

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE**

N° 2200076

---

Mme D.  
et autres

---

M. Devillers  
Rapporteur

---

Mme Theulier de Saint Germain  
Rapporteuse publique

---

Audience du 29 septembre 2022  
Décision du 18 octobre 2022

---

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 28 février 2022, 31 mai 2022 et 20 juillet 2022, Mme D et autres, représentés par la Selarl MLDC, demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté n°3101 CM du 29 décembre 2021 portant autorisation d'occupation temporaire de divers emplacements du domaine public maritime, d'une superficie totale de 4 734 m<sup>2</sup>, attenants à la parcelle cadastrée section IH n°7 du motu Terurumi sis commune de Bora Bora, commune associée de Faanui, au profit de la Sarl Bora Yes ;

2°) de mettre à la charge de la Polynésie française la somme de 500 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

3°) de mettre à la charge de la Sarl Bora Yes la somme de 600 000 F CFP au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- leur requête est recevable dès lors qu'ils se plaignent d'une atteinte au milieu terrestre et maritime du motu sur lequel ils résident depuis le début des travaux entrepris par la Sarl Bora Yes ; l'eau de la lentille d'eau douce qu'ils utilisent pour un usage domestique est devenue salée au commencement de la réalisation des travaux de la villa de luxe « Quintessence », ce qui est confirmé par le constat d'huissier de Me Lote du 7 octobre 2021 ; la décision attaquée restreint également de manière significative la libre circulation sur le littoral des requérants qui sont contraints d'emprunter un chenal immergé d'une profondeur

de moyenne d'1,50 mètre et d'une largeur de 9,33 mètres pour se déplacer en bordure de mer ; qu'en sus la construction d'une buse d'aspiration a entraîné la disparition progressive du sable de la plage côté océan, augmentant le risque de submersion du motu et rendant dangereux la baignade à proximité ; que ces circonstances confèrent aux requérants un intérêt leur donnant qualité à agir pour contester l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public maritime délivrée par la Polynésie française à la Sarl Bora Yes ;

- l'arrêté attaqué a été pris au terme d'une procédure viciée dès lors que le pouvoir de représentation de Mme L. T. pour Mme T. T., représentante de l'assemblée de Polynésie, n'a pas été communiqué ; la composition de la commission du domaine de la Polynésie française prévue à l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté 1334 CM du 8 septembre 2015 était donc irrégulière ;

- l'étude d'impact menée par le bureau d'étude Raromatai environnement ne prend pas en compte l'existant et s'avère insuffisante au regard des dispositions des articles LP.1310-4 ancien et LP.1320-2 du code de l'environnement, l'analyse de l'état initial du site ne traitant pas de façon assez détaillée la question de la lentille d'eau douce du motu ni de l'impact des travaux sur celle-ci alors même que la direction des ressources marines et la direction de la construction et de l'aménagement ont émis un avis défavorable au projet sur ce point ; ces méconnaissances des dispositions du code de l'environnement ne sont pas susceptibles d'être régularisées par le pétitionnaire dès lors que les travaux ont déjà débuté ;

- l'étude d'impact est incomplète en ce qu'elle ne mentionne pas la construction de la seconde lagune intérieure, alors même que les dispositions de l'article A.1310-3-3 du code de l'aménagement de Polynésie française imposent de tenir compte de l'intégralité du projet dans la réalisation du rapport ; l'étude d'impact comporte également des inexactitudes sur les volumes de déblai nécessaires au creusement du chenal de navigation et au terrassement des canalisations qui sont sous-estimés ;

- la Sarl Bora Yes a débuté les travaux de construction des lagunes intérieures de façon anticipée, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation de travaux immobiliers tel que prévu par l'article 3 de l'arrêté du 29 décembre 2021 ;

- l'arrêté est entaché d'illégalité, dès lors que l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public délivrée à la Sarl Bora Yes méconnaît le principe de libre accès et de libre circulation du public sur le domaine public maritime et compromet la conservation du domaine public maritime.

