



Mission régionale d'autorité environnementale

Guadeloupe

Inspection Générale de l'Environnement et du Développement Durable

Avis délibéré sur le projet hôtelier de l'Anse-Champagne

Commune de Saint-François (97180)

N° MRAe: 2025APGUA7

N° DEAL/MDDEE : 2025-709

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 : projet hôtelier de l'Anse Champagne (97 118 Saint-François)

Maître d'ouvrage : Société hôtelière Anse Champagne

Procédure principale : demande de permis de construire

Pièces transmises : Étude d'impact (203 pages – Version 15 juillet 2025) et six annexes – Résumé non technique de l'étude d'impact (52 pages – Version 15 juillet 2025) .

La saisine de l'autorité environnementale a été effectuée par la commune de Saint-François par mel du 1^{er} août 2025. La Mission d'appui à la MRAe en a accusé réception à la même date. L'avis de la MRAe est rendu dans un délai de deux mois (article R122-7, II du Code de l'environnement) à compter de la réception du dossier soit 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 , avec la contribution des services de la DEAL et de l'Office français de l'eau et de la biodiversité (OFB).

Conformément aux dispositions de l'article R.122-7 du Code de l'environnement, l'agence régionale de santé (ARS) a été consultée le 1^{er} août 2025. Celle-ci a transmis une réponse le 30 septembre 2025 .

Cet avis a été débattu lors de la réunion en visioconférence du 30 septembre 2025.

Étaient présents et ont délibéré : Frédéric Eymard, Hélène Foucher, Pierre Levavasseur, 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 présent avis concerne le projet hôtelier de l'Anse Champagne dans le département de la Guadeloupe, sur la commune de Saint-François (97 180), au lieu dit « Anse Champagne ». Il est émis dans le cadre d'une procédure de demande de permis de construire.

Le projet porté par la Société Hôtelière Anse Champagne (SHAC) consiste à construire un hôtel 5 étoiles composé de 64 suites simples, 5 villas, 10 suites familiales, un bâtiment d'accueil, deux restaurants, un bar, un spa et des locaux techniques ainsi que 136 places de parking. Le projet vise à renforcer l'attractivité de l'Anse Champagne en la positionnant comme une destination touristique de qualité.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale pour ce projet concernent les thématiques suivantes : la biodiversité, la gestion des eaux, les risques naturels, le climat, la santé, la limitation de l'artificialisation des sols, les déplacements et mobilité.

Sur la forme, l'étude d'impact soumise à l'avis de l'autorité environnementale comprend les principaux attendus réglementaires définis dans l'article R.122-5 du Code de l'environnement.

Sur le fond, l'étude d'impact est très lacunaire et la mise en œuvre de la séquence « éviter, réduire compenser » (ERC) est insuffisante. La séquence ERC ne permet pas au projet d'avoir un impact neutre en termes de biodiversité. Aucune véritable mesure de compensation est proposée alors que le projet impacte une surface importante d'habitat naturel à enjeu. Les principaux attendus de la MRAe sont les suivants :

- une **description du projet** en indiquant les travaux prévus à court et moyen terme qui sont nécessaires au fonctionnement du complexe hôtelier ;
- une **prise en compte du milieu marin** dans l'analyse de l'état initial et l'évaluation des enjeux biodiversité en prenant mieux en compte les conclusions des inventaires faune/flore ;
- une **évaluation des impacts** du projet sur les enjeux environnementaux après application des mesures ERC autant en phase travaux, qu'en phase d'exploitation ;
- des **mesures ERC précises et opérationnelles** ;

Des mesures d'atténuation comme de la translocation d'espèces protégées, de la récupération de litière, la récupération de graines ou de plantules voir le déplacement de certains sujets arborés en vue d'une restauration n'ont pas enrichi la séquence ERC.

La MRAe demande au porteur de projet d'actualiser son dossier en prenant en compte l'ensemble des observations formulées dans le présent avis. L'étude d'impact actualisée devra après mise en œuvre d'une séquence ERC robuste conclure sur la nécessité ou non de déposer une demande de dérogation espèces protégées. Le dossier actualisé sera à nouveau soumis à l'avis de la MRAe.

