



Mission régionale d'autorité environnementale

Guadeloupe

Inspection Générale de l'Environnement et du Développement durable

Avis sur le projet

Retail Park du Domaine de May À Saint-François

N° MRAe : 2025APGUA6

N° DEAL/MDDEE : 2025-708

L'avis de l'Autorité environnementale constitue un avis spécifique et indépendant, qui ne préjuge en rien des décisions qui pourraient être prises dans le cadre des procédures d'autorisation administrative auxquelles le projet est soumis.

PRÉAMBULE

Objet : Retail park du domaine de May, projet de centre commercial à ciel ouvert

Maîtres d'ouvrage : SEMSAMAR

Procédure principale : permis de construire

Pièces transmises : permis de construire, étude d'impact et résumé non technique

La saisine de l'autorité environnementale a été effectuée par la commune de Saint-François par mail en date du 1^{er} août 2025. L'avis de la MRAe est attendu au plus tard le 1^{er} octobre 2025

En application du 3^o de l'article R.122-6 relatif à l'autorité environnementale compétente et de l'article R.122-7 I du Code de l'environnement, le présent avis est adopté par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Guadeloupe.

Cet avis a été préparé par le pôle d'appui à la MRAe placé sous l'autorité fonctionnelle de sa présidente et avec la contribution des services de la DEAL.

Conformément aux dispositions de l'article R.122-7 du Code de l'environnement, l'agence régionale de santé (ARS) et l'Office français de la biodiversité (OFB) ont été consultés le 1^{er} août 2025.

Cet avis a été débattu lors de la réunion en visioconférence du 25 septembre 2025.

Étaient présents et ont délibéré : Gérard Berry, Frédéric Eymard, Hélène Foucher, Patrick Novello.

En application de l'article 9 du règlement intérieur de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), 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 l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

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.

Synthèse

Le projet de centre commercial à ciel ouvert du Domaine de May consiste en la construction progressive de cinq bâtiments commerciaux, ainsi que l'aménagement d'un parvis et d'un mail piéton central. Ces espaces seront complétés par un parking paysager arboré et végétalisé, des cheminements piétons ombragés, des aires de jeux et des zones de restauration. Le projet s'implantera au lieu-dit Domaine de May, le long de la Route Nationale 5, sur un terrain d'environ 9,7 hectares correspondant aux parcelles cadastrales B0 2103, 2104 et 816, actuellement occupé par des cultures de canne à sucre. L'aménagement prévoit également la création d'un giratoire pour sécuriser l'accès depuis la route principale.

En raison de l'avancement encore insuffisant du projet et du manque de précision relevé dans l'évaluation de certains impacts ainsi que dans la définition des mesures de réduction, la MRAe recommande de mettre à jour l'étude d'impact lorsque le projet aura atteint un stade plus abouti de conception. Cette version actualisée devra préciser les choix techniques définitifs, détailler les incidences sur l'environnement et formaliser les mesures ERC correspondantes. L'étude d'impact ainsi complétée devra ensuite être à nouveau soumise à l'avis de la MRAe, afin de garantir que les décisions d'autorisation reposent sur une évaluation environnementale complète et fiable.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale pour ce projet concernent les thématiques suivantes :

- Les continuités écologiques
- Le risque d'inondation et la gestion des eaux
- La biodiversité locale
- La transition écologique et la gestion des gaz à effet de serre

Sur la forme, l'étude d'impact soumise à l'avis de l'autorité environnementale répond globalement aux principaux attendus réglementaires définis dans l'article R.122-5 du Code de l'environnement. Le rapport a un caractère pédagogique et est facile à lire. Sur le fond, l'étude d'impact et la mise en œuvre de la séquence « éviter, réduire compenser » (ERC) sont proportionnées aux enjeux. Cependant, certaines lacunes ont été relevées et des compléments sont attendus, ce qui a conduit la MRAe à émettre les recommandations principales suivantes :

- **Compléter le dossier afin de justifier le choix du projet retenu ;**
- **Compléter l'étude d'impact par une analyse des effets cumulés avec les projets autorisés ;**
- **Compléter l'étude d'impact par une analyse approfondie et opérationnelle de la séquence ERC ;**
- **Réaliser le bilan carbone du projet selon la méthode de l'Agence de la transition écologique (ADEME) ;**
- **Vérifier en priorité la possibilité de raccorder le projet au réseau collectif d'assainissement, après avis formel du SMGEAG ;**

- *préciser la cartographie des espaces évités, détruits et balisés afin d'assurer la lisibilité des engagements, et d'améliorer la présentation du plan d'éclairage pour garantir son application effective ;*
- *Prolonger la durée du suivi faunistique au-delà des deux années prévues et y intégrer un suivi spécifique de l'efficacité des passages busés afin de vérifier la pertinence de cette mesure de réduction.*

L'ensemble des observations et recommandations de l'Autorité environnementale est présenté dans l'avis détaillé ci-après.

1 Présentation du projet et de son contexte

Le dispositif européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes repose sur deux textes fondateurs : la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement, et la directive 2011/92/UE modifiée du 13 décembre 2011 relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Ces démarches, portées au niveau communautaire, visent à intégrer les préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives, l'avis de l'autorité environnementale a pour objet d'éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées ainsi que l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte des enjeux environnementaux dans le projet, le plan ou le programme.