Par un mémoire enregistré le 4 mai 2022, la Polynésie française conclut au rejet de la requête. Elle soutient que :

- à titre principal, la requête est irrecevable en ce que les requérants sont dépourvus d'un intérêt leur donnant qualité à agir dans la présente instance, les nuisances invoquées par Mme D. et autres se rapportant aux conséquences de la réalisation des travaux entrepris par la Sarl Bora Yes et non à l'occupation du domaine public maritime en elle-même, la décision attaquée n'est pas à l'origine des faits pour lesquels ils justifient d'un intérêt à agir ;

- à titre subsidiaire, la commission du domaine de Polynésie française s'est réunie de façon régulière et selon le quorum requis par les dispositions de l'article 2 de l'arrêté n°1334

CM du 8 septembre 2015, la seule circonstance que le chef du service de l'urbanisme membre de la commission était absent est sans incidence sur la régularité de la procédure ;

- la Sarl Bora Yes a joint à sa demande d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public maritime une étude d'impact intégrant un état initial du site ; en réponse aux demandes de compléments d'information de la commission du domaine de Polynésie française, deux rapports supplémentaires sur l'état de la lentille d'eau douce ont été communiqués par la Sarl Bora Yes, dont celui de l'ingénieur conseil X. M. qui identifie un train de houle du mois d'août 2021 comme étant à l'origine de la salinisation de la lentille d'eau ; dès lors le moyen tiré de l'insuffisance de l'étude d'impact doit être écarté ;

- les travaux réalisés par la Sarl Bora Yes sans autorisation préalable sont des travaux d'extraction et non des travaux immobiliers au sens de l'article 3 de l'arrêté attaqué, les sanctions de l'exécution de tels travaux sans autorisation sont régies par les dispositions du code des mines et ne relèvent pas de la compétence de la Polynésie mais de la direction de l'équipement ;

- l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public maritime délivrée par la Polynésie française est compatible avec l'usage normal du domaine public maritime, le public pouvant emprunter un chenal immergé d'une profondeur d'1,50 mètre et d'une largeur de 9,33 mètres pour longer le littoral ; quand bien même la réglementation domaniale n'encadre pas les dispositifs d'aspiration, les éléments fournis dans l'étude d'impact réalisée indiquent que la prise d'eau océanique est conforme à la réglementation applicable en la matière.

Par un mémoire enregistré le 9 mars 2022 Mme T. H., déclare se désister de sa requête.

Par un mémoire enregistré le 9 mars 2022 Mme T. déclare se désister de sa requête.

Par des mémoires enregistrés les 4 mai 2022 et 3 juin 2022, la Sarl Bora Yes, représentée par la Selarl Jurispol, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 300 000 F CFP soit mise solidairement à la charge des requérants au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la requête est irrecevable dès lors que les requérants sont dépourvus d'intérêt à agir, la décision attaquée n'autorisant que l'occupation du domaine public maritime par la Sarl Bora Yes et non les travaux que celle-ci réalise sur la parcelle et qui sont supposés être à l'origine des griefs qu'ils invoquent ; les requérants ne sont pas lésés dans leurs intérêts légitimes de façon suffisamment directe et certaine dès lors que la seule qualité de voisin n'est pas de nature à leur conférer un intérêt leur donnant qualité à agir ; à supposer que l'intérêt à agir des requérants soit établi, ils ne justifient pas d'une autorisation pour exploiter les eaux de la lentille d'eau douce affectée et ne rapportent pas la preuve que les travaux sont à l'origine de la pollution de la lentille ;

- les moyens soulevés ne sont pas fondés.

Par une ordonnance du 20 juillet 2022, la clôture de l'instruction a été fixée au 31 août 2022.

Un mémoire a été enregistré le 9 septembre 2022 postérieurement à la clôture de l'instruction, présenté pour les requérants.

Un mémoire a été enregistré le 26 septembre 2022 postérieurement à la clôture de l'instruction, présenté pour la Sarl Bora Yes.

Un mémoire de production de pièces a été enregistré le 29 septembre 2022 postérieurement à la clôture de l'instruction, présenté pour la Sarl Bora Yes.

Vu 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 ;
- la délibération n° 95-90 AT du 27 juin 1995
- 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,
- les conclusions de Mme Theulier de Saint-Germain, rapporteure publique,
- et les observations Me Millet représentant Mme D. et autres, celles de M. Le Bon représentant la Polynésie française, et celles de Me Quinquis pour la Sarl Bora Yes.

