



## **Avis relatif à l'Etude d'impact sur l'environnement**

**présenté par la SARL Manutea Lodge, à titre de régularisation,**

**dans le cadre du permis de construire n° n°2023-01190-00-IDV du 21 août 2024 pour des travaux d'élargissement d'une voie existante**

### **Résumé de l'avis sur l'étude d'impact du projet Manutea Lodge à Moorea**

La Fédération Tahei auti ia Moorea (FTAIM) et les époux Rurua contestent le permis de construire accordé à la SARL Manutea Lodge pour l'élargissement d'une voie, au motif d'irrégularités majeures, dont l'absence d'étude d'impact préalable et des fausses déclarations. Une étude d'impact a été produite a posteriori, mais elle est jugée juridiquement et techniquement insuffisante.

Le permis concerne un terrain en forte pente situé en zone à risque, sans qu'aucun diagnostic géotechnique n'ait été réalisé. Des travaux ont été effectués sans autorisation, notamment des terrassements sur plusieurs lots. L'étude d'impact ne distingue pas clairement les travaux déjà réalisés de ceux à venir et n'intègre pas les conséquences des infractions commises.

De graves manquements sont relevés dans le dossier : absence d'analyse environnementale sérieuse, de traitement des nuisances, d'étude des dépôts de déblais (certains illégalement réalisés, y compris dans le lagon), ou encore d'évaluation des risques pour les riverains. En avril 2025, un éboulement est survenu, illustrant les dangers réels du site.

Par ailleurs, la population a perdu confiance dans les institutions, face à l'inaction des autorités malgré de nombreuses infractions. Le chantier a été conduit sans transparence ni respect des procédures.

En conclusion, malgré une localisation en zone constructible, les manquements graves et répétés justifient, selon la FTAIM, un avis défavorable au projet et la remise en état des lieux, aux frais du porteur de projet.

Cet avis revêt un caractère très particulier puisque la Fédération Tahei auti ia Moorea (FTAIM) et les époux RURUA ont déposé un recours contre le permis de construire accordé à la SARL Manutea lodge, en soulevant plusieurs moyens de droit, dont l'absence d'études d'impact réalisé avant travaux et a exposé au tribunal pourquoi une étude d'impact de régularisation ne pouvait être acceptée sur le principe, notamment lorsque l'absence d'études d'impact résulte de fausses déclarations du pétitionnaire.

Sur le principe, FTAIM a toute confiance dans la pertinence des moyens juridiques soulevés dans sa requête et considère que le permis de travaux sera annulé. Se posera dès lors la question de la validité juridique de l'étude d'impact en cours, qui présente par ailleurs des insuffisances majeures, susceptibles à elles seules d'invalider l'autorisation de travaux qu'elle devrait conforter.

- 1. Rappel succinct des raisons pour lesquelles une demande d'annulation de ce permis à été sollicité auprès du TA**

L'instruction du dossier a été close le 13 mai 2025 par le tribunal administratif et l'on est en attente d'une date de jugement.

- Absence de diagnostic géotechnique du bassin de risque comme stipulé dans les procédures d'instruction et dans la Note de renseignement (NRA) d'aménagement émise lors de la vente de cette parcelle en pente de 50% environ située en zone de risque moyen "mouvement de terrain" ;
- Absence d'étude d'impact malgré le dépassement des seuils dès lors que c'est le projet dans son ensemble qui est pris en compte, ce que n'avait pas fait la DCA qui avait accepté complaisamment les fausses déclarations du porteur de projet ;
- Fausses déclarations dans le dossier qui ne parle que d'élargissement d'une route existante, indique qu'il n'y aura pas de vente de lots et affirme qu'il n'existe pas de Note de renseignements d'aménagement (NRA) de moins de six mois ; pour rappel, en cas de fausses déclarations avérées, le code de l'aménagement précise que l'autorisation devient caduque.

## **2. Périmètre des travaux pris en compte dans l'étude d'impact**

Les travaux dont l'impact est évalué, ont pour une grande partie d'entre-eux déjà été réalisés, dont certains sans autorisation de travaux, concernent :

- Les terrassements liés à 'élargissement de la route, correspondant au permis délivré à l'origine,
- Les terrassements effectués en toute illégalité sur les deux lots déjà vendus,
- Les terrassements qui seront effectués sur le lot en partie haute, destiné à recevoir la résidence des actionnaires de la SARL Manutea Lodge.

