

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE**

N° 2000564

SA TAHITI BEACHCOMBER

M. Alexandre Graboy-Grobescio
Rapporteur

Mme Emeline Theulier de Saint-Germain
Rapporteuse publique

Audience du 9 novembre 2021
Décision du 23 novembre 2021

68-03-025-02
C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de la Polynésie française

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires enregistrés les 3 octobre 2020, 12 janvier, 3 avril, 5 juillet et 1^{er} octobre 2021, la SA Tahiti Beachcomber, représentée par la Selarl M et H, demande au tribunal, dans le dernier état de ses écritures :

1°) d'annuler l'arrêté n° 19-214-4 du 21 janvier 2020 par lequel le ministre du logement et de l'aménagement a accordé un permis de construire à la SCI Maire, représentée par M. X., en vue de l'édification d'une villa sur la parcelle n° 9, section KB, située sur le Motu Anau à Bora Bora, ainsi que la décision implicite de rejet de son recours gracieux formé le 29 mai 2020 ;

2°) d'annuler l'avenant n° 19-212-7 du 27 janvier 2021 par lequel le ministre du logement et de l'aménagement a délivré un permis modificatif à Mme X., mandataire de la SA Aquamaris Bora Bora, ayant pour objet « la modification des plans apportée au projet de construction d'une villa de luxe proposant des services à location touristique » sur le même terrain d'assiette ;

3°) de mettre à la charge de la Polynésie française et de la SCI Maire (ou SA Aquamaris) la somme de 750 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

En ce qui concerne le permis de construire initial du 21 janvier 2020 :

- la requête est recevable ; elle a intérêt pour agir dès lors que les travaux de terrassements importants qui vont avoir lieu, consistant notamment à creuser une lagune, auront

un impact sur l'exploitation de son hôtel situé sur une parcelle mitoyenne ; la requête n'est pas tardive ;

- le dossier de demande de permis lui a été transmis de manière incomplète ;
- la décision attaquée méconnaît les articles A 114-8 et A 114-9 du code de l'aménagement ; M. X. et la SCI Maire ne peuvent être regardés comme propriétaires apX.s de la parcelle KB n° 9 ou comme justifiant d'un titre les habilitant à construire ; la promesse unilatérale d'achat dont fait mention l'attestation notariée a été faite par M. X. et non par la SCI Maire à qui le permis a été délivré ; c'est au terme d'une fraude que le permis attaqué a été délivré ; le bail produit postérieurement ne suffit d'ailleurs pas à régulariser la situation du pétitionnaire à cet égard ;

- le dossier de permis de construire est incomplet et ne permet pas d'apprécier la consistance exacte du projet architectural (notice architecturale ne comportant que les pages paires, absence de certains plans, plan relatif au rez-de-chaussée ne comportant pas d'indication d'échelle) ;

- le plan de masse du projet architectural ne fait pas apparaître l'implantation des bâtiments existants à maintenir ou à démolir, précisant le cas échéant, la position des ouvrages d'assainissement existants ;

- aucun document mentionné à l'article A 114-10-1 du code de l'aménagement n'est produit dans le dossier de permis alors que la construction en litige est présentée comme étant « à vocation touristique » et hôtelière ; il existe un décalage et une ambiguïté dans la présentation de la demande et du projet s'agissant de la destination réelle de la construction ;

- font également défaut deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et dans le paysage lointain, tel que prescrit à l'article A 114-11 du même code ;

- le projet initial ne dispose pas d'un accès au moyen d'assainissement collectif pour l'évacuation des eaux usées ;

- l'avis de la direction de l'environnement (DIREN) relatif à l'étude d'impact sur l'environnement des travaux de terrassement et d'extraction devant être regardé comme défavorable, l'avis favorable du service instructeur méconnaît l'article LP. 1330-9 du code de l'environnement ;

- cette décision méconnaît les articles LP 1310-3 § 2 et LP 1320-4 du code de l'environnement ; le projet en litige requiert en effet une étude d'impact spécifique sur l'environnement dès lors que la construction, au regard de la SHOB annoncée dans le formulaire de demande de permis, implique une « superficie couverte » supérieure à 2 400 m² (couvertures de toitures et toutes surfaces qu'un traitement soustrait à l'écoulement naturel des eaux et à leur libre infiltration dans les sols) ;

