



**MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

**Guadeloupe**

**Inspection générale de l'environnement  
et du développement durable**

**Avis sur le projet de lotissement « ROSEBUD »  
sur la commune de Saint-François (97118)**

**N°MRAe : 2025APGUA2**

**N°DEAL/MDDEE : 2025-675**

## PREAMBULE RELATIF A L'ELABORATION DE L'AVIS

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Guadeloupe s'est réunie en visioconférence le 13 mai 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis portant sur le projet de lotissement « Rosebud » au lieu dit « Anse Champagne », sur la commune de Saint-François.

Étaient présents et ont délibéré : Raynald VALLEE et Patrick NOVELLO.

En application du référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des MRAe, arrêté par le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires le 30 août 2022, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

\*\*\*\*\*

En application de l'article R. 122-7-I du Code de l'environnement, l'autorité environnementale a été saisie pour avis dans le cadre de l'instruction du dossier de demande d'autorisation environnementale. Cette saisine a été effectuée via le guichet unique de l'environnement par courriel du 17 mars 2025.

En application de l'article R. 122-6 du Code de l'environnement, le présent avis est rendu par la MRAe Guadeloupe. Cet avis a été préparé par le pôle d'appui à la MRAe (DEAL/MDDEE/EE) après consultation des autres services de la DEAL.

En application de l'article R. 122-7 III du Code de l'environnement, l'agence régionale de santé (ARS) Guadeloupe a également été consultée par courriel du 26 mars 2025. Celle-ci n'a pas émis d'observations.

Après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique pour en faciliter la lecture.

***Il est rappelé ici que, pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une «autorité environnementale» désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnaire et du public.***

***Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer la conception du projet et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur ce projet.***

***L'autorité compétente pour autoriser le projet prend en considération cet avis (article L.122-1-1§I) du code de l'environnement).***

***L'avis de l'autorité environnementale fait l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage. Celui-ci est tenu de mettre à disposition du public sa réponse écrite à l'Autorité environnementale au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L.123-19 (Article L.122-1§VI du code de l'environnement).***

***L'avis est également publié sur le site internet de la MRAe et sur le site internet de la DEAL Guadeloupe.***

## SYNTHESE DE L'AVIS

Le projet, porté par la société « Terra Promotion » concerne la réalisation d'un lotissement dit « lotissement ROSEBUD » sur la parcelle cadastrale AZ1103<sup>1</sup> d'une superficie de 5,96 hectares au lieu dit « Anse champagne » sur la commune de Saint-François. L'avis est rendu dans le cadre de la procédure de demande d'autorisation environnementale comprenant notamment une étude d'impact .

Le projet de lotissement comprend trois îlots : l'îlot A (3427 m<sup>2</sup>) est destiné à accueillir un bâtiment commercial et l'îlot B (17 396 m<sup>2</sup>) la construction de logements individuels groupés. L'îlot C (37 501 m<sup>2</sup>) est découpé en un ensemble de 26 parcelles individuelles de 1000 à 1248 m<sup>2</sup> dans la partie Nord de la parcelle.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe pour ce projet sont :

- la sobriété foncière
- les milieux naturels et la biodiversité
- la gestion des eaux ( eau potable, eaux usées, eaux pluviales)
- les déplacements et la mobilité
- l'adaptation au changement climatique ( énergie, air climat, )
- le cadre de vie ( paysage, patrimoine, nuisances)

Sur la forme, l'étude d'impact répond globalement aux attendus de l'article R122-5 du Code de l'environnement. De manière générale elle est proportionnée aux enjeux et aux incidences pressenties du projet. Le dossier appelle toutefois les principales observations ci-dessous.

**La MRAe recommande :**

- ***d'approfondir l'analyse de la compatibilité du projet avec le SDAGE en vigueur***
- ***de compléter l'étude d'impact en analysant l'articulation du projet avec le PCAET de la CARL adopté en novembre 2022 ;***
- ***détailler l'analyse des effets cumulés du projet avec les projets existants, sur les items identifiés (consommation d'espaces, milieux naturels, eau et assainissement, déplacements, bilan GES).***
- ***d'estimer la consommation en eau des nouveaux logements et de démontrer que le réseau d'eau potable est en capacité d'intégrer le projet ;***
- ***de s'assurer d'un raccordement conforme aux réseaux d'assainissement afin de garantir une absence de contamination de sols et des eaux y compris les eaux littorales au cours des phases travaux et d'exploitation ;***
- ***réaliser un bilan d'ensemble des émissions de gaz à effet de serre susceptibles d'être générés par le projet, dans toutes ses composantes et leur cycle de vie, y compris en termes de stockage/déstockage carbone lié à l'urbanisation du secteur concerné.***

Les autres observations et remarques de la MRAe figurent dans l'avis détaillé ci-après.

<sup>1</sup> Issue de la division de la parcelle cadastrée AZ793 en deux parcelles AZ1102 et AZ1103.

## AVIS DETAILLE

### 1 Présentation du projet

#### 1.1 Contexte et présentation du projet

Le projet, porté par la société « Terra Promotion » concerne la réalisation d'un lotissement dit « lotissement ROSEBUD » sur la parcelle cadastrale AZ1103<sup>2</sup> d'une superficie de 5,96 hectares au lieu dit « Anse champagne» sur la commune de Saint-François. Le terrain est délimité au sud par la RD118 qui permet d'y accéder, au nord par le domaine classé de Maud'Huy, à l'Ouest par le lotissement récent Belles rives, à l'Est par des habitations éparses.

Le terrain, orienté vers le sud, surplombe la mer par son relief marqué.