Aucune information claire précise n'est donnée sur la part de travaux déjà réalisés, et la part de travaux restant à réaliser, notamment sur la durée prévisionnelle du chantier à venir.

Aucun éclaircissement juridique n'est donné sur la manière dont pourraient s'articuler les recommandations ou engagement issus de cette étude d'impact, leur prise en compte ultérieure dans les autorisations futures qui pourraient être délivrés concernant les travaux à réaliser sur les 3 lots mentionnés, et leur prise en compte effective dans le cadre de l'autorisation de travaux déjà accordée.

Par ailleurs, à nouveau et de manière totalement assumée, les propriétaires d'un des lots exposent par courrier qu'ils ont réalisé des travaux de remblai importants sans autorisation, pour leur propre convenance et souci d'économie, considérant comme tout à fait normal de commettre des infractions au code de l'aménagement, convaincus qu'aucune sanction ne sera prononcée à leur égard.

Les différents sites de dépôt des déblais en terre ne sont pas listés et encore moins étudiés, alors que c'est une obligation réglementaire. On note un site de dépôt important en bordure de rivière utilisé sans l'accord du propriétaire et sans aucun dossier techniques. On note un site de dépôt directement dans le lagon, sur ce qui était auparavant une petite plage de sable.

## **3. Principaux manquements évidents constatés dans le dossier d'étude d'impact**

On note en premier lieu que les règles de publicité et d'affichage liée à cette enquête publique n'ont pas été respectées.

On note ensuite l'absence ou le traitement tout à fait insuffisant des points ci-après, qui sont les éléments minima à présenter dans une étude d'impact.

- L'identification des réglementations en vigueur en matière d'environnement applicables à l'opération projetée ;
- L'analyse de l'état initial du site et de son environnement avant travaux,

- L'analyse prospective des effets directs possibles des actions projetées, notamment :
  - sur les sites et paysages : l'impact paysager du projet est traité dans un paragraphe d'une demi-page, sans aucune photo, et les mesures d'atténuation proposée tiennent en 2 lignes.
  - sur les habitants :
    - sur les aspects socio-économiques : aucune mention de la dévalorisation des propriétés voisines, possiblement irréversibles si les désordres constatés ne sont pas résolus
    - sur les aspects culturels : aucune mention des traditions et légendes liés au site
    - sur le voisinage : aucune mention de l'augmentation du trafic lié à la création de ces habitations
- l'analyse prospective des pollutions et nuisances potentielles produites (bruits, vibrations, autres rejets atmosphériques...) durant les travaux et une fois le chantier réalisé :
  - pas de prise en compte et mesures relatives aux nuisances sonores, celles-ci étant de toutes les façons déjà été supportées par les riverains ;
  - aucune prise en considération et mention des impacts liés aux volumes de terres issus du chantier, alors même que l'impréparation des responsables de ce projet et leur négligence ont causé d'importants dégâts environnementaux sur les sites de dépôts sauvages utilisés, et dont aucun n'a fait l'objet d'une demande d'autorisation comme prévu par la réglementation ;

Le document ose affirmer que le devenir des déblais est de la responsabilité de l'entrepreneur et s'aborde donc pas le sujet, alors même qu'il s'agit d'un des impacts majeurs de ce projets.
- 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 ;
- 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,
- l'estimation des dépenses correspondantes.
- le programme de surveillance des effets sur l'environnement pouvant le cas échéant, être projeté ;

La pauvreté voire l'absence de tout élément traitant des sujets ci-dessus, dans le contexte rappelé en introduction, rend inopérant et selon nous inutile tout avis ou toute demande précise visant à limiter tel ou tel impact. Le seul avis qui sera émis et motivé ci-après est une demande de REMISE EN ETAT DES LIEUX, aux frais de la SARL Manutea Lodge.

#### 4. **La mise en danger des futurs usagers du site et des riverains**

Les impacts en terme de sécurité ne sont généralement pas traité dans les études d'impact sur l'environnement, même si au sens propre, la mise en danger d'autrui a naturellement un fort impact sur les habitants d'un site.

Cela a été le cas dans ce dossier puisque l'absence de tout diagnostic géotechnique du bassin de risque comme l'exigeait la réglementation et l'absence de prise en considération des risques d'éboulements des tas de terres déposés en bord de rivière ; a conduit la commune à prendre un arrêté ordonnant la suspension des travaux en décembre 2024, et à alerter les riverains sur les dangers qu'ils encourraient par temps de pluie en janvier 2015.

