde conservera des bâtiments existants dont les chambres seront réhabilitées.

4. Aux termes de l'article LP. 1310-1 du code de l'environnement de la Polynésie française : " La protection des espaces et patrimoines naturels et culturels, des paysages, la préservation des équilibres biologiques et la protection des ressources naturelles sont reconnues d'intérêt général. ". Aux termes de l'article LP. 1310-2 de ce code : " 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 code précité 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 ".

5. Aux termes de l'article A. 1310-3-1 de l'arrêté du 22 mars 2018 relatif à la partie " Arrêtés " du code de l'environnement de la Polynésie française : " Conformément aux dispositions de l'article LP. 1310-3 du présent code, la liste des travaux, activités et projets d'aménagements soumis à l'obligation d'une évaluation d'impact sur l'environnement est fixée conformément au tableau annexé au présent chapitre. ". L'article A. 1310-3-2 de ce code dispose que " Dans ce tableau, il est défini, pour chaque type d'opération, les seuils entraînant l'application des dispositions précisées aux chapitres 2 et 3 du présent Titre III. ".

6. Aux termes de l'article LP. 1320-1 du même code : " Le contenu de l'évaluation d'impact sur l'environnement doit être proportionnel à l'importance des projets de travaux, d'activités, d'ouvrages, d'aménagements ou des plans, programmes et autres documents de planification projetés et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement. ". Selon l'article LP. 1320-3 dudit code : " La notice d'impact est une étude simplifiée comportant tout ou partie des rubriques de l'article LP. 1320-2 ci-dessus définissant le contenu de l'étude d'impact. Elles sont analysées et développées plus succinctement. La notice d'impact décrit en particulier les conditions dans lesquelles le projet satisfait aux préoccupations d'environnement. ".

7. Il ressort du même tableau annexé mentionné au point 5 que les opérations de terrassement impliquent la réalisation d'une étude d'impact pour des volumes supérieurs à 10 000 m³, et d'une notice d'impact pour des volumes compris entre 2000 à 10 000 m³. Il résulte des renseignements fournis par le pétitionnaire dans le cadre de la demande de permis de construire que des terrassements vont être réalisés à hauteur de 1000 m³ de volume d'affouillements et 1 000 m³ de volume d'exhaussements. Toutefois, le plan de terrassement issu du projet architectural, versé aux débats, fait état d'une zone de déblais de 1 900 m³ et d'une zone de remblais de 1 150 m³, soit un volume total de terrassement de 3 050 m³. Dans ces conditions, alors que les deux types d'interventions précitées sur le terrain naturel initial doivent être cumulées pour déterminer le volume des opérations de terrassement, en application du tableau annexé ci-dessus mentionné, une notice d'impact aurait dû être produite.

8. L'article LP. 1330-4 du code de l'environnement de la Polynésie française dispose que " L'évaluation d'impact fait l'objet d'une procédure d'information et de participation du public, organisée conformément aux dispositions du titre IV du présent livre 1er ". Aux termes de l'article LP. 1423-1 de ce code : " Sont soumis à enquête publique sans commissaire enquêteur les travaux, activités, ouvrages, aménagements, projets, plans, programmes ou autres documents de planification qui doivent faire l'objet d'une évaluation d'impact telle que prévue au titre III du présent livre 1er ".

9. Il résulte de ce qui précède qu'à défaut de réalisation d'une notice d'impact dans le cadre du projet litigieux, et, par suite, de la tenue d'une enquête publique permettant une information et une participation du public, la décision en litige est entachée d'illégalité.

10. Aux termes de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme : " Lorsqu'elle annule pour excès de pouvoir un acte intervenu en matière d'urbanisme ou en ordonne la suspension, la juridiction administrative se prononce sur l'ensemble des moyens de la requête qu'elle estime susceptibles de fonder l'annulation ou la suspension, en l'état du dossier. ".

11. En l'espèce, aucun autre moyen que ceux relevés au point 9 n'est susceptible, en l'état du dossier, de justifier l'annulation du permis de construire en litige.

12. Il résulte de tout ce qui précède que le haut-commissaire de la République en Polynésie française est fondé à demander l'annulation de la décision qu'il conteste.

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

13. Aux termes de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme : " Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5-1, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire () estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice n'affectant qu'une partie du projet peut être régularisé, limite à cette partie la portée de l'annulation qu'il prononce et, le cas échéant, fixe le délai dans lequel le titulaire de l'autorisation pourra en demander la régularisation, même après l'achèvement des travaux () ". L'article L. 600-5-1 de ce code dispose que : " 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 () 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 () ".

14. Il résulte de ces dispositions, éclairées par les travaux parlementaires, que 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 doit surseoir à statuer sur les conclusions dont il est saisi contre cette autorisation. Il invite au préalable les parties à présenter leurs observations sur la possibilité de régulariser le ou les vices affectant la légalité de l'autorisation d'urbanisme. Le juge n'est toutefois pas tenu de surseoir à statuer, d'une part, si les conditions de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme sont réunies et qu'il fait le choix d'y recourir, d'autre part, si le bénéficiaire de l'autorisation lui a indiqué qu'il ne souhaitait pas bénéficier d'une mesure de régularisation. Un vice entachant le bien-fondé de l'autorisation d'urbanisme est susceptible d'être régularisé, même si cette régularisation implique de

revoir l'économie générale du projet en cause, dès lors que les règles d'urbanisme en vigueur à la date à laquelle le juge statue permettent une mesure de régularisation qui n'implique pas d'apporter à ce projet un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même.

15. Il résulte de ce qui précède que le permis de construire en litige est entaché, en l'état, de vices tenant à l'absence d'une notice d'impact et d'une enquête publique. Toutefois, les vices ci-dessus relevés, qui concernent la procédure préalable à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, sont susceptibles d'être régularisés. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de surseoir à statuer et d'impartir à la société Hôtel de Puunui un délai de quatre mois à compter de la notification du présent jugement aux fins d'obtenir leur régularisation.

D E C I D E :

Article 1er : Il est sursis à statuer sur les conclusions du haut-commissaire de la République en Polynésie française tendant à l'annulation du permis de construire accordé à la société Hôtel de Puunui aux fins de réaliser des travaux de rénovation et d'extension de l'hôtel Puunui sur les parcelles HV-23, HW-10 et HW-11 (Terres " Lotissement Puunui : Lot 15 Lot B, Lot 27 et Lot 14 ") situées à Toahotu, jusqu'à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la notification du présent jugement pour permettre à la société Hôtel de Puunui de notifier au tribunal une mesure de régularisation des illégalités mentionnées au point 9 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 au haut-commissaire de la République en Polynésie française, à la Polynésie française et à la société Hôtel de Puunui.

Délibéré après l'audience du 25 avril 2023, à laquelle siégeaient :

M. Devillers, président,

M. Graboy-Grobescio, premier conseiller,

M. Boumendjel, premier conseiller,

Délibéré après l'audience du 25 avril 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 9 mai 2023.

Le rapporteur,

A. F

Le président,

P. Devillers

La greffière,

D. Germain

La République mande et ordonne au haut-commissaire de la République en Polynésie française en ce qui le concerne ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun,

contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition,

Un greffier,

2