1.1 Présentation du projet

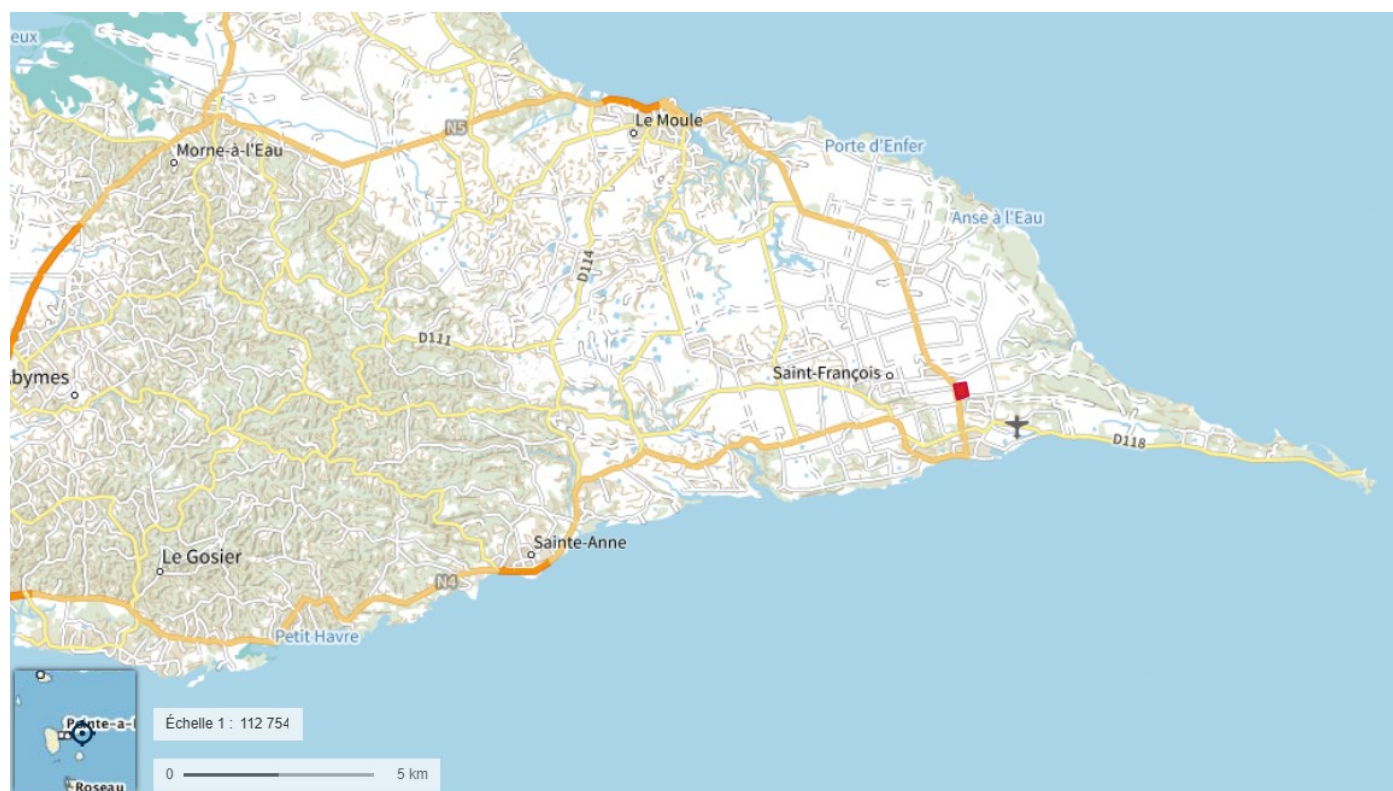


Figure 1: Localisation du projet (source Géoportail)

Le projet de Retail Park du Domaine de May est né du constat d'un manque d'offre commerciale dans l'Est de la Grande-Terre. Aujourd'hui, de nombreux habitants de Saint-François et des communes voisines doivent parcourir plusieurs dizaines de kilomètres pour accéder aux grands pôles commerciaux situés dans l'agglomération pointoise. Le projet vise donc à renforcer l'attractivité locale, à diversifier l'offre et à améliorer le quotidien des habitants en rapprochant commerces et services de proximité.

Porté par la SEMSAMAR, en partenariat avec la commune de Saint-François et différents bureaux d'études, ce programme a pour ambition de créer une zone commerciale moderne et conviviale. Il accueillera à terme des enseignes variées dans les domaines de l'habillement, du bricolage, des loisirs et de la restauration, aujourd'hui peu présentes dans cette partie de l'île. L'objectif est également de proposer un espace de vie agréable, intégrant des lieux de détente et de rencontre accessibles à tous.