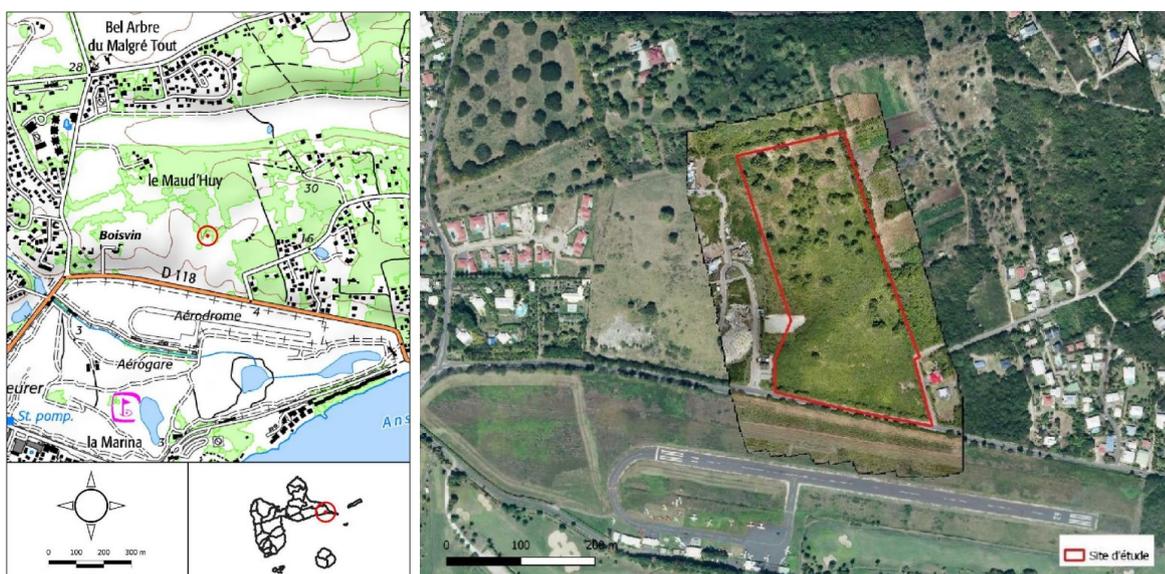


Figure 1 (A gauche) : localisation du projet – Figure 2 (à droite), Localisation de l'emprise du projet ( Sources : Etude d'impact )

La commune de Saint-François est une commune littorale de la Guadeloupe située au sud de la Grande-Terre. Elle fait partie de la communauté d'agglomération de la Riviera du Levant (CARL).

Le littoral saint-franciscain est fortement influencé par l'activité touristique, même si le secteur hôtelier a connu de sérieuses difficultés économiques au cours des dernières années se tournant aujourd'hui vers des résidences touristiques ou villas « haut de gamme ».

Elle accueille le deuxième port de pêche de l'archipel, un aérodrome, une marina, un casino et un golf international situés à proximité immédiate du site du projet.

Elle occupe une superficie de 61 km<sup>2</sup> pour une population de 13 004 habitants en 2021 (INSEE ) soit 213hab/km<sup>2</sup> contre 236hab/km<sup>2</sup> pour la Guadeloupe. Sa population est vieillissante comme pour l'ensemble de la population guadeloupéenne. L'étude d'impact indique que la part de résidences secondaires est de 37,4% sur la commune et de 10,2% à l'échelle de la Guadeloupe ; un quart de la population de la commune est occupé par des retraités.

Le projet s'installe en extension d'urbanisation dans un secteur péri-urbain contigu à des corridors écologiques.

<sup>2</sup> Issue de la division de la parcelle cadastrée AZ793 en deux parcelles AZ1102 et AZ1103. Le lotissement Belles Rives se situe sur la parcelle AZ1102 pour lequel un permis d'aménager a été délivré en 2017.

Le projet de lotissement comprend trois îlots qui se distinguent par la nature des opérations à bâtir sur chacun d'eux :

- l'îlot A (3427 m<sup>2</sup>) est destiné à accueillir un bâtiment commercial
- l'îlot B (17 396 m<sup>2</sup>) recevra la construction future de logements individuels groupés.
- l'îlot C ( 37 501 m<sup>2</sup>) est découpé en un ensemble de 26 parcelles individuelles de 1000 à 1248 m<sup>2</sup> dans la partie Nord de la parcelle. Ces habitations sont destinées à la résidence principale ou secondaire ou en location de tourisme ( étude d'impact page 17).

Le projet prévoit la réalisation des travaux de viabilisation des lots à savoir la réalisation des voies de dessertes, des zones de stationnement, des espaces verts et des réseaux : assainissement des eaux pluviales et usées, abduction et distribution d'eau potable, alimentation électrique, réseau téléphonique. Cela va nécessiter des travaux préliminaires notamment l'abattage d'arbres, du débroussaillage et le décapage de la terre végétale.

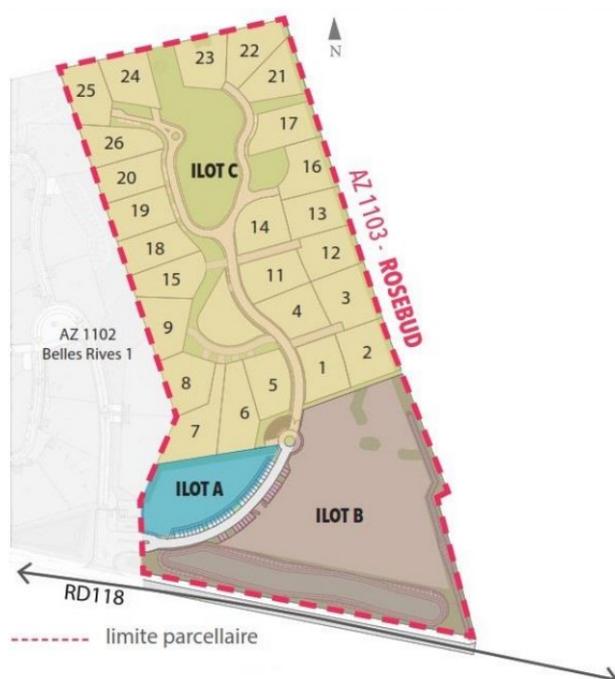


Figure 2 : Plan de masse du projet (source : étude d'impact )

## 1.2 Procédure relative au projet

Le rapport (pages 39 à 41) présente de manière claire et détaillée le cadre réglementaire du projet. Le projet est soumis à évaluation environnementale systématique au titre de la rubrique 39 du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'environnement, « opération d'aménagement dont la superficie du terrain d'assiette est supérieure ou égale à 10 hectares. En effet, le projet de lotissement ROSEBUD se situe sur un terrain qui constitue la seconde moitié d'une division parcellaire, sachant que la parcelle mère (AZ293) a une superficie de 12,6ha et que le maître d'ouvrage a déjà réalisé un lotissement sur la première moitié d'une superficie de 6,7ha et par ailleurs que ce premier projet de lotissement avait été exempté d'étude d'impact en 2017.