- l'étude d'impact sur l'environnement qui a été réalisée est gravement insuffisante ; cette étude ne traite pas du risque de pollution de la nappe dont l'existence est niée, à la faveur d'un seul sondage ; le risque majeur pour la lentille d'eau douce du motu et, par voie de conséquence, pour la végétation de cet îlot est insuffisamment pris en compte ; l'étude d'impact ainsi que la notice architecturale complémentaire comportent des inexactitudes sur les volumes de déblais annoncés qui sont sous-estimés ; l'impact de l'évacuation des matériaux déblayés n'est pas pris en compte ; cette étude est également insuffisante en ce qu'elle en prend pas véritablement en compte l'existant, notamment au regard des distances à respecter pour les habitations à construire ;

- la procédure de publicité de la consultation du public relative à l'étude d'impact sur l'environnement n'a pas été respectée, ce qui vicie l'étude d'impact ;

- en identifiant la nécessité pour le pétitionnaire de présenter un permis modificatif afin de respecter les prescriptions du plan de prévention des risques naturels (PPR), le permis initial contesté est manifestement nul dès lors qu'il procède d'une instruction incomplète caractérisant un vice de procédure ;

- le service instructeur aurait dû rejeter la demande de permis, faute pour le pétitionnaire d'avoir fourni une attestation de l'architecte en charge du chantier confirmant que la construction, dans sa conception, a pris en compte le risque cyclonique ;

- l'irrégularité tenant à l'absence d'accord de voisinage n'a pas été levée s'agissant de la construction d'un épi à des fins esthétiques sur le domaine public maritime, en limite de propriété.

- l'illégalité de l'autorisation d'occupation du domaine public accordée à la SCI Maire, devenue SA Aquamaris Bora Bora, entraîne celle du permis de construire contesté ;

- la demande d'autorisation d'occupation du domaine public n'a pas été accompagnée d'un document permettant d'attester « de droits immobiliers sur la terre attenante » au domaine public ;

- l'autorisation d'occupation du domaine public accordée méconnaît le principe du libre passage le long du littoral ;

En ce qui concerne l'avenant valant permis de construire modificatif du 27 janvier 2021 :

- la modification autorisée du système d'assainissement constitue une modification substantielle du projet compte tenu des risques d'atteinte à l'environnement ; ce permis modificatif ne pouvait valablement être instruit sans nouvelle enquête publique et analyse des incidences sur l'environnement du nouveau système d'assainissement projeté ; l'avenant au permis initial ne purge pas le vice relatif au mode d'assainissement du projet ; l'avis versé au dossier en date du 19 janvier 2021 émanant d'un agent de la direction de la construction et de l'aménagement est très succinct et non signé ; le permis modificatif a ainsi été délivré au terme d'une instruction incomplète et irrégulière rendant impossible la régularisation du projet ;

- ce permis est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation et d'un détournement de procédure dès lors que la société pétitionnaire a trompé le service instructeur s'agissant de la nature réelle de la construction projetée ; le but réellement poursuivi par la société pétitionnaire est en réalité l'exploitation commerciale de la construction litigieuse, qui recevra nécessairement des personnes extérieures et doit ainsi se soumettre à la réglementation relative aux établissements recevant du public ; il y a eu une volonté de tromper l'administration, étant rappelé qu'un acte obtenu par fraude peut être retiré à tout moment ;

- des éléments du projet ont été transformés ou ajoutés sans connaissance des dimensions des nouveaux ouvrages ou des équipements déplacés ;

- cet avenant ne peut valablement purger les vices du permis de construire initial dès lors qu'il est lui-même illégal.