Considérant ce qui suit :

1. La Sarl 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 du motu Terurumi situé sur la commune de Bora Bora, commune associée de Faanui. Un permis de travaux immobiliers en date du 9 juillet 2019 et une autorisation d'occupation temporaire du domaine public maritime en date du 11 juin 2019 lui ont été délivrés. Des modifications architecturales, prévoyant la création de lagunes intérieures, ont ensuite été intégrées au projet, devenu celui de la villa de luxe « Quintessence ». La Sarl Bora Yes (ex Sci) a entrepris de mars à juillet 2021, en dehors de toute autorisation, la réalisation des travaux de construction de deux lagunes intérieures. Ces travaux, s'ils ont initialement donné lieu à l'établissement d'un procès-verbal de contravention de grande voirie en date du 15 octobre 2021, non transmis au tribunal, ont été régularisés par la Polynésie française par la délivrance d'une nouvelle autorisation d'occupation temporaire du domaine public maritime en date du 29 décembre 2021 et par la délivrance d'un permis de construire modificatif en date du 5 mai 2022. Par la présente requête, les requérants demandent l'annulation de l'arrêté du 29 décembre 2021 portant autorisation d'occupation temporaire du domaine public maritime au profit de la Sarl Bora Yes.

Sur le désistement :

1. Le désistement enregistré le 9 mars 2022 de Mme T. H., et de Mme T. est pur et simple. Il y a lieu de leur en donner acte.

Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut d'intérêt pour agir :

2. Si l'arrêté en litige, consistant en une autorisation d'occupation temporaire de plusieurs emplacements du domaine public maritime sur les parcelles n° 6 et n°7 de la section IH appartenant à la Sarl Bora Yes, n'a pas pour effet propre d'autoriser des travaux de construction sur le domaine public maritime, l'article 1er de l'arrêté contesté dispose que l'autorisation d'occupation temporaire portant sur divers emplacements du domaine public maritime « est destinée à la réalisation d'une villa de luxe ». A cette fin, cet article désigne notamment les emplacements destinés à la construction de chenaux vers les lagunes et dans le lagon, à la réalisation d'une terrasse et d'escaliers à l'aplomb de la lagune et à l'implantation d'une prise d'eau de mer située du côté océan. A défaut d'être l'acte qui les autorise, l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public maritime en litige est accordée dans le seul but de permettre la réalisation des travaux ci-dessus mentionnés, dont l'impact sur la salinisation de la lentille d'eau douce du motu est critiqué par les requérants qui y résident.

3. Par ailleurs, pour justifier de leur intérêt pour agir, Mme D. et autres exposent que l'autorisation d'occupation privative délivrée par la Polynésie française n'est pas compatible avec la destination normale du domaine public maritime en ce que, en particulier avec la création du chenal qu'elle autorise, elle compromet la libre circulation du public le long du littoral. De même ne peuvent-ils plus se baigner à proximité de la buse d'aspiration. De telles circonstances apparaissent de nature à conférer aux requérants un intérêt à agir légitime, au regard des inconvénients et nuisances dont ils se prévalent.

4. Par suite, la fin de non-recevoir tirée du défaut d'intérêt pour agir opposée par les défendeurs dans la présente instance doit être écartée.

Sur les conclusions aux fins d'annulation :

5. L'article 1<sup>er</sup> de la délibération n° 2004-34 APF du 12 février 2004 portant composition et administration du domaine public en Polynésie française dispose que : « *Le domaine public de la Polynésie française comprend toutes les choses qui sont affectées à l'usage du public ou affectées à un service public par la nature même du bien ou par un aménagement spécial, et, par suite, ne sont pas susceptibles de propriété privé.* ». Aux termes de l'article 2 de cette délibération : « *Le domaine public naturel comprend : / - le domaine public maritime qui se compose notamment des rivages de la mer, des lais et relais de mer, des étangs salés communiquant librement ou par infiltration ou par immersion avec la mer (...)* ».

6. Les dépendances du domaine public ne peuvent faire l'objet d'autorisation d'occupation privative que pour autant que celle-ci ne soit pas incompatible avec la destination normale de ce domaine à savoir son libre accès et sa libre utilisation par le public s'agissant du domaine public maritime naturel et qu'elle ne compromette pas la conservation de ce domaine public.