Le projet fait l'objet d'une demande de permis d'aménager. Le dossier est annexé à l'étude d'impact ( annexe n°1).

Le projet est soumis à autorisation au titre de la loi sur l'eau, rubrique 2.1.5.0 correspondant au rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sol, la superficie de la parcelle du projet augmentée des bassins versants interceptés s'élevant à 22,7ha donc supérieure à 20ha. Le projet étant soumis à autorisation loi sur l'eau, une procédure de demande d'autorisation environnementale est donc réalisée au titre des articles L214-1 et suivants du Code de l'environnement. En application de l'article L123-2 du Code de l'environnement, le projet fera l'objet d'une enquête publique. Il convient de rappeler que l'enquête publique concernant le permis d'aménager est menée par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation (articles L123-3 du Code de l'environnement et R423-57 du Code de l'urbanisme), en l'occurrence le Préfet de région.

### 1.3 Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe pour ce projet sont :

- la sobriété foncière
- les milieux naturels, la biodiversité et le paysage
- la gestion des eaux (eau potable, eaux usées, eaux pluviales)
- les déplacements et la mobilité
- l'adaptation au changement climatique ( énergie, air climat, )
- le cadre de vie ( paysage, patrimoine, nuisances)

## 2 – L'évaluation environnementale

### 2.1 Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

L'étude d'impact contient formellement tous les éléments requis par l'article R. 122-5 du Code de l'environnement, à l'exception de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone. En effet, contrairement à ce qui est indiqué dans le rapport (page 40), l'article R122-5 §VII du Code de l'environnement stipule :

*« Pour les actions ou opérations d'aménagement mentionnées à l'article L. 300-1-1 du code de l'urbanisme, l'étude d'impact comprend en outre : 1° Les conclusions de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone ainsi qu'une description de la façon dont il en est tenu compte .*

Cela suppose qu'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone est attendue et que ses conclusions doivent être reprises dans l'étude d'impact. Cette étude a vocation à être annexée à l'étude d'impact .

L'ensemble des thématiques environnementales est abordé. Des études ou des documents spécifiques en lien avec les principaux enjeux, notamment le milieu naturel, l'eau potable, l'assainissement, ont été annexés à l'étude d'impact, ce qui permet de disposer dans la plupart des cas d'une information complète. Une synthèse hiérarchisée de l'état initial, compilée dans un tableau, permet de mettre en avant les principaux enjeux environnementaux liés au projet (page 105 à 108). Les incidences du projet (en phase travaux puis en phase d'exploitation) ainsi que les mesures pour éviter, réduire ou compenser ces effets sont présentées dans un même chapitre. Au préalable, les travaux et la méthode de caractérisation des incidences sont décrits. Pour chaque thématique, les mesures sont présentées à la suite de la description des impacts ce qui en facilite la compréhension.

L'étude d'impact consacre un chapitre spécifique aux « incidences notables sur le milieu naturel et les mesures envisagées pour les éviter, les réduire ou à défaut les compenser » ( pages 139 à 165), ce qui montre l'importance de l'enjeu que constituent les milieux naturels pour ce projet. Les mesures « Eviter, réduire, compenser » (ERC) sont présentées dans des tableaux prenant en compte les préconisations du guide publié en 2018 par le Commissariat général au développement durable (CGDD). L'étude d'impact a été réalisée par une équipe composée de trois bureaux d'étude spécialisés notamment dans l'analyse des milieux naturels et les études hydrauliques (Caraibes Aqua Conseil, GL environnement, ACSES). Le rapport est de bonne qualité et très pédagogique.

Le rapport d'étude d'impact soumis à l'avis de la MRAe est identifié (page 3 du rapport) comme étant la version 1 datée du 01/07/2017 alors qu'à la page 183, il indique que des inventaires floristiques et faunistiques ont été réalisées entre mars 2023 et avril 2024 . En outre, le dossier de demande d'autorisation environnementale a fait l'objet d'une demande de compléments par le service instructeur de la DEAL puis d'une réponse du pétitionnaire en date du 28 janvier 2025. Il convient de mettre en cohérence la date du rapport avec les informations qu'il contient. Le rapport d'étude d'impact montre qu'un travail itératif a été réalisé entre architectes, paysagistes et écologues très en amont de la conception du projet ce qui a conduit à élaborer 5 versions du projet.

***La MRAe demande d'indiquer les différentes dates de révision de l'étude d'impact et les numéros de versions correspondant en cohérence avec la démarche itérative conduite.***

Le résumé non technique (RNT) de l'étude d'impact fait l'objet d'un document séparé ce qui contribue à faciliter son accessibilité au public. Il reprend sous forme synthétique les principales caractéristiques du projet dans son ensemble ainsi que les chapitres développés dans l'étude d'impact, ce qui permet au lecteur d'apprécier rapidement les enjeux environnementaux et la manière dont le projet en a tenu compte.

***La MRAe recommande d'actualiser le résumé non technique après avoir complété l'étude d'impact afin de tenir compte des recommandations formulées dans le présent avis.***

## 2.2 Articulation avec les documents de planification existants

L'étude d'impact (pages 44 à 51) analyse l'articulation du projet avec les principaux documents de planification existant<sup>3</sup> en matière d'urbanisme et d'environnement (SAR/SMVM , POS, projet de PLU, SRCAE, SDAGE, PGRI,PPRN, PRPGD). Toutefois cette analyse se révèle insuffisante.

L'étude d'impact rappelle que le Schéma d'aménagement régional (SAR) en vigueur a été approuvé en 2011 et qu'il est en cours de révision. Elle liste les orientations et objectifs du SAR puis indique que la zone du projet est localisée principalement dans des espaces à urbaniser au SAR de la Guadeloupe. Cette zone est qualifiée de pôle touristique majeur et fait partie des secteurs de renouvellement touristique. Elle conclut que le projet d'aménagement est donc conforme aux orientations du Schéma d'Aménagement Régional de la Guadeloupe (SAR) et du schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM).