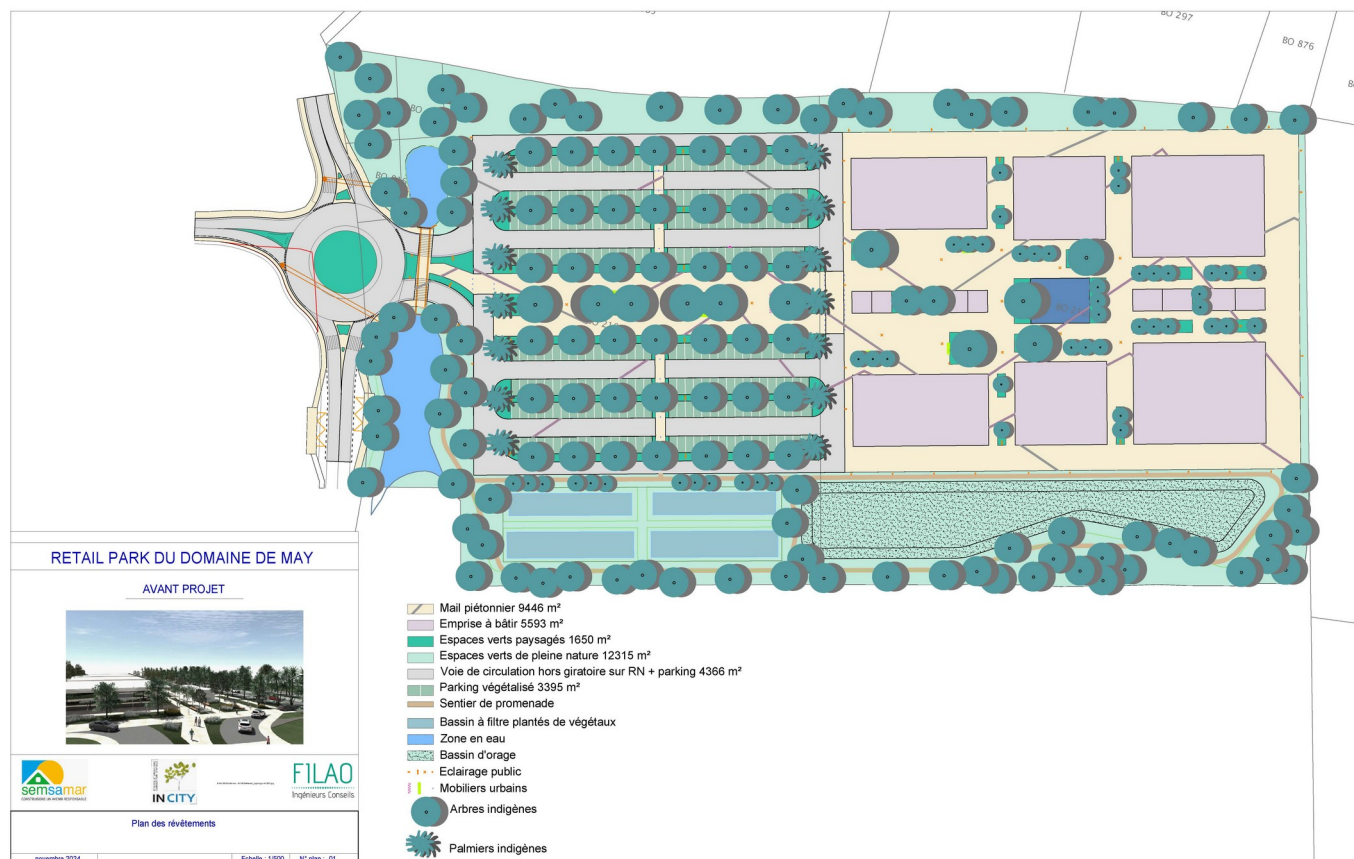


Figure 2: Plan du projet (source dossier de l'étude d'impact)

Le projet s'implantera au lieu-dit Domaine de May, le long de la Route Nationale 5, sur un terrain d'environ 9,7 hectares correspondant aux parcelles cadastrales B0 2103, 2104 et 816, actuellement occupé par des cultures de canne à sucre. L'aménagement prévoit la création d'un giratoire pour sécuriser l'accès depuis la route principale, la construction progressive de cinq bâtiments commerciaux, ainsi que l'aménagement d'un parvis et d'un mail piéton central. Ces espaces seront complétés par un parking paysager arboré et végétalisé, des cheminements piétons ombragés, des aires de jeux et des zones de restauration.

Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère et environnementale du site. Un arbre remarquable sera conservé à l'entrée, et des dispositifs permettront de gérer les eaux de pluie sur place afin de limiter l'artificialisation des sols. L'architecture des bâtiments sera conçue pour s'insérer harmonieusement dans le paysage existant et offrir un cadre de vie attractif.

Le projet sera réalisé en plusieurs étapes. La première phase portera sur la construction des deux premiers bâtiments et des accès routiers, tandis que la seconde concernera l'aménagement du mail piéton, du parking paysager et des trois autres bâtiments. L'ouverture des commerces se fera progressivement, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, afin de permettre une mise en service rapide des premiers équipements tout en poursuivant le développement du reste du site.

1.2 Contexte environnemental du projet

Le site du Domaine de May se situe aujourd'hui dans un paysage agricole dominé par la canne à sucre, ponctué de quelques boisements et de petites mares. Ces milieux jouent un rôle important pour la biodiversité : ils offrent des refuges à la faune locale et constituent des points de passage qui relient entre eux les espaces naturels de la Grande-Terre. L'emprise du projet s'inscrit ainsi dans un corridor écologique majeur, qui relie la Pointe des Châteaux à l'est de l'île au reste du territoire. Ces continuités écologiques sont essentielles pour le déplacement des espèces et le maintien de leurs populations, dans un contexte où l'urbanisation, les routes et les centrales photovoltaïques créent déjà des ruptures dans le paysage.

On trouve également en bordure du site une petite ravine et une mare, qui contribuent à la présence d'un corridor aquatique reliant différents plans d'eau du secteur. Ces éléments confèrent au site une valeur environnementale non négligeable, malgré son usage agricole actuel.

En matière de risques, le site est concerné par un aléa d'inondation qualifié de moyen sauf dans sa partie centrale : un réseau hydrographique cartographié et des zones humides se situent à proximité du projet. La petite ravine, le réseau d'irrigation et les plans d'eau traduisent ainsi le côté inondable du sud du site. Lors de fortes pluies, les eaux peuvent s'accumuler dans les points bas du terrain et rejoindre la ravine voisine. Le projet devra donc intégrer des aménagements adaptés, comme des bassins de rétention et une gestion à la source des eaux de pluie, afin de limiter ces phénomènes et de sécuriser les futurs usagers

1.3 Cadre réglementaire

Le projet du Domaine de May a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas, enregistrée sous le numéro CC-2023-551/DEAL/MDDEE, donnant lieu à l'arrêté préfectoral n° 2023-551 du 10 août 2023. Cette procédure, prévue par l'article R.122-3 du Code de l'environnement, vise à déterminer si un projet doit être soumis à une évaluation environnementale. L'autorité compétente a estimé que, compte tenu de la nature mixte du projet (initialement construction de surfaces commerciales et de logements), de son emprise importante (environ 36 000 m²), et de sa localisation sensible (corridor écologique prioritaire, zone d'aléa inondation moyen, présence d'un réservoir de biodiversité), il était susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et devait donc être soumis à étude d'impact.