7. L'article 1er de l'arrêté n°3101 du 29 décembre 2021 dispose que : « *l'occupation temporaire d'emplacements du domaine public maritime d'une superficie totale de 4 734 m2, attenants à la parcelle cadastrée section IH n° 7 du motu Terurumi sis commune de Bora Bora, commune associée de Faanui, est autorisée au profit de la société à responsabilité*

*limitée Bora Yes à des fins touristiques, comme suit : - A : 1 497 m<sup>2</sup> (chenal de 125 m x 12 m à creuser dans le lagon) ; - B1 : 64 m<sup>2</sup> (chenal n° 1 (partie 1) sur la parcelle IH n° 7 vers la lagune n° 1) ; - B2 : 365 m<sup>2</sup> (chenal n° 1 (partie 2) sur la parcelle IH n° 7 vers la lagune n° 1) ; - C : 1 577 m<sup>2</sup> (lagune n° 1 sur les parcelles IH n° 6, parcelle B et IH n° 7) ; - D : 246 m<sup>2</sup> (chenal n° 2 sur les parcelles IH n° 6, parcelle B et IH n° 7 vers la lagune) ; - E : 375 m<sup>2</sup> (lagune n° 2 sur les parcelles IH n° 6, parcelle B et IH n° 7) ; [...] - I1 : 90 m<sup>2</sup> (prise d'eau océanique, partie creusée en terrain privé) ; - I2 : 98 m<sup>2</sup> (prise d'eau océanique, partie sur le DPM) ». L'article 4 de ce même arrêté dispose que : « La présente autorisation est consentie aux clauses et conditions particulières du présent arrêté, toutes de rigueur, que la bénéficiaire s'engage à respecter, à savoir : (...) /2° Le bénéficiaire s'engage à assurer la continuité du passage public en bordure du rivage ».*

8. Il ressort des pièces du dossier que la Sarl Bora Yes a débuté sans autorisation les travaux de construction mentionnés aux points A à E de l'arrêté attaqué. Si l'administration expose avoir régularisé ces travaux par la délivrance d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public, elle ne peut sérieusement se prévaloir de ce que les dispositions de l'article 4 précité de son arrêté suffisent, à elles seules, à garantir le respect du principe de libre accès et de libre utilisation du domaine public maritime alors que les travaux de creusement d'un chenal, de par leur nature, ici d'une profondeur de 1,5 mètre et d'une largeur de 9,33 mètres, compromettent la continuité du rivage et font obstacle à ce que le public puisse se déplacer et accéder de manière continue sur le littoral. Si la Sarl Bora Yes indique avoir prévu de réaliser les travaux nécessaires pour permettre le cheminement le long du littoral, en l'occurrence une passerelle permettant de traverser à pied sec le chenal creusé, ces éléments ne figurent pas dans l'autorisation en litige, ni, a fortiori, les dispositions assurant qu'une telle passerelle serait d'accès aisé et permanent pour garantir un usage direct du domaine public maritime par le public. Enfin, la circonstance invoquée que de nombreux projets à vocation touristique seraient autorisés sans prévoir de cheminement du public le long du littoral, pour regrettable soit elle, n'est pas de nature à établir la légalité de l'arrêté litigieux.

9. Il résulte de ce qui précède, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens de la requête, que Mme D.et autres sont fondés à demander l'annulation de l'arrêté n°3101 CM du 29 décembre 2021.

Sur les frais liés au litige :

7. 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 des requérants, qui n'ont 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 respectivement de la Polynésie française et de la Sarl Bora Yes la somme de 150 000 F CFP à verser à Mme D.et autres au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

DECIDE :

Article 1er : Il est donné acte du désistement d'instance de Mme T. H., et Mme T.

Article 2 : L'arrêté n°3101 CM du 29 décembre 2021 est annulé.

Article 3 : La Polynésie française versera la somme de 150 000 F CFP à Madame D. et autres, ensemble, au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : La Sarl Bora Yes versera la somme de 150 000 F CFP à Madame D. et autres, ensemble, au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 5 : Les conclusions présentées par la Sarl Bora Yes au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 6 : Le présent jugement sera notifié à Mme Marie D. et autres, à la Polynésie française et la Sarl Bora Yes. Copie en sera délivrée au haut-commissaire de la République en Polynésie française.

Délibéré après l'audience du 29 septembre 2022, à laquelle siégeaient :

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

Rendu public par mise à disposition au greffe le 18 octobre 2022.

Le président-rapporteur,

Le premier assesseur,

P. Devillers

A. Graboy-Grobescio

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,