<sup>3</sup> Schéma d'aménagement régional de mise en valeur de la mer (SAR/SMVM)-schéma régional climat air énergie (SRCAE)-Plan d'occupation des sols (POS) – Plan local d'urbanisme (PLU)- Plan de prévention et de gestion des risques inondation (PGRI) -plan de prévention et des risques naturels (PPRN)- Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)-Plan régional de prévention et de gestion des déchets ( PRPGD).

Pour la MRAe, l'étude d'impact se limite à rappeler les orientations et objectifs sans étudier leur compatibilité. Ainsi, la MRAe relève que le projet prévoit la création de 26 logements sur 2,7ha<sup>4</sup> soit une densité d'un peu moins de 10 logements par hectare alors que le SAR prévoit une densité de 50 logements à l'hectare en zone U et 30 logements à l'hectare en zone AU. Cette incompatibilité n'est pas traitée.

En ce qui concerne le Plan local d'urbanisme, le rapport indique que la parcelle est située en zone U4CE du projet de PLU arrêté le 6 avril 2023. La zone U4CE correspond aux secteurs résidentiels péri-urbains de développement contigus à des corridors écologiques ou qui permettent le maintien de la trame verte et bleue. L'urbanisation y est autorisée sous condition que les éléments végétaux soient conservés et permettent le maintien de corridors écologiques. Le rapport conclut que le projet est compatible avec le PLU arrêté. La MRAe constate que dans le plan local d'urbanisme de la commune de Saint-François, approuvé le 5 novembre 2024, le zonage n'a pas évolué et que par conséquent le projet est compatible avec la destination de la zone dans laquelle il se situe.

L'étude d'impact (page 48) montre que le projet est conçu dans le respect de la disposition O4D2 du SDAGE visant à ne pas aggraver le risque d'inondation, à restituer un débit de ruissellement au maximum égal au débit initial généré par le terrain à l'état initial et à traiter les pollutions chroniques et accidentelles. La compatibilité du projet avec les autres orientations du SDAGE n'est en revanche pas étudiée. Elle n'est pas non plus démontrée concernant la disponibilité de la ressource en eau potable et la capacité de traitement des eaux usées.

En ce qui concerne les plans relatifs aux déchets, il convient de retenir pour l'analyse uniquement le PRPGD qui remplace tous les anciens plans relatifs à la gestion des déchets en rappelant la date à laquelle il a été adopté.

Le rapport signale que le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) n'existe pas en Guadeloupe et que le SAR vaut SRCE en application de l'article L371-4 du Code de l'environnement. Bien qu'il n'ait pas été encore adopté par la Région, il aurait été pertinent de prendre en compte le schéma régional du patrimoine naturel et de la biodiversité de Guadeloupe 2021-2030 sachant que ce document a fait l'objet d'un avis favorable du Conseil scientifique régional du patrimoine naturel de la Guadeloupe (CSRPN) en mars 2022.

L'analyse montre que le projet est compatible avec les orientations du SRCAE adopté en 2012 dans la mesure où celles-ci sont reprises dans le règlement du lotissement et s'imposeront aux futurs propriétaires. La MRAe constate que le Plan climat air énergie territorial (PCAET) de la Communauté d'agglomération de la Rivière du Levant (CARL) adopté en novembre 2022 n'est pas pris en compte.

#### **La MRAe recommande :**

- **d'approfondir l'analyse de l'articulation du projet avec le SAR en vigueur en termes de densité et d'étudier l'articulation du projet avec les travaux de révision du SAR**
- **d'approfondir l'analyse de la compatibilité du projet avec le SDAGE en vigueur**
- **de compléter l'étude d'impact en analysant l'articulation du projet avec le PCAET de la CARL adopté en novembre 2022 ;**

### **2.3 Justification des choix retenus et solutions alternatives**

L'étude d'impact présente (pages 108 à 110) l'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu,

<sup>4</sup> Ce chiffre correspond à la superficie de l'ilot C diminué de la superficie des espaces préservés (environ 1ha) après application des mesures d'évitement

les solutions envisagées et la justification du choix opéré. Elle indique que plusieurs zonages ont été envisagés mais ne présente pas les alternatives de localisation étudiées. En revanche, elle s'attache à montrer les évolutions du projet ayant conduit au choix du scénario final prenant en compte les enjeux environnementaux du site. Elle indique qu'une réflexion a été menée afin de trouver un compromis entre l'urbanisation, la conservation des espèces et de leurs habitats, des zones à enjeux, et l'amélioration de la qualité écologique des habitats de l'aire d'étude avec le renforcement d'espaces boisés et la restauration des continuités écologiques. Cette démarche a amené à élaborer 5 versions différentes du projet.

**La MRAe recommande de compléter et d'étayer la justification du choix du projet en exposant les raisons du choix du site d'implantation et les variantes qui devaient être étudiées.**

## 2.4 Analyse des effets cumulés avec d'autres projets existants

L'analyse des effets cumulés avec d'autres projets existants est présentée pages 168 à 170 de l'étude d'impact. Deux projets sont pris en compte :

- l'opération de construction carib'inn et rechargement en sable de la plage de l'Anse Champagne ;
- l'aménagement de voirie à destination des modes actifs RD118 Pointe des châteaux .

Les avis de l'autorité environnementale sur ces projets sont accessibles sur le site internet de la MRAe Guadeloupe.

S'agissant du premier projet, l'étude impact indique que la mesure de compensation visant à restaurer la trame verte en arrière du golf a un impact cumulé positif avec les aménagements en faveur des continuités écologiques portés par le projet de lotissement ROSEBUD.

Concernant le second projet, le rapport indique que des impacts cumulés positifs sont attendus concernant la lutte contre le changement climatique, à l'amélioration de la qualité de l'air, à la diminution des risques pour la santé.

L'étude d'impact conclut que les impacts cumulés peuvent être considérés comme négligeables . Cette conclusion n'est ni étayée, ni démontrée. La MRAe constate en outre que l'analyse ne prend pas en compte le lotissement Belle Rives alors que celui-ci fait partie des projets existants et que l'étude d'impact indique que ce projet a un impact fort sur l'environnement, notamment sur la trame noire. Des mesures en phase d'exploitation semblent nécessaires. L'analyse ne prend pas non plus en compte la consommation d'espace, la ressource en eau, ni les émissions de Gaz à effet de serre (GES).