Le projet présenté initialement dans l'arrêté prévoyait la réalisation de logements (54 logements collectifs et 16 logements individuels en accession) en complément de deux grandes surfaces commerciales (1 800 et 3 400 m²), assorti d'infrastructures (rond-point d'accès, piste cyclable, VRD, défrichement d'une zone boisée). Or, le projet décrit dans l'étude d'impact d'avril 2025 ne comporte plus cette dimension résidentielle : il est désormais limité à la création de la zone commerciale à ciel ouvert) comprenant des commerces, une aire de restauration, un mail piéton, un parvis et un parking

paysager. Autrement dit, la composante « logement » a été retirée du projet initial, pour ne conserver qu'un programme strictement commercial et paysager.

La MRAe demande au maître d'ouvrage d'expliquer les raisons qui ont conduit à la modification du projet, initialement présenté comme un programme mixte associant logements et surfaces commerciales, et désormais limité à un aménagement uniquement commercial. Cette évolution doit être justifiée au regard de ses conséquences environnementales. Le porteur de projet devra en particulier démontrer que cette modification entraîne une réduction des impacts potentiels, en procédant à une comparaison des surfaces artificialisées et en explicitant les effets attendus sur la consommation d'espace, la gestion des eaux pluviales, la fragmentation des habitats et le cadre de vie.

L'étude d'impact relative au projet a été transmise à la MRAe de dans le cadre de l'instruction de la demande de permis de construire. Cette transmission s'inscrit dans la procédure prévue par le Code de l'environnement, qui impose qu'un projet soumis à évaluation environnementale soit accompagné d'une étude d'impact, afin que l'autorité environnementale puisse rendre un avis motivé sur la prise en compte des enjeux environnementaux dans sa conception et sa réalisation.

Le projet est également soumis à la procédure de déclaration au titre de la loi sur l'eau, en raison du rejet d'eaux pluviales dans le milieu naturel. Par ailleurs, il implique un défrichement, ce qui nécessitera le dépôt d'une demande d'autorisation de défrichement auprès de la Direction de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt (DAAF).

1.4 Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Compte tenu de la nature et des dimensions du projet, ainsi que des sensibilités environnementales du site retenu pour sa réalisation, les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale concernent les thématiques suivantes :

- Les continuités écologiques : le site se trouve sur un corridor écologique prioritaire. La préservation des haies, mares et boisements, essentiels au déplacement et au refuge de la faune, est un enjeu majeur.
- Le risque d'inondation et la gestion des eaux : le terrain est en zone d'aléa inondation moyen. Il faut donc gérer les eaux pluviales avec soin pour éviter d'aggraver ce risque.
- La biodiversité locale : plusieurs espèces (oiseaux, chauves-souris, reptiles, flore menacée) utilisent les milieux présents. Leur protection et le maintien d'habitats favorables sont essentiels.
- La transition écologique et la gestion des gaz à effet de serre

2 Qualité de l'étude d'impact

L'arrêté R.122-5 du Code de l'environnement définit le contenu obligatoire d'une étude d'impact. Il impose notamment l'analyse des effets directs et indirects du projet sur l'environnement, ainsi que la mise en place de mesures d'évitement, de réduction et de compensation.

2.1 Contenu du dossier transmis à la MRAe

L'étude d'impact (269 pages) produite dans le cadre du projet est conforme aux exigences de l'article R.122-5 du Code de l'environnement. Elle comporte la plupart des éléments attendus par la réglementation, à savoir la description détaillée du projet, l'analyse de l'état initial de l'environnement et de son évolution probable, l'évaluation des incidences notables (y compris cumulées et liées au climat), la justification des choix retenus, les mesures d'évitement, de réduction et de compensation assorties de modalités de suivi, ainsi que les méthodes d'évaluation et la présentation des experts ayant contribué à l'étude.

Les cartes jointes au dossier sont globalement lisibles, mais leur lecture est rendue difficile par un manque d'harmonisation et par des incohérences dans les références cadastrales. En effet, certains plans indiquent les parcelles BO 2103, 2104 et 816 comme constituant l'emprise du projet, tandis que d'autres font apparaître les parcelles BO 817 et 959, sans qu'aucune explication ne soit apportée. Cette divergence, qui n'est pas explicitée dans l'étude d'impact, entretient une ambiguïté sur le périmètre foncier exact concerné par le projet et complique l'analyse des effets environnementaux et des contraintes réglementaires associées.

La MRAe recommande en conséquence d'harmoniser les fonds de plan et de préciser la correspondance entre les différentes références cadastrales. Il conviendra notamment que le maître d'ouvrage indique s'il s'agit d'évolutions du découpage cadastral, d'une confusion entre emprise projetée et aires d'étude élargies, ou de parcelles considérées dans des études techniques antérieures (hydrologie, risques, etc.). Une telle clarification permettrait de garantir la cohérence des documents et de sécuriser l'interprétation des incidences du projet.

Enfin, le résumé non technique (83 pages) répond aux objectifs qui lui sont assignés : clair et synthétique, il permet de faciliter la prise de connaissance par le public de l'étude d'impact, saisir les principaux enjeux et impacts du projet et prendre connaissance rapidement des mesures visant à éviter, réduire, et si besoin compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement. Il est présenté dans un document séparé ce qui contribue à faciliter son accessibilité au public.

2.2 Aire d'étude

L'étude d'impact comporte également la définition et la description des différentes aires d'études, conformément aux recommandations de la réglementation. Elle distingue une aire d'étude immédiate correspondant à l'emprise directe du projet, une aire rapprochée intégrant une zone tampon autour de cette emprise, une aire éloignée permettant de prendre en compte les enjeux se développant à une échelle plus large, ainsi qu'une aire élargie pour analyser les effets socio-économiques et territoriaux. Cette approche multi-échelles permet d'appréhender de manière proportionnée et exhaustive les incidences potentielles du projet sur l'environnement.

La MRAe constate que l'aire d'étude immédiate, correspondant au terrain d'assiette du projet (parcelles cadastrales BO 2103, 2104 et 816, soit environ 9,7 hectares), est actuellement occupée par des cultures de canne à sucre et quelques boisements en lisière. Cette emprise est bordée au sud par une ravine semi-permanente connectée à un bassin de rétention artificiel, et comprend également une mare située à l'ouest sous couvert arboré. Ces éléments traduisent un caractère agricole et rural

marqué, ponctué de formations végétales qui jouent localement un rôle de refuge et de continuité écologique pour la faune.