Par des mémoires, enregistrés les 26 mars, 26 août et 22 octobre 2021, la SA Aquamaris Bora Bora, représentée par la SELARL Jurispol, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 500 000 F CFP soit mise à la charge de la SA Tahiti Beachcomber, au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que la requête est irrecevable du fait de sa tardiveté et de ce que son auteur est dépourvu d'intérêt pour agir, qu'aucun des nombreux moyens développés par la société requérante, s'agissant notamment du recours à un dispositif d'assainissement autonome ne modifiant pas la conception générale du projet et de la destination mixte de la construction qui ne la rend pas pour autant dépendante de la réglementation des établissements recevant du public, n'est fondé et, qu'à tout le moins, une régularisation du projet de construction en litige pourrait être envisagée en application des dispositions des articles L. 600-5 et L. 600-5-1 du code de l'urbanisme.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 2 avril et 1^{er} juin 2021, la Polynésie française conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir, à titre principal, que la requête est irrecevable en raison de sa tardiveté et en l'absence d'intérêt pour agir de la requérante et, subsidiairement, que les moyens exposés dans la requête ne sont pas fondés.

Une note en délibéré, enregistrée le 15 novembre 2021, a été produite pour la SA Aquamaris Bora Bora.

Une note en délibéré présentée pour la SA Tahiti Beachcomber été enregistrée le 22 novembre 2021.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

- la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 ;
- le code de l'urbanisme ;
- 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. Graboy-Grobescio,
- les conclusions de Mme Theulier de Saint-Germain, rapporteure publique,
- les observations de Me Houbouyan pour la SA Tahiti Beachcomber, celles de Me Quinquis, représentant la SA Aquamaris Bora Bora et celles de Mme Ahutoru, représentant la Polynésie française.

Considérant ce qui suit :

1. Le 15 mai 2019, la SCI Maire, dont le gérant est M. Guy X., a déposé une demande de permis de construire en vue de la réalisation d'une villa dénommée « Aquamaris » sur la parcelle n° 9, section KB, située sur le motu Avavateve sis à Anau dans la commune de Bora Bora. Par un arrêté n° 19-214-4 du 21 janvier 2020, le ministre du logement et de l'aménagement a accordé ce permis de construire. Ainsi que cela a été publié au journal officiel de la Polynésie française le 10 novembre 2020, la SCI Maire a été transformée en société anonyme Aquamaris Bora Bora. Le 21 décembre 2020, Mme Laure X., architecte, mandataire de la SA Aquamaris Bora Bora, a présenté à l'administration une demande d'avenant au permis de construire précité, en ce qui concerne notamment la transformation de la forme légale du maître de l'ouvrage du projet ainsi que la modification du dispositif d'assainissement collectif en assainissement individuel. Par un avenant n° 19-212-7 du 27 janvier 2021, le ministre du logement et de l'aménagement a accordé le permis de construire modificatif sollicité « pour la modification des plans apportée au projet de construction d'une villa de luxe proposant des services de location touristique » sur la même parcelle. Par la présente requête, la SA Tahiti Beachcomber, qui

exploite l'hôtel Intercontinental à Bora Bora situé sur la parcelle voisine, cadastrée KB 10, demande l'annulation, d'une part, de l'arrêté précité du 21 janvier 2020 ainsi que de la décision implicite de rejet de son recours gracieux formé le 29 mai 2020 et, d'autre part, de l'avenant valant permis modificatif du 27 janvier 2021.

Sur les fins de non-recevoir :

2. Il ressort des pièces du dossier que la SA Tahiti Beachcomber justifie avoir procédé à l'intégralité des notifications de ses recours contentieux et administratifs requises par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme. Il est constant que le délai de recours contentieux de deux mois contre l'arrêté litigieux du 21 janvier 2020, qui s'est enclenché en dernier lieu par sa publication au JOPF du 18 février 2020, qui a été prorogé de deux mois après la sortie de la fin de l'état d'urgence sanitaire le 20 mai 2020 en application de l'ordonnance 2020-306 du 25 mars 2020, a commencé à courir le 29 mai 2020, date du recours administratif formé par la société requérante, valant connaissance acquise par elle de la décision contestée et des voies de recours. Ce recours administratif du 29 mai 2020 a été réceptionné par la Polynésie française le 2 juin suivant. Une décision implicite de rejet est ainsi née le 2 août 2020 et le délai de recours contentieux n'était donc pas expiré à la date d'introduction de la requête, le 3 octobre 2020.

3. Eu égard à sa situation particulière, le voisin immédiat justifie, en principe, d'un intérêt à agir contre un permis de construire 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.