**La MRAe recommande de prendre en compte le projet de lotissement Belles Rives dans l'analyse des effets cumulés du projet avec les projets existants en détaillant dans celle-ci les items identifiés (consommation d'espace, milieux naturels y compris trame noire, eau et assainissement, déplacements, bilan des GES) et, le cas échéant, de compléter les mesures envisagées.**

## 3 Analyse de la prise en compte de l'environnement dans le projet

### 3.1 Consommation d'espace et sobriété foncière

Le projet de lotissement ROSEBUD se développe sur une ancienne zone agricole classée en zone à urbaniser au plan local d'urbanisme de la commune de Saint-François. Il se développe sur un terrain d'assiette de 5,96 hectares. Il fait suite à un premier lotissement réalisé par le même porteur de projet sur une parcelle contigüe de 6,70 hectares. L'artificialisation des sols, difficilement réversible, génère des impacts environnementaux importants avec notamment un appauvrissement de la biodiversité, une modification des écoulements d'eau, une diminution des capacités de stockage du carbone, et d'une manière générale, une disparition des services écosystémiques<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> Services écosystémiques : services définis comme étant les bénéfices retirés par les êtres humains du fonctionnement des écosystèmes ( article L110-1 du code de l'environnement). Biens communes car utiles et vitaux pour l'humanité.

Les impacts du projet ont été évalués et la séquence éviter réduire compenser mise en œuvre. L'étude d'impact montre que les mesures d'évitement permettent en quelque sorte d'optimiser la consommation d'espaces naturels mais les effets cumulés avec les projets existant en termes de consommation d'espaces et des impacts qui en découlent sur l'assainissement, l'eau potable, les émissions de gaz à effet de serre, le cadre de vie n'ont pas été suffisamment étudiés ( voir § 2.4 ci-dessus).

**La MRAe recommande de mettre en évidence dans l'étude d'impact la stratégie mise en œuvre dans le projet pour optimiser la consommation d'espaces et de compléter l'analyse des effets cumulés en prenant en compte les observations ci-dessus.**

### 3.2 Milieu naturel et biodiversité

L'étude d'impact consacre un chapitre spécifique aux « incidences notables sur le milieu naturel et les mesures envisagées pour les éviter, les réduire ou à défaut les compenser » ( pages 139 à 165).

La prise en compte de la naturalité s'est faite à l'échelle de la parcelle mais également plus largement à l'échelle de la commune en préservant et favorisant les continuités écologiques. Cela se traduit dans l'étude d'impact par :

- 2 mesures d'évitement,
  - Eviter le défrichement des boisements, des haies et des arbres remarquables : maintien d'une trame verte fonctionnelle (E1)
  - Le maintien des arbres à hautes tiges (E2)
    - 12 mesures de réduction
  - Travaux hors période de reproduction de la faune pour le défrichement et le décapage (R1).
  - Défrichement progressif (R2)
  - Éviter la pollution lumineuse : trame noire (R3)
  - Implantation de haies ou de bosquets d'essences indigènes (R4)
  - Transplantation des pieds de houx (R5)
  - Gestion des espèces invasives présentes sur le site (R6)
  - Lutte contre l'introduction et la dissémination des espèces invasives (R7)
  - Gestion de la terre végétale collectée sur le site (R8)
  - Utilisation d'une palette d'espèces indigènes adaptées aux conditions pédoclimatiques locales (R9)
  - Baliser en phase chantier et en phase d'exploitation les zones d'évitement (R10)
  - Limitation des risques de dégradation et de pollution des milieux (R11)
  - Non usage de produits phytosanitaires sur le site en phase de chantier et d'exploitation (R12)
  - Utilisation du Bois Raméal Fragmenté (BRF) (R13)
    - 2 mesures de compensation
  - Mise en place et gestion d'espaces verts protégés sur le site Surcoût éventuel intégré dans celui de la conception du projet (C1)
  - Création et renforcement des continuités écologiques (C2)
  
- 1 mesure de suivi .
  - Suivi du chantier par un ingénieur écologue (A1)



Figure 3 : carte relative à la mesure E1 ( Source : Etude d'impact, page 146)

Ces mesures sont pertinentes et adaptées aux enjeux, mais elles nécessitent des précisions afin que les intentions soient traduites en termes opérationnels. Ainsi, la MRAe constate que l'étude d'impact qui lui a été transmise n'intègre pas la « Réponse à la demande de compléments pour l'autorisation environnementale » datée de janvier 2025 figurant dans le dossier de demande d'autorisation environnementale. Il convient de compléter l'étude d'impact en intégrant les réponses apportées aux différents attendus afin d'obtenir un rapport consolidé qui conclut sur la nécessité ou non de déposer un dossier de demande de dérogation au titre des espèces protégées.

La mesure d'évitement E1 « Eviter le défrichement des boisements, des haies et des arbres remarquables : maintien d'une trame verte fonctionnelle » vise à préserver autant que possible les continuités écologiques existantes sur le site. Cette mesure permet d'épargner 0.88ha de boisements et pré-boisements dont les haies végétales au sud, au nord et une partie de celles situées à l'Est, des bosquets arborés ( poiriers, gommiers, ficus, sapotiller ....) et la majorité des bois de houx. A cela s'ajoute 1214 m<sup>2</sup> de bande inconstructible sur la parcelle qui correspond à la limite Est boisée de la parcelle et la future noue, ainsi qu'une toute petite partie (58m<sup>2</sup>) à l'ouest.

Cet évitement permet également de conserver les litières favorables à la présence d'espèces du Typhlops de Guadeloupe et du Sphérodactyle bizarre et un milieu favorable à l'hylode de la Martinique qui sont trois espèces à enjeu local de conservation et les deux derniers des espèces protégées. La mesure E1 est cartographiée ( page 146).

Cette mesure est accompagnée d'une mesure de réduction (R4) permettant d'épargner les arbres importants se trouvant sur les lots privés. Selon le rapport, les mesures E1, E2 et R4 sont prises en compte dans le règlement du lotissement (article 13 traitant des espaces verts).