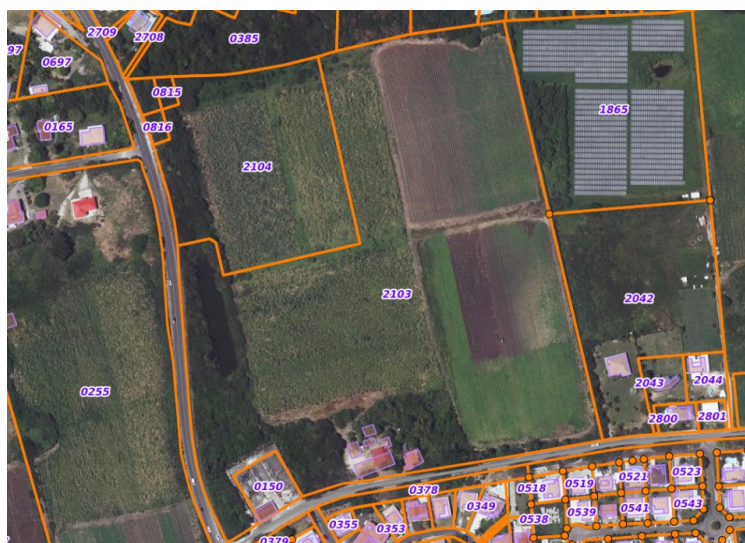


Figure 3: Parcelles cadastrales du projet (source : Géoportail)



Figure 4: Aire d'étude immédiate du projet (source : étude d'impact)

2.3 Justification du choix du projet et variantes retenues

L'étude d'impact du projet du Domaine de May présente plusieurs limites dans la manière dont elle justifie le choix du projet actuel. D'abord, aucune analyse n'a été fournie sur la possibilité d'implanter le projet sur un autre terrain, alors que cette comparaison aurait permis de mesurer les avantages et inconvénients de différentes localisations. Ensuite, le dossier ne décrit pas l'évolution du projet depuis sa conception initiale, qui associait logements et commerces, jusqu'à sa version actuelle uniquement commerciale. Les raisons de l'abandon de la partie logement ne sont pas expliquées, et surtout, aucune analyse n'est faite sur les conséquences de cette modification en termes d'artificialisation des sols. Enfin, deux mesures d'évitement avaient été proposées dès les premières étapes de réflexion, à savoir, la réduction de la taille du projet et le déplacement de l'accès au sud pour préserver les boisements à l'ouest. Mais, elles n'ont pas été retenues, alors même que le projet a été profondément modifié. Le risque est donc de conserver un projet plus consommateur d'espace, avec des impacts environnementaux accrus.

La MRAe recommande que le maître d'ouvrage complète son dossier afin de justifier le choix du projet retenu, en précisant notamment :

- ***les alternatives de localisation et d'organisation qui auraient pu être envisagées ;***
- ***les raisons de l'abandon du programme mixte logements–commerces ;***
- ***une analyse comparative de l'artificialisation des sols entre projet initial et projet actuel ;***
- ***la réévaluation des mesures d'évitement proposées au départ (réduction de la taille du projet, accès par le sud), ou, à défaut, une justification de leur abandon accompagnée de solutions alternatives.***

2.4 Pertinence de l'état initial

L'état des lieux de la faune, de la flore et des habitats naturels a été réalisé récemment, en 2023 et 2024, avec des inventaires conduits en saison humide et en saison sèche, ce qui permet d'obtenir une vision relativement complète des milieux. Les investigations faunistiques ont porté sur trois groupes d'espèces : les oiseaux, les reptiles/amphibiens et les chauves-souris, avec un total de huit passages. En revanche, les invertébrés n'ont pas fait l'objet d'un inventaire spécifique, alors qu'ils constituent des indicateurs importants et des éléments clés de la chaîne alimentaire. De même, le volet sur les poissons est absent, alors que la présence de ravines et de mares aurait justifié un examen, même simplifié, de la faune aquatique. Ces lacunes limitent la capacité du dossier à rendre compte de manière exhaustive de la biodiversité potentiellement affectée par le projet.

La MRAe recommande de compléter les inventaires faunistiques par des données ciblées sur les invertébrés et la faune aquatique, afin de mieux évaluer les impacts potentiels du projet sur l'ensemble des groupes biologiques ;

L'étude d'impact ne précise pas la surface exacte ni la description détaillée des habitats naturels directement impactés par le projet. Si la trame verte et bleue est identifiée comme un enjeu fort, les boisements concernés par la destruction ne sont pas caractérisés dans leur composition ni dans leur rôle fonctionnel au sein des continuités écologiques locales. Par ailleurs, aucune analyse physico-chimique n'est présentée, alors même que des risques de pollutions ponctuelles liés aux travaux et à l'exploitation future du site peuvent être anticipés. Ces insuffisances limitent la compréhension des effets réels du projet sur les milieux naturels et sur la qualité de l'environnement.

La MRAe recommande :

- ***De préciser la surface et la typologie des habitats affectés, en détaillant notamment la composition, l'état de conservation et la fonctionnalité des boisements détruits dans le cadre de la trame verte et bleue ;***
- ***De réaliser une analyse physico-chimique préalable adaptée au site, afin de caractériser les risques de pollution et de proposer des mesures de prévention et de suivi appropriées.***

2.5 Analyse des incidences

L'analyse des incidences montre que le projet du Domaine de May aura des conséquences notables sur l'environnement local. L'artificialisation de plus de 3 hectares de terres agricoles entraînera une perte de surfaces naturelles et agricoles, ainsi qu'une réduction des capacités d'infiltration des eaux de pluie. Le projet se situe dans un secteur traversé par un corridor écologique identifié à l'échelle régionale : son aménagement risque donc de fragmenter les habitats et de limiter les déplacements de certaines espèces, en particulier dans les boisements et zones humides attenants. La création d'équipements commerciaux et de parkings générera également une augmentation du trafic routier, avec des effets potentiels sur la qualité de l'air, le bruit et la sécurité des riverains. Enfin, les éclairages nocturnes prévus pourraient perturber la faune sensible à la lumière, en rompant la continuité de la « trame noire ».