4. La SA Tahiti Beachcomber qui exploite un hôtel sur la parcelle immédiatement voisine de celle accueillant le projet de villa à usage résidentiel de la SCI Maire, devenue société Aquamaris Bora Bora, subit directement un certain nombre de nuisances liées à la réalisation des travaux importants qu'implique le projet sur la lagune, le terrassement et la construction même de la villa. Elle expose par ailleurs, sans être sérieusement contredite, être gênée par l'implantation de la villa en litige tant dans l'exploitation de son hélicoptère actuelle, autorisée depuis l'ouverture de l'hôtel en 2008, qu'à l'avenir pour obtenir, en raison des distances à respecter, l'autorisation d'hélicoptère qu'elle sollicite afin d'accroître le nombre de rotations de ce service de transport très demandé par la clientèle de l'hôtel. La société requérante justifie ainsi, en l'état de l'instruction, son intérêt pour agir contre les permis de construire litigieux.

5. Il résulte de ce qui précède que les fins de non-recevoir opposées en défense tirées de la tardiveté de la requête et du défaut d'intérêt pour agir de la SA Tahiti Beachcomber doivent être écartées.

Sur les conclusions à fin d'annulation des arrêtés des 21 janvier 2020 et 27 janvier 2021 :

6. Aux termes de l'article L. 600-5-2 du code de l'urbanisme : « *Lorsqu'un permis modificatif, une décision modificative ou une mesure de régularisation intervient au cours d'une instance portant sur un recours dirigé contre le permis de construire, de démolir ou d'aménager initialement délivré ou contre la décision de non-opposition à déclaration préalable initialement obtenue et que ce permis modificatif, cette décision modificative ou cette mesure de régularisation ont été communiqués aux parties à cette instance, la légalité de cet acte ne peut être contestée par les parties que dans le cadre de cette même instance* ».

7. Lorsqu'un permis de construire 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 par la délivrance d'un permis modificatif 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. 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.

8. Aux termes de l'article A. 114-8 du code de l'aménagement de la Polynésie française : « *1.- La demande d'autorisation de travaux immobiliers est établie conformément à un modèle type. / Elle est présentée : / (...) par le propriétaire ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux (...)* ». Aux termes de l'article A. 114-9 de ce code, la demande de permis de construire comporte « *l'attestation du ou des demandeurs qu'ils remplissent les conditions définies à l'article A.114-8 pour déposer une demande de permis* ». Il résulte de ces dispositions que les demandes d'autorisation de travaux immobiliers doivent comporter l'attestation du pétitionnaire qu'il remplit les conditions définies à l'article 114-8 du code de l'aménagement de la Polynésie française cité ci-dessus.

9. D'une part, il est constant que la demande de permis de construire a été déposée par la SCI Maire représentée par M. X.. Or, il ressort des pièces du dossier que le formulaire de demande initiale de permis de construire ne comporte pas l'attestation du pétitionnaire indiquant qu'il a « qualité pour demander la présente autorisation » au sens et pour l'application des dispositions susmentionnées de l'article A. 114-8 du code de l'aménagement de la Polynésie française. D'autre part, la SA Aquamaris Bora Bora (anciennement dénommée SCI Maire) se prévaut d'une attestation notariale d'une promesse d'achat de la parcelle d'assiette du projet appartenant à la commune de Bora Bora en date du 23 mai 2018. Elle produit également un bail de location en date du 13 novembre 2019 de « la parcelle de terre Avavateve sise Anau » signé avec cette même commune. Ce bail précise que « le preneur utilisera le terrain loué exclusivement pour la réalisation d'une villa de luxe avec services à vocation touristique ou hôtelière » et que « le preneur aura la faculté de se substituer, à quelque titre que ce soit, une tierce personne dans le bénéfice de la présente promesse ou d'en céder le bénéfice ». En l'espèce, aucune substitution n'ayant été effectuée, M. X., signataire, a conservé la qualité de preneur dudit bail à titre personnel. Par ailleurs, dès lors que la demande de permis de construire initial a été déposée, comme indiqué, par la SCI Maire, est sans incidence sur la légalité du permis de construire initial la circonstance postérieure qu'un avenant au bail a été conclu entre le maire de Bora Bora et M. X. le 21 décembre 2020, modifiant le nom du preneur, au profit de de la SA Aquamaris Bora Bora dont Mme Laure X., (Selarl « Ora Architecte ») en est la mandataire. Dans ces conditions, à défaut d'engagement et d'attestation figurant dans le formulaire de demande de permis de construire initial et, en tout état de cause, à défaut d'éléments justifiant de la qualité de la SCI Maire à solliciter ce permis à la date de la demande d'autorisation, la SA Tahiti Beachcomber est fondée à soutenir que l'arrêté contesté du 21 janvier 2020 méconnaît les articles A 114-8 et A 114-9 du code de l'aménagement de la Polynésie française et qu'il doit être annulé.