La MRAe constate que le projet reporte in fine des mesures importantes concernant les espèces protégées sur les parcelles et les futures propriétaires sans aucune garantie qu'elles seront respectées à long terme, le règlement du lotissement n'ayant pas un pouvoir suffisamment contraignant. Le porteur de projet doit prendre les dispositions au-delà du cadre du règlement du lotissement afin de s'assurer de l'effectivité des mesures dans la durée.

Les principaux compléments attendus dans l'étude d'impact sont rappelés ci-après :

Concernant la mesure E2, il convient de bien préciser qu'à l'exception des 8 poiriers pays cartographiés, les autres arbres de hautes tiges seront tous évités. Ensuite, le devenir de la biomasse résultant du défrichement doit être mentionné sachant que hormis les espèces exotiques envahissantes, cette biomasse peut servir de litière sur les zones compensées et/ou mises en défens.

Concernant la mesure R6, une version signée de la convention et de la lettre d'intention du Lycée agricole à participer à la mesure sont à annexer à l'étude d'impact. Les attendus en termes de transplantation directe (nombre de plants transplantés, et taux de réussite estimé) doivent être précisés pour finaliser la définition de la mesure. En parallèle du compte-rendu annuel, il est également recommandé d'instaurer une ou deux réunions de suivi de cette mesure (mi-parcours et fin de la mesure par exemple). Les comptes rendus de réunion de suivi pourraient être transmis à la DEAL.

Concernant la mesure R10, il convient de faire apparaître sur la cartographie la mise en défens précise prévue en phase chantier permettant de protéger les zones d'évitement ( Cf mesure E1).

La Mesure C1 requiert l'ajout d'une cartographie spécifique de la mesure. Dans ce cadre, il est utile de préciser que « Des actions supplémentaires seront tentées ou entreprises pour renforcer la biodiversité comme des semis de plantes indigènes et des plantations », avec un indicateur du nombre de plants prévus. En ce qui concerne le cheminement piétonnier, il devra au préalable être validé par la DEAL et ne pas entraîner de destruction de milieu naturel.

Enfin, concernant la mesure C2, il convient de préciser les indicateurs de réussite de la mesure : nombre de plants estimés prévus ainsi que la surface totale relative à la mesure.

**La MRAe demande au porteur de projet :**

- **de consolider l'étude d'impact en intégrant les réponses à la demande de compléments formulée dans le cadre de l'instruction du dossier d'autorisation environnementale en janvier 2025 ;**
- **de prendre les dispositions au-delà du cadre du règlement du lotissement afin de s'assurer de l'effectivité des mesures dans la durée;**

**La MRAe recommande :**

- **d'annexer à l'étude d'impact une version signée de la convention et de la lettre d'intention du lycée agricole à participer à la mise en œuvre des mesures identifiées dans cette convention ;**
- **de transmettre les comptes rendus de réunion de suivi des mesures sur la biodiversité à la DEAL**

### 3.3 Déplacement et mobilité

L'accès au site se fera par l'accès existant du lotissement Belles Rives. Aucun accès direct n'est prévu

à partir de la RD118. A partir de cet accès, les 3 îlots seront desservis par une voirie commune. L'îlot C sera sécurisé par un portail d'entrée privatif. La voirie respecte la topographie naturelle du site et contourne l'ensemble des bosquets et arbres isolés protégés sur le site. Cette voie centrale en double sens est bordée sur une grande partie par un cheminement piéton arboré.

Le projet vise à favoriser le développement de mobilités douces : voitures électriques ,vélos (piste cyclable de la Pointe des Châteaux à proximité) et déplacements piétons.

Le rapport indique que l'utilisation de la voiture électrique est favorisée par le projet au travers du règlement de lotissement (art. 12 – Stationnement) :

- Îlot A : 42 places de stationnement dédiées, dont quatre PMR, sont prévues par l'aménageur. Il est imposé à l'acquéreur qu'un minimum de 20% des places de parking soient équipées d'un point de charge payant pour les véhicules électriques (charge lente). Les attentes pour ces points de charge sont prévues par l'aménageur.

- Îlot B (logements individuels groupés) : Il est imposé un minimum de deux places de stationnement par logement plus 5% de places visiteurs. L'ensemble du stationnement sera partagé et traité avec un matériau perméable. Il est imposé l'installation d'un point de charge minimum par logement pour les véhicules électriques (charge lente).

- Îlot C (logements individuels) : Il est imposé, par parcelle, un minimum de quatre places, dont deux places visiteurs en accès libre depuis la voirie et sur l'emprise de la parcelle individuelle. Il est imposé l'installation d'un point de charge minimum par logement pour les véhicules électriques (charge lente).

Il convient d'analyser l'articulation du projet avec le PLU approuvé en termes de stationnement .

Si la réglementation relative à la recharge de véhicule est respectée, il n'en est pas de même pour le stationnement des vélos. En effet, il n'est pas fait mention dans les documents d'abris vélo pourtant obligatoires<sup>6</sup> notamment pour les îlots A (bâtiment commercial) et peut-être B (logements groupés) en fonction de l'aménagement envisagé. Il convient de se conformer à la réglementation en matière de stationnement vélos.

D'un point de vue sécurité routière, en ce qui concerne le raccordement sur la RD 118, même si celui-ci a déjà été réalisé pour le lotissement mitoyen, il conviendrait de prendre l'attache du gestionnaire de voirie Routes de Guadeloupe afin d'éviter que la sortie ne devienne accidentogène sur cette portion en ligne droite.

***La MRAe recommande d'analyser l'articulation du projet de lotissement avec le PLU approuvé en termes de stationnement ;***

***La MRAe demande au porteur de projet de prendre l'attache du gestionnaire de voirie Routes de Guadeloupe afin d'éviter que la sortie sur la RD118 ne devienne accidentogène sur cette portion en ligne droite ;***

### **3.4 Gestion des eaux (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, eaux de baignade)**

La commune de Saint-François est située sur la masse d'eau souterraine « Ensemble calcaire de la Grande-Terre » (FRIG001). Selon le SDAGE, cette masse d'eau présente un risque moyen de vulnérabilité en raison d'un risque de salinisation et un risque de pollution d'origine superficielle.