En outre, le dossier ne propose aucune analyse sur les conséquences de l'implantation d'un centre commercial de grande ampleur en entrée de ville. Or, un tel projet peut avoir des effets notables sur le

développement équilibré de la commune. Situé en périphérie, il risque de détourner une partie importante de l'activité commerciale et de la fréquentation du centre-bourg. Ce déséquilibre pourrait accentuer la dévitalisation du cœur de ville, fragiliser les commerces de proximité, réduire l'animation urbaine et limiter l'attractivité du centre pour les habitants comme pour les visiteurs. À plus long terme, cette orientation renforcerait aussi la dépendance à la voiture et nuirait à une organisation plus cohérente et durable de l'espace communal.

La MRAe recommande que le maître d'ouvrage complète son dossier en analysant les effets potentiels du projet sur l'équilibre entre centre-bourg et périphérie. Cette analyse devra préciser :

- ***les risques de dévitalisation du centre-ville liés au transfert d'activités vers la périphérie ;***
- ***les mesures permettant d'assurer une complémentarité entre l'offre commerciale du projet et celle du centre-bourg ;***
- ***les moyens de renforcer l'accessibilité du centre et d'encourager le maintien de commerces et de services de proximité.***

2.6 Analyse des effets cumulés

L'étude d'impact transmise ne comporte pas d'analyse détaillée du cumul des incidences avec d'autres projets existants ou approuvés, alors même que cette exigence figure parmi les contenus requis par l'article R.122-5 du Code de l'environnement (effets « cumulatifs »). En l'état, le dossier rappelle l'obligation réglementaire mais n'explicite pas les projets à considérer ni l'addition de leurs effets avec ceux du Domaine de May.

Pour répondre à cette exigence, une méthode aurait pu consister à :

- identifier les projets ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale ou d'une enquête publique récente dans le périmètre élargi du site (commune de Saint-François et communes voisines du Moule et de Sainte-Anne) ;
- cibler en priorité les projets de nature similaire ou aux incidences proches (zones commerciales, lotissements, zones touristiques, centrales photovoltaïques de plein champ, infrastructures routières) ;
- analyser l'addition de leurs effets sur les principaux enjeux du site : imperméabilisation des sols, fragmentation des corridors écologiques, pression sur la ressource en eau, risques d'inondation, pollution lumineuse et acoustique.

Une telle démarche aurait permis de voir si le projet du Domaine de May pouvait générer des effets plus significatifs une fois additionné à d'autres projets déjà autorisés dans le secteur.

La MRAe recommande de compléter le dossier par une analyse des effets cumulés, compte tenu du contexte local marqué par la présence d'une centrale photovoltaïque attenante en aval de la parcelle et de lotissements situés au sud, tels que mentionnés dans les pièces hydrologiques de l'étude d'impact. Cette analyse devra préciser la liste des projets retenus, définir un périmètre spatial et temporel pertinent, et évaluer leurs incidences cumulés sur les continuités écologiques, la gestion des eaux pluviales et le cadre de vie des riverains.

2.7 Prise en compte des plans et programmes

Le dossier vérifie la compatibilité du projet uniquement avec le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) et le Plan Local d'Urbanisme (PLU), qui sont des documents d'urbanisme territoriaux. Toutefois, il ne prend pas en compte d'autres plans et programmes qui structurent également l'aménagement et la gestion durable du territoire. Cette approche limitée ne permet pas d'apprécier pleinement si le projet est cohérent avec l'ensemble des politiques publiques en vigueur.

La MRAe recommande de compléter cette partie du dossier par une analyse plus large de la compatibilité du projet avec les principaux plans et programmes territoriaux pertinents, afin de garantir que sa mise en œuvre s'inscrive dans une stratégie de développement équilibré et durable.

2.8 Séquence ERC

L'étude d'impact du projet du Domaine de May est globalement bien structurée et documentée, mais elle a été élaborée à un stade encore trop en amont de la conception. Cela entraîne des incertitudes et un manque de précision sur l'effectivité réelle de certaines mesures de réduction proposées. Ainsi, si des mesures d'évitement et de réduction sont listées (limitation du défrichement, gestion des eaux pluviales, prévention des pollutions accidentelles, limitation de l'éclairage nocturne, etc.), leur faisabilité, leur suivi et leur efficacité restent peu détaillés. Ce manque de précision empêche de dresser un bilan écologique fiable et de savoir si la séquence éviter, réduire, compenser est correctement appliquée, alors même que le projet est susceptible d'affecter des espèces protégées (Sphérodactyle bizarre, Hylode de la Martinique, Ardops des Petites Antilles) et des continuités écologiques sensibles.

La MRAe recommande que le maître d'ouvrage complète son dossier par une analyse approfondie et opérationnelle de la séquence ERC :

- de préciser, pour chaque mesure d'évitement et de réduction, les modalités techniques de mise en œuvre, les moyens de suivi et les garanties de pérennité ;***
- d'indiquer, le cas échéant, les mesures de compensation nécessaires afin d'atteindre l'objectif d'absence de perte nette de biodiversité prévu par la réglementation.***

En phase travaux, sur le volet hydrologie, le dossier ne présente pas de plan de chantier ni de précisions sur la gestion des matières en suspension (MES) et des déchets, alors que ces éléments sont essentiels pour prévenir les risques de pollution pendant les travaux. Concernant les habitats, le projet entraînera la destruction d'environ 3,5 hectares d'espaces naturels. Des mesures de réduction sont évoquées, telles que le défrichement manuel en plusieurs phases, le balisage des zones d'intérêt écologique et la présence d'un écologue qualifié lors des interventions. Toutefois, ces dispositions restent générales et gagneraient à être détaillées pour en garantir l'efficacité.