10. Aux termes de l'article LP. 1320-1 du code de l'environnement de la Polynésie française : « *Le contenu de l'évaluation d'impact sur l'environnement doit être proportionnel à l'importance des travaux et aménagements projetés et leurs incidences prévisibles sur l'environnement* ». L'article LP. 1320-2 de ce code prévoit que : « *L'étude d'impact sur l'environnement devra comprendre : (...)* 2° *une description exhaustive de l'action projetée et*

tous plans nécessaires à la compréhension du projet envisagé et de l'étude d'impact ; (...) 4° une analyse de l'état initial du site et de son environnement, portant notamment sur les richesses naturelles et culturelles, les espaces naturels, terrestres ou maritimes, les paysages, les eaux, les pollutions éventuelles existantes ; 5° une analyse des effets sur l'environnement des actions projetées sur les milieux décrits à l'alinéa précédent, et en particulier sur les sites et paysages, la faune et la flore, les milieux naturels et les équilibres biologiques, les aspects socio-économiques, le voisinage, l'hygiène et la salubrité publique, les eaux, l'air, les pollutions et nuisances potentielles produites ; (...) ». 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.

11. La SA Tahiti Beachcomber relève l'insuffisance de l'étude d'impact sur l'environnement réalisée à l'occasion du projet en litige. Elle fait notamment valoir que cette étude ne traite pas du risque de pollution de la nappe et que le risque majeur pour la lentille d'eau douce du motu et, par voie de conséquence, pour la végétation de cet îlot est insuffisamment pris en compte.

12. En l'espèce, une étude d'impact sur l'environnement relative aux travaux de terrassement et d'extraction pour la réalisation d'une lagune sur le terrain d'assiette du projet en litige a été réalisée par la société Raromatai Environnement. La rubrique 8.2.1 de cette étude intitulée « hydrologie - ressource en eau » expose, en complément d'un schéma qu' : « il n'existe pas d'écoulement de surface sur les motu. L'eau de pluie est stockée au niveau d'une lentille d'eau douce située au centre du massif corallien à l'interface d'un biseau salé. L'eau douce contenue dans la nappe ne peut pas traverser le front salé, car elle ne peut pas traverser le fluide immiscible qu'est l'eau salée. Cela entraîne donc le contournement de l'eau salée par l'eau douce pour pouvoir sortir là où elle peut. Ainsi, les lignes de courant de l'eau douce suivent l'interface eau salée/eau douce en remontant latéralement car elle est bloquée en bas par l'eau salée. Ainsi, l'eau douce s'écoule librement vers la mer proche de la surface de cette dernière. Aucune présence de nappe phréatique n'a été observée au niveau du sondage lors de la visite sur site (trou d'environ 4 mètres de profondeur). ». Il ressort également des pièces du dossier que la société bénéficiaire du permis en litige a fait procéder à une étude de sols du motu Avavateve par la société « apiGEO ». Cette étude (« Etude géotechnique G1 »), versée aux débats, a donné lieu à des observations sur site et des essais de pénétration dynamique qui ont permis d'évaluer l'épaisseur de sable corallien végétalisé en surface des blocs de corail, sans qu'une nappe d'eau ou une lentille d'eau douce aient pu être détectées, ainsi que l'étude d'impact précitée l'a en partie relevé.