L'état initial a mis en évidence des difficultés d'approvisionnement en eau potable, une mauvaise gestion des eaux usées à l'échelle communale. Les enjeux en matière de gestion des eaux sont forts.

<sup>6</sup> Il convient de se référer aux articles L113-18 à 20 et R113-11 à 18 du code de la construction et de l'habitat et à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments

### Alimentation en eau potable

La commune est essentiellement alimentée par l'eau provenant du réseau d'irrigation. Le stockage se fait dans une cuve (4 000 m<sup>3</sup>). L'usine de Deshauteurs (1990) est alimentée par pompage depuis la station d'Espérance, située à environ 10 km sur la commune de Morne-à-L'eau. Pour pallier les difficultés d'approvisionnement en eau, la Communauté d'Agglomération la Riviera du Levant a mis en place des mesures de solidarité dont 5 points d'approvisionnement de 6000 litres et 3 fontaines d'eau potable sur la commune de Saint-François.

La RD118, limitrophe du terrain du projet, est alimentée par un réseau de distribution en eau potable. Chaque îlot et lot est raccordé au réseau public d'eau potable. Tenant compte des coupures d'alimentation en eau potable ainsi que les problèmes de qualité des eaux distribuées récurrentes sur la commune de Saint-François, des mesures spécifiques sont prévues à l'échelle du projet. Ces mesures sont transcrites au sein du règlement du lotissement :

- Citernes de récupération des eaux de pluie de toiture mises en place afin de récupérer les eaux de toiture. Les eaux récupérées serviront à l'arrosage des espaces verts.
- L'épandage qui permet de traiter les eaux usées pourra également servir à l'arrosage des espaces verts

La MRAe constate que la capacité du territoire à subvenir aux besoins en eau des nouveaux habitants n'est pas étudiée, tout comme la consommation en eau des nouveaux logements qui n'a pas fait l'objet d'une estimation. L'étude doit donc être complétée sur ce point.

***La MRAe prend note de l'absence d'analyse détaillée des effets cumulés des différents projets sur cette ressource à moyen terme et demande en conséquence de s'assurer que la ressource en eau est suffisante pour répondre aux besoins générés par l'ensemble des projets prévus tout en maintenant le service pour les habitants déjà présents à l'échelle intercommunale.***

Le règlement de lotissement stipule que l'utilisation de l'eau du réseau public est à utiliser de manière exceptionnelle et modérée pour l'arrosage des jardins.

***La MRAe recommande de ne pas utiliser l'eau du réseau public pour l'arrosage pendant les périodes de tension sur les réseaux.***

### Assainissement des eaux usées

La commune de Saint-François possède une station de traitement des eaux usées de grande capacité (15 000 EH) non conforme en équipement et en performance. Elle est située dans le centre bourg. Le rapport indique que la réhabilitation de la STEP de Cayenne à Saint-François est prévue pour le troisième trimestre 2024 avec un budget de 3 millions d'euros. Elle est portée par le Syndicat mixte de gestion de l'eau et d'assainissement de la Guadeloupe (SMGEAG). Mais à ce jour, les travaux n'ont pas démarré.

Le projet prévoit pour chaque lot individuel de l'îlot C ainsi que pour le local poubelle, un assainissement de type autonome. Il est prévu que chaque acquéreur traite ses propres EU/EV grâce à un système de traitement certifié par le Service Public d'assainissement non collectif (SPANC). Il impose également pour chaque parcelle, la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif (ANC), à système de filtration écologique avec épandage pour l'arrosage des jardins privés. L'étude de sol justifiant la capacité du sol à infiltrer est annexée à l'étude d'impact. La MRAe note que selon le rapport d'étude d'impact, en Guadeloupe, 90% des systèmes d'assainissement individuels existants seraient non-conformes. Cela interroge sur l'effectivité des mesures et des contrôles concernant l'assainissement individuel.

Le projet prévoit le raccordement des lots A et B au réseau gravitaire communal. Le réseau interne à chaque parcelle sera défini suivant les aménagements ultérieurs.

L'accord de raccordement délivré par le Syndicat mixte de gestion des eaux et d'assainissement de la Guadeloupe (SMGEAG ) fait l'objet d'un courrier du 28 mai 2024 annexé à l'étude d'impact. Il indique que le raccordement de ces opérations au réseau d'eaux usées existant est conditionné à la mise en conformité de la STEP de Saint-François. En outre, les ouvrages (réseaux et poste de refoulement) réalisés dans le cadre de cette opération ne seront pas rétrocedés au SMGEAG .

**La MRAe demande au porteur de projet de fournir les éléments d'appréciation permettant de s'assurer que l'entretien des réseaux rétrocedés sera garanti dans la durée, par exemple en ayant recours à une entreprise spécialisée dans l'entretien des réseaux d'assainissement ;**

**La MRAe demande à la commune que toute ouverture de zone à l'urbanisation soit accompagnée d'une amélioration du traitement des eaux usées ;**

#### Assainissement des eaux pluviales

Le projet prévoit que chaque îlot et lot rejette ses eaux pluviales de ruissellement vers le réseau d'évacuation. Un regard de raccordement accessible existe pour chaque îlot et lot. Aucune eau usée ne peut être rejetée dans le réseau d'eaux pluviales, de même que le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est interdit.

Les points de rejet prévus sont les bassins de rétention des eaux pluviales au point bas du terrain le long de la RD118. Le bassin de Belles Rives avait été surdimensionné avec un volume potentiel de 2350 m<sup>3</sup> en vue du lotissement ROSEBUD. Un bassin complémentaire est prévu en partie sud de la parcelle le long de la RD 118 (1020 m<sup>3</sup> ). Le point de rejet des eaux de ruissellement du lotissement est le fossé existant de l'autre côté de la RD118, via la traversée existante sur la route départementale.

En outre, afin de limiter l'imperméabilisation du site et l'augmentation du ruissellement, les places de parking sont réalisées en matériaux perméables de type Evergreen. Le dimensionnement du bassin de rétention et les plans des réseaux en phase chantier sont annexés à l'étude d'impact.