La MRAe recommande :

- D'intégrer au dossier un plan de chantier précisant la gestion des MES, des déchets et des risques de pollution accidentelle ;***
- De compléter les mesures de réduction proposées par des engagements opérationnels (phases et calendrier précis de défrichement, protocoles de suivi par l'écologue, moyens de protection des habitats sensibles) afin d'assurer leur mise en œuvre effective et leur contrôle***

En phase d'exploitation, la gestion des eaux pluviales n'est pas suffisamment détaillée : aucune modélisation hydraulique n'a été présentée pour évaluer la capacité des dispositifs envisagés et l'absence de précisions sur les ouvrages de rétention ne permet pas de garantir leur efficacité, notamment en période de fortes pluies. Pour la gestion des eaux usées, deux options sont mentionnées, l'installation de noues à filtres plantés ou le raccordement à la station d'épuration de Saint-François mais, le choix définitif n'est pas arrêté, ce qui crée une incertitude sur les impacts réels.

Concernant la trame verte, bleue et noire, le projet implique la destruction d'habitats naturels et la rupture de continuités écologiques locales. Si des mesures de revégétalisation et de reconstitution de zones humides sont évoquées, elles restent très générales et ne sont accompagnées d'aucun calendrier, ni de précisions sur les méthodes employées ou les résultats attendus. Ces insuffisances ne permettent pas de s'assurer de l'efficacité des mesures proposées ni de leur contribution réelle à la limitation des impacts.

La MRAe recommande :

- ***De compléter le dossier par une modélisation hydraulique et une description détaillée des dispositifs de rétention des eaux pluviales, afin de démontrer leur efficacité en situation de crue et leur compatibilité avec le contexte hydrologique local ;***
- ***De préciser l'option retenue pour la gestion des eaux usées et de justifier ce choix au regard de la performance environnementale et de la faisabilité technique ;***
- ***De détailler les mesures prévues pour la trame verte, bleue et noire, en explicitant la localisation, les techniques, le calendrier et les objectifs de la revégétalisation et de la reconstitution de zones humides, afin de garantir leur effet réel sur la restauration des continuités écologiques.***

En raison de l'avancement encore insuffisant du projet et du manque de précision relevé dans l'évaluation de certains impacts ainsi que dans la définition des mesures de réduction, la MRAe recommande que l'étude d'impact soit mise à jour lorsque le projet aura atteint un stade plus abouti de conception. Cette version actualisée devra préciser les choix techniques définitifs, détailler les incidences sur l'environnement et formaliser les mesures ERC correspondantes. L'étude d'impact ainsi complétée devra ensuite être à nouveau soumise à l'avis de la MRAe, afin de garantir que les décisions d'autorisation reposent sur une évaluation environnementale complète et fiable.

3 Analyse de la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par le projet

3.1 Transport et mobilité

L'aménagement d'un giratoire à l'entrée du site constitue une mesure positive pour sécuriser les entrées et sorties du futur centre commercial. Toutefois, plusieurs points restent insuffisamment traités dans le dossier. D'abord, concernant les mobilités douces, seuls trois racks vélos en spirale inox sont mentionnés, sans précision sur leur capacité. Ce type d'équipement n'est pas le plus adapté pour sécuriser le stationnement et prévenir les vols. Or, pour un parking de 272 places, la réglementation impose un abri sécurisé permettant d'accueillir 27 vélos (soit environ 40 m²), conformément aux articles L.113-18 à L.113-20 et R.113-11 à R.113-18 du Code de la construction et de l'habitat et à l'arrêté du 30 juin 2022. De plus, aucune indication n'est donnée sur les équipements prévus pour la recharge

des véhicules électriques et hybrides, alors que la réglementation impose au moins 20 % des places pré-équipées (soit 54) et 5 % équipées de bornes (soit 13, dont deux accessibles aux personnes à mobilité réduite).

Par ailleurs, une imprécision figure p.41 du résumé non technique : le responsable des transports publics sur Saint-François est le Syndicat Mixte des Transports du Petit Cul-de-Sac Marin (SMT), et non la CANGT. De plus, la ligne 111 évoquée est une ligne interurbaine relevant de la Région. Enfin, p.62 et 77, il est indiqué que la RN5 serait fermée pour réaliser le giratoire d'accès : or, compte tenu du trafic élevé de cet axe structurant, une telle fermeture n'est pas envisageable sans concertation étroite avec le gestionnaire de voirie Routes de Guadeloupe et la Région.

La MRAe recommande que le dossier soit complété pour intégrer :

- ***Un dispositif de stationnement vélo adapté (type arceaux en U inversé) et dimensionné conformément à la réglementation, incluant un abri sécurisé ;***
- ***Un plan précis de déploiement des bornes et pré-équipements de recharge pour véhicules électriques et hybrides, conforme aux obligations légales, avec mention spécifique des emplacements accessibles aux PMR ;***
- ***La correction des imprécisions relatives au gestionnaire du transport public et aux compétences de la Région en matière de ligne interurbaine ;***
- ***Une concertation préalable avec les gestionnaires de voirie (Routes de Guadeloupe et Région) afin d'organiser le chantier du giratoire sans fermeture de la RN5, et de définir des mesures adaptées pour limiter les impacts sur le trafic.***

3.2 Émissions de gaz à effet de serre (GES)

La MRAe constate que le dossier de demande ne comporte pas de bilan carbone du projet. Or, le guide méthodologique publié par l'ADEME et le ministère de la Transition écologique, intitulé « Prise en compte des émissions de gaz à effet de serre dans les études d'impact » (2022), précise que tout projet soumis à étude d'impact doit inclure une estimation des émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble de son cycle de vie (construction, exploitation, fin de vie). Cet outil permet de mesurer l'empreinte climatique d'un projet, de comparer différents scénarios et de définir des mesures adaptées de réduction des émissions. En l'absence d'un tel bilan, il est impossible d'évaluer l'impact réel du projet du Domaine de May sur le climat et de vérifier sa cohérence avec les objectifs de transition bas carbone.