13. Toutefois, d'une part, les seuls développements exposés à la rubrique 8.2.1 de l'étude d'impact, entièrement mentionnés au point précédent, présentent un caractère général et sommaire, ne renseignent pas sur la localisation de l'unique sondage effectué sur site dans le cadre de cette étude, et ne permettent pas, à eux seuls, de mesurer réellement l'impact des travaux de terrassement sur le milieu naturel et particulièrement sur l'eau douce du motu. D'autre part, l'étude réalisée par la société « apiGEO » précise elle-même qu'il « s'agit d'une pré-étude légère qui sert à une première caractérisation du site » et qui a pour seul objet « d'identifier les risques géotechniques principaux et de proposer les principes de fondation les mieux adaptés au contexte géotechnique du site ». Cette étude fait état de deux « sondages de pénétration dynamique », le premier au droit de la villa côté lagon et le second, côté mer. Ces sondages qui participent à l'identification de « risques géotechniques principaux » destinés à apprécier la nature du sol et du sous-sol, de par leur objet et leur localisation, n'ont pu toutefois

permettre d'apprécier l'impact sur la ressource et la lentille d'eau douce des travaux de terrassement prévus sur la zone de la lagune. De plus, la société Raromatai Environnement a indiqué dans les réponses formulées à la suite des remarques présentées dans le cahier de doléance du mois de juin 2019 à propos de l'étude d'impact, s'agissant du « thème » de la prise d'eau océanique, que : « effectivement, en l'état, l'appréciation des impacts reste très difficile. Il est évident que la réalisation de la lagune induira des impacts notamment sur les points suivants : la lentille d'eau douce va se retrouver en contact avec un apport conséquent d'eau salée qui va s'infiltrer et donc potentiellement modifier les propriétés physico-chimiques du sol/nappe pouvant ainsi affecter la végétation du motu (...) Le renouvellement d'eau dans de bonnes conditions constitue un impératif permettant de limiter les risques d'eutrophisation du milieu (...) ».

14. Par ailleurs, il ressort des pièces du dossier que l'avis du 25 septembre 2019 émis par la DIREN a porté sur : « l'étude d'impact sur l'environnement relative aux travaux de terrassement et d'extraction pour la réalisation d'une lagune permettant d'accéder à une villa de luxe (...) », précisément pour des travaux de terrassement sur le motu Roe destinés à réaliser une lagune et de son chenal d'accès depuis le lagon. Cet avis a formulé des prescriptions tenant notamment au déplacement des coraux, au creusement « à sec » de la lagune avant son ouverture, à la mise en place sur la zone maritime d'écrans géotextiles afin de limiter la dispersion des particules fines, à l'interdiction de tout rejet de matières en suspension directement dans le lagon, à la vérification avant défrichage de la présence d'oiseaux autochtones, à la mise en place d'un plan de « revégétalisation » de l'ensemble du site, ou encore à la conformité du site de destination des 4 000 mètres cubes de déblais excédentaires. L'avis indique au surplus : « Notons enfin que les projets hôteliers sur Bora Bora ont pour concept de creuser les motus pour y créer des lagunes et d'installer des îlots ou des cités lacustres sur le lagon, ce qui modifie de manière irréversible les milieux et paysages. Autoriser de telles pratiques pour des projets d'intérêt particulier risque de créer un précédent. Une telle décision doit être mûrement réfléchie et relève d'un choix politique important car elle entraînerait un mitage du domaine public ».

15. En conséquence des considérations qui précèdent, l'étude d'impact réalisée doit dès lors être regardée comme gravement insuffisante au regard de la question de la ressource en eau et du risque de pollution de la lentille d'eau douce présente au droit du terrain d'assiette du projet litigieux. Cette insuffisance, de nature à avoir eu une incidence sur le sens de la décision contestée, vicie la procédure suivie et entraîne, de ce fait, l'illégalité de l'arrêté contesté du 21 janvier 2020 pris au vu de cette étude.

16. Il résulte de ce qui précède que la SA Tahiti Beachcomber est fondée, pour les deux motifs d'annulation ci-dessus identifiés, à demander l'annulation de l'arrêté du 21 janvier 2020 ainsi que de la décision implicite de rejet de son recours gracieux formé le 29 mai 2020. L'annulation de cet arrêté a pour conséquence de priver de base légale le permis de construire modificatif accordé à la SA Aquamaris Bora Bora le 27 janvier 2021 qui doit donc également être annulé.