**La MRAe demande au porteur de projet de fournir les éléments d'appréciation permettant de s'assurer que l'entretien des réseaux d'eaux pluviales sera garanti afin de ne pas aggraver le risque d'inondation.**

#### Qualité des eaux marines (pages 59 à 62 de l'étude d'impact)

Le projet se trouve à 800m des eaux côtières. Quatre sites de baignades sont situés à proximité du site de projet : La Coulée, la Cocoteraie, le Méridien et le lagon de Saint-François. Du point de vue de la surveillance sanitaire, la qualité de ces eaux de baignade est bonne ou excellente en 2023. En 2024, la qualité est moyenne pour la Coulée et mauvaise pour le méridien.

Ces sites de baignades font partie de la zone côtière allant de la Pointe Canot à la Pointe des Châteaux . Selon le SDAGE 2022-2027, cette masse d'eau côtière (FRIC04) subit des pressions importantes liées notamment à l'assainissement collectif défaillant, le tourisme, l'artificialisation du littoral, les sargasses.

L'étude d'impact considère l'enjeu faible. Pour la MRAe, cet enjeu est sous évalué compte tenu que la réalisation du projet est subordonnée à la mise en conformité de la station d'épuration de la commune sans aucune garantie de réalisation dans les délais impartis. Le maître d'ouvrage devra s'assurer que la réalisation du projet ne contribuera pas à dégrader la qualité des eaux littorales.

**La MRAe recommande :**

- **d'estimer la consommation en eau des nouveaux logements et de démontrer que le réseau d'eau potable est en capacité d'intégrer le projet ;**
- **de s'assurer d'un raccordement conforme aux réseaux d'assainissement afin de garantir une absence de contamination des sols et des eaux, y compris les eaux littorales, au cours des phases travaux et d'exploitation ;**

### 3.5 Energie, climat, adaptation au changement climatique

Dans un contexte de lutte contre le changement climatique, les exigences environnementales concernant l’empreinte carbone des projets ont évolué en lien notamment avec la stratégie nationale bas-carbone (SNBC2) et la loi énergie climat. L’étude d’impact n’évalue pas les émissions de gaz à effet de serre (GES) susceptibles d’être générées y compris s’agissant du bilan en termes de stockage/déstockage carbone lié à l’urbanisation du site (utilisation d’énergie, exploitation de ressources nécessaires à la production de nouveaux bâtiments et la gestion des déchets issus de ces opérations). L’étude d’impact évoque des mesures permettant de réduire la dépendance énergétique et les émissions de GES :

- le respect des normes et réglementations thermiques en vigueur : RTG/RTAA DOM et les performances énergétiques imposées (article 15 du règlement)
- l’utilisation de panneaux photovoltaïque obligatoire avec des dispositions particulières à chaque îlot.
- le règlement (article 11) impose une classe énergétique minimale B et le dépôt d’une première version du diagnostic de performance énergétique lors du dépôt de permis de construire ; L’ensemble des besoins énergétiques devant être recensé et justifié ;
- la mise en place de chauffe-eau solaire,
- le projet favorise les circulations piétonnes avec l’aménagement de trottoirs et d’allées,
- les voies sont faiblement dimensionnées pour favoriser une vitesse lente et une signalétique adaptée,
- un plan d’éclairage respectueux de la faune présente avec des LED à faible consommation énergétique (voir mesures ERC et annexe) ;
- des points de charges pour véhicules électriques sont imposés.
- le choix de toitures claires selon une déclinaison de blanc, gris pierre ou gris clair

Des mesures sont également prises pour éviter la production d’îlots de chaleur : massifs arborés et arbres à haute tige préservés, matériaux perméables au sol, coefficient de biotope, haies .

***La MRAe recommande de réaliser un bilan d’ensemble des émissions de gaz à effet de serre susceptibles d’être générés par le projet, dans toutes ses composantes et leur cycle de vie, y compris en termes de stockage/déstockage carbone lié à l’urbanisation du secteur concerné .***

### 3.6 Cadre de vie ( paysage, patrimoine, nuisances)

Le projet s’inscrit dans l’unité paysagère des plateaux de l’Est de Grande-Terre qui se compose de trois communes : Le Moule, Sainte-Anne et Saint-François. Le terrain du projet se trouve au sud de la vallée d’or (zone agricole cultivée) au sein d’une zone défrichée sous forme de prairie. Le site du projet domine plusieurs paysages : le paysage à caractère routier de la RD118 , l’aérodrome, Le golf international, Le lagon de Saint-François. Il est limitrophe du lotissement Belles Rives au caractère très minéral tranchant avec l’aspect de clairière parsemée de massifs boisés et arbres isolés répandus sur le site sous forme de pas japonais.

Le rapport indique qu’en raison de la situation au sein du périmètre des 500 m de l’habitation du Maud’Huy, les constructions doivent être respectueuses du caractère patrimonial du site, des paysages naturels et de ses perspectives monumentales. Un photomontage permettant de visualiser l’insertion du projet dans le paysage aurait été utile.

Le rapport indique que l’aérodrome peut être source de bruits discontinus et qu’en outre la RD118 n’est pas soumise au classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

L'étude d'impact (page 99) en conclut que l'enjeu est considéré comme faible alors que selon le tableau de synthèse (page 107), le niveau d'enjeu est moyen. Des mesures de bruit apparaissent nécessaires pour lever cette incohérence et s'assurer des caractéristiques de l'état initial.

S'agissant de la qualité de l'air, l'analyse de l'état initial apparaît insuffisante. Le trafic sur la RD118 et le trafic induit par les lotissements créés ne sont pas indiqués. En outre, l'association GWAD'AIR ne dispose d'aucune station de mesures de surveillance de la qualité de l'air dans la zone d'étude. Contrairement à ce qui est indiqué dans l'étude d'impact (page 96), des mesures de la qualité de l'air dans la zone d'étude apparaissent nécessaires pour caractériser l'état initial.

**La MRAe recommande de :**

- ***réaliser des mesures de bruit au droit du site du projet afin de disposer d'un état initial du niveau sonore et de justifier du niveau d'enjeu ;***
- ***réaliser des mesures de la qualité de l'air dans la zone d'étude afin de caractériser l'état initial ;***
- ***fournir un photomontage permettant de visualiser l'insertion du projet dans le paysage.***

Le Président de la MRAe



Raynald VALLEE