Pire encore, alors même que les autorités du Pays et le porteur de projet continuaient à affirmer que les travaux étaient réalisés en toute sécurité, l'examen du seul diagnostic géotechnique réalisé à ce jour, après travaux, indiquait explicitement qu'il n'était pas possible de garantir que les fondations des remblais avaient été correctement réalisés.

En avril 2025, un éboulement important se produisait sur un des ouvrages de soutènement des remblais, confirmant la dangerosité des et l'instabilité des ouvrages.

Aujourd'hui, les riverains sont toujours dans l'incertitude complète vis à vis de ce risque d'éboulement signalé par la mairie, confirmé par les faits 3 mois après, et à propos duquel aucune information précise ne leur a été donnée.

## **5. Un impact inhabituel d'un chantier, fortement ressenti par la population : la perte de confiance envers les institutions**

Il est difficile de ne pas aborder le risque important que ce projet fait courir en ce qui concerne la confiance aux institutions et à leurs responsables.

La liste des infractions commises dans le cadre de ce chantier est rappelée ci-dessous. Chaque riverain ou habitant de Moorea se demande comment de telles choses peuvent se produire dans une totale impunité et laisser faire de la part des autorités, entraînant au final une grave perte de confiance.

- 4 mois de chantier avec dragues et camions, à fort impact visuel et paysager pour tous les usagers du lagon (mai à août 2024) sans que l'autorisation n'ait été obtenue, sans affichage du permis et sans information des riverains et sans qu'aucune démarche des autorités n'ait été engagée pour faire cesser ce chantier illégal ;
- Utilisation d'un site de dépôt des déblais en bordure de rivière sans l'accord du propriétaire et sans permis de travaux pour des volumes considérables ;
- Dépassement des horaires normaux de chantier et des niveaux sonores autorisés par la réglementation ;
- Dépôt terrigène dans le lagon, sans aucune protection, sans autorisation ;
- Réalisation de chantier de terrassements importants sur 2 lots vendus, sans autorisation

## **6. En conclusion**

Bien que le projet se situe dans une zone constructible du PGA de l'île de Moorea, les travaux réalisés en ignorant totalement les règles d'urbanisme et environnementales ont un impact majeur sur le cadre paysager de la côte Nord de Moorea, et en particulier les collines de Pihaena zone qui était jusqu'à présent exempte de constructions en hauteur.

Cette côte est d'une importance touristique majeure. Ces travaux ont dégradé le cadre paysager sans qu'aucune mesure compensatoire ou d'insertion paysagère n'ait été sérieusement envisagée ou proposée.

La désinvolture dont font preuve les porteurs de projet et les acheteurs de lots vis à vis de la réglementation d'urbanisme, l'absence de respect des riverains, amènent à conclure que les modalités de mises en oeuvre catastrophiques se poursuivront. Aucune conscience de la responsabilité des porteurs de projets vis à vis de la sécurité, de l'environnement et des paysages n'a été décelée.

Les travaux qui restent à entreprendre vont continuer ce travail de dégradation simplement pour aller vite, limiter les dépenses d'étude pourtant minimales et surtout éviter de devoir se concerter avec les riverains et la population de Moorea, qui se sont à juste titre sentis agressés par de tels comportements.

Si les travaux réalisés et ceux qui restent à entreprendre étaient régularisés, ce serait un message fort, perçu par toute la population de Moorea, indiquant que les démarches administratives, les autorisations et le souci de la protection de l'environnement ne sont pas nécessaires pour mener à bien des projets de construction, petits ou grands.

Le Code de l'Aménagement indique que ***“les auteurs de travaux immobiliers (...) effectués sans autorisation ou en non-conformité des autorisations accordées, pourront (...) être condamnés à la***

*remise en état des lieux. Cette remise en état des lieux pourra être partielle et ne concerner que la partie irrégularisable ou dangereuse des travaux effectués, et être assortie des mesures conservatoires et de confortation éventuellement nécessaires”.*

Invitée à se prononcer dans le cadre de cette enquête publique, pour toutes les raisons évoquées ci-dessus et en accord avec la demande d’annulation du permis de travaux porté devant le tribunal administratif, **FTAIM émet un avis défavorable à la réalisation de ce projet et demande la remise en état des lieux de ce site, au frais de la SARL Manutea Lodge.**

Le président

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned below the text 'Le président'.

Rahiti BUCHIN