Sur les conséquences de l'annulation du permis de construire modificatif en tant qu'il a régularisé certains vices affectant le projet initial :

17. Eu égard à l'effet rétroactif des annulations contentieuses prononcées au point 16, aucun permis de construire modificatif n'est réputé avoir été délivré pour le projet en cause, ce qui implique d'examiner également les vices susceptibles d'entacher le permis de construire initial que le permis modificatif avait pu régulariser à la date de son édicition.

18. En premier lieu, le bénéficiaire de l'autorisation de construire qui indique dans ses écritures s'être notamment opposé à l'extension du réseau d'assainissement collectif impliquant l'établissement d'une servitude administrative ne conteste pas que son projet initial ne disposait pas d'un accès à ce type d'équipement public pour l'évacuation des eaux usées. Sur ce point, le permis de construire modificatif délivré le 27 janvier 2021, qui a pris acte du « passage en assainissement individuel » du projet, ne peut toutefois être utilement invoqué par la SA Aquamaris Bora Bora dès lors, ainsi qu'il a été dit au point 16, que ce permis modificatif encourt l'annulation et qu'il ne peut régulariser ce vice.

19. En second lieu, il ressort des pièces du dossier que si la demande de permis de construire initial fait état d'un projet de construction de « villa à usage résidentiel » destinée à l'« habitation personnelle », d'autres pièces produites à l'appui de la demande et du projet architectural mentionnent un projet de « villa hôtelière de luxe » tel que l'« avis PPR » du 12 avril 2019 ou une « activité économique et touristique » s'agissant du formulaire de demande d'« occupation du domaine de la Polynésie française » relative aux travaux, aménagements et équipements en lien avec la construction litigieuse. Dans ces conditions, la société requérante est fondée à soutenir qu'il existe un décalage dans la présentation de la demande et du projet au regard de la vocation et des caractéristiques réelles de la construction contestée, de nature à induire en erreur le service instructeur et, par suite, l'autorité administrative ayant délivré le permis en cause. Sur cette question également, le permis de construire modificatif en date du 27 janvier 2021, qui a validé la qualification du projet en une « construction d'une villa de luxe proposant des services à location touristique », à supposer qu'il ait levé toute ambiguïté sur ce point, ne peut davantage être utilement invoqué par la SA Aquamaris Bora Bora dès lors, comme indiqué précédemment, que ce permis modificatif encourt l'annulation et qu'il ne peut régulariser cet autre vice.

20. 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.* ».

21. En l'espèce, aucun autre moyen n'est susceptible, en l'état du dossier, de justifier l'annulation de l'arrêté de permis de construire initial en litige.

22. Il résulte de l'ensemble de ce qui précède que la SA Tahiti Beachcomber est fondée à demander l'annulation des décisions qu'elle conteste.

Sur la régularisation possible :

23. 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. (...)* ».

24. En l'espèce les seuls vices affectant la légalité du projet en litige relevés aux points 9 et 15 ne permettent pas d'envisager une régularisation par l'obtention d'un permis de construire modificatif.

Sur les frais liés au litige :

25. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce qu'une somme soit mise à la charge de la SA Tahiti Beachcomber, qui n'a pas la qualité de partie perdante dans la présente instance. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge respective de la SA Aquamaris Bora Bora et de la Polynésie française la somme de 100 000 F CFP à verser à la SA Tahiti Beachcomber au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

D E C I D E :

Article 1^{er} : Les arrêtés contestés du 21 janvier 2020 et du 27 janvier 2021 sont annulés.

Article 2 : La SA Aquamaris Bora Bora versera la somme de 100 000 F CFP à la SA Tahiti Beachcomber au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : La Polynésie française versera la somme de 100 000 F CFP à la SA Tahiti Beachcomber au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Les conclusions présentées par la SA Aquamaris Bora Bora au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : Le présent jugement sera notifié à la SA Tahiti Beachcomber, à la Polynésie française et la SA Aquamaris Bora Bora. Copie en sera délivrée au haut-commissaire de la République en Polynésie française.

En application de l'article R. 751-10 du code de justice administrative, copie du présent jugement sera transmise au procureur de la République près le tribunal de première instance de Papeete.

Délibéré après l'audience du 9 novembre 2021, à laquelle siégeaient :

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

Rendu public par mise à disposition au greffe le 23 novembre 2021.

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 huissiers 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,