La MRAe recommande que le dossier soit complété par un bilan carbone conforme à la méthode de l'ADEME, comprenant :

- ***une estimation des émissions de gaz à effet de serre couvrant les phases de construction, d'exploitation et de fin de vie du projet ;***
- ***la quantification des émissions directes et indirectes significatives selon les périmètres pertinents ;***
- ***la comparaison de variantes du projet (emprise réduite, matériaux bas carbone, dimensionnement énergétique, etc.) afin de choisir celle qui minimise l'impact climatique ;***

- ***et enfin, un plan d'actions précisant les mesures d'évitement, de réduction et, si nécessaire, de compensation des émissions identifiées.***

3.3 Loi sur l'eau et prescription du SDAGE

Le projet prévoit de créer un système d'assainissement sur site, de type filtre planté de végétaux. Le raccordement au réseau collectif de la commune de Saint-François n'est envisagé qu'en cas de rejet de cette solution. Or, la commune dispose déjà d'un réseau collectif, certes non conforme à ce jour, mais dont la mise aux normes est programmée par le SMGEAG.

Selon les règles fixées par le SDAGE, le raccordement à un réseau collectif doit toujours être la solution à privilégier. Le recours à une station autonome (comme un filtre planté) ne peut être envisagé qu'en cas d'impossibilité technique ou de coût disproportionné. Il est donc nécessaire d'inverser la logique présentée : d'abord étudier la faisabilité du raccordement, puis seulement, en cas d'impossibilité, envisager une solution autonome.

La MRAe recommande de :

- ***Vérifier en priorité la possibilité de raccorder le projet au réseau collectif d'assainissement, après avis formel du SMGEAG.***
- ***N'envisager la création d'un système autonome (filtre planté ou autre station d'épuration) qu'en dernier recours, si le raccordement s'avère impossible, et de déposer alors un dossier spécifique auprès de la police de l'eau.***

3.4 Biodiversité locale

Lors des échanges entre le porteur du projet et les services de la DEAL, plusieurs attentes avaient été clairement formulées :

- Réaliser un inventaire complet de la faune et de la flore ;
- Prendre en compte les trames et corridors écologiques ;
- Limiter au maximum l'impact sur les zones boisées.

Certaines mesures de réduction avaient également été demandées. Le dossier présenté intègre ces demandes de manière satisfaisante.

L'état initial

Les inventaires faunistiques et floristiques sont jugés suffisants et la prise en compte des trames écologiques est satisfaisante. Toutefois, l'étude confirme un impact fort, direct et permanent sur les trames verte et noire, notamment au niveau du corridor Nord/Sud constitué par le boisement longeant la zone d'étude à l'Ouest. Cette zone regroupe plusieurs espèces à enjeux, dont des espèces protégées de reptiles, d'amphibiens, d'oiseaux et de chauves-souris, ainsi qu'un phasme endémique de la Guadeloupe. Pour le reste, les impacts sont évalués comme modérés sur la faune et faibles sur la flore. In fine, plusieurs espèces protégées seront affectées par le projet (un amphibien, un reptile, une vingtaine d'oiseaux et sept espèces de chauves-souris), toutes néanmoins communes à l'échelle du territoire.

Séquence ERC

Les mesures d'évitement sont globalement pertinentes, même si l'aménagement n'a pas permis d'éviter totalement la bande boisée à l'Ouest. L'absence de cartographie précise des espaces évités, détruits ou balisés constitue également une lacune. Les mesures de réduction apparaissent adaptées, avec notamment la mise en place de passages busés pour maintenir la continuité écologique en faveur des amphibiens et des reptiles. Un plan d'éclairage a été proposé afin de limiter les impacts sur la trame noire, et il reprend les recommandations de la DEAL en matière de puissance, d'orientation et d'extinction des lumières. Cependant, sa lisibilité est limitée.

La MRAe recommande de préciser la cartographie des espaces évités, détruits et balisés afin d'assurer la lisibilité des engagements, et d'améliorer la présentation du plan d'éclairage pour garantir son application effective.

Les mesures de compensation consistent à végétaliser le site avec des essences locales. Cette action est bien cartographiée, mais les éléments chiffrés manquent : ni le nombre de plants prévus, ni la surface totale créée ne sont précisés. Par ailleurs, certaines essences proposées, telles que le Mapou rouge (*Cordia sebestana*) et le Tamarin (*Tamarindus indica*), ne sont pas indigènes de Guadeloupe et gagneraient à être remplacées par des espèces strictement locales. Enfin, si les impacts sur les trames verte et noire sont réduits, ils ne sont pas réellement compensés, en particulier pour la trame noire.

La MRAe recommande de préciser les éléments chiffrés relatifs à la compensation (nombre de plants, surface concernée) et de privilégier exclusivement des essences locales. Elle recommande également de prévoir des mesures complémentaires afin de compenser les impacts résiduels sur les trames verte et noire, en particulier sur la trame noire.

En matière d'accompagnement, un suivi de la faune est prévu durant deux années après la fin des travaux. Ce délai apparaît court pour permettre un retour d'expérience significatif. Un suivi complémentaire, ciblé sur l'efficacité des buses installées, serait également souhaitable afin de vérifier la pertinence de cette mesure.

La MRAe recommande de prolonger la durée du suivi faunistique au-delà des deux années prévues et d'y intégrer un suivi spécifique de l'efficacité des passages busés afin de vérifier la pertinence de cette mesure de réduction.

L'étude d'impact ne conclut pas de façon explicite sur la nécessité ou non de recourir à une dérogation espèces protégées. Toutefois, au vu des éléments fournis et après analyse des impacts résiduels, après application des mesures d'évitement et de réduction, le recours à cette procédure ne semble pas être justifié.