AVIS DÉTAILLÉ

1 Présentation du projet et de son contexte

1.1 Présentation du projet

Le projet porté par la Société Hôtelière Anse Champagne (SHAC) consiste à construire un hôtel 5 étoiles composé de 64 suites simples, 5 villas, 10 suites familiales, un bâtiment d'accueil, deux restaurants, un bar, un spa et des locaux techniques. En termes de stationnements, il est prévu un parking de 16 places pour le personnel et 120 places clients sur le parking existant. Le projet vise à renforcer l'attractivité de l'Anse Champagne en la positionnant comme une destination touristique de qualité.

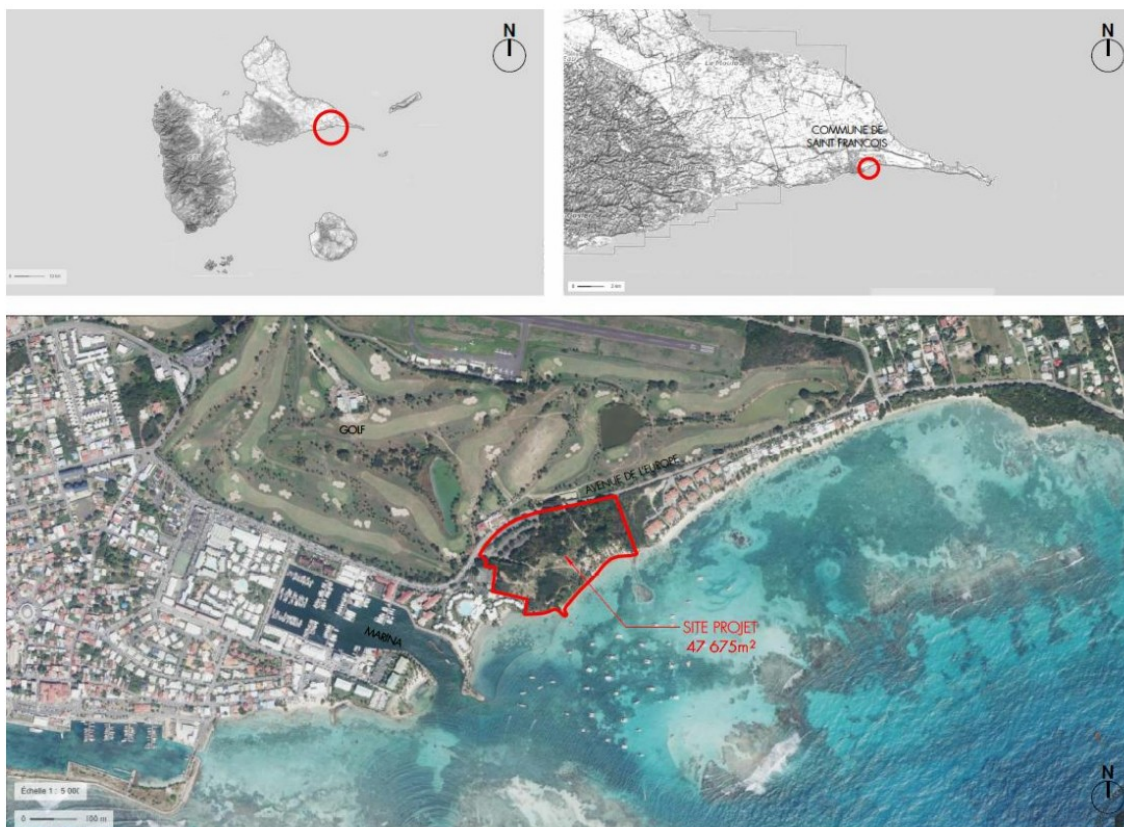


Figure 1 : Plan de situation (source étude d'impact page 14)

Le projet est localisé sur le site de l'ancien hôtel Méridien démoli en 2013, sur les parcelles cadastrales AW54 à AW59 de la commune de Saint-François. Il porte sur une emprise de 4,7 hectares située au sein la zone urbaine de la commune, entre le golf, un hôtel attenant à la marina, et un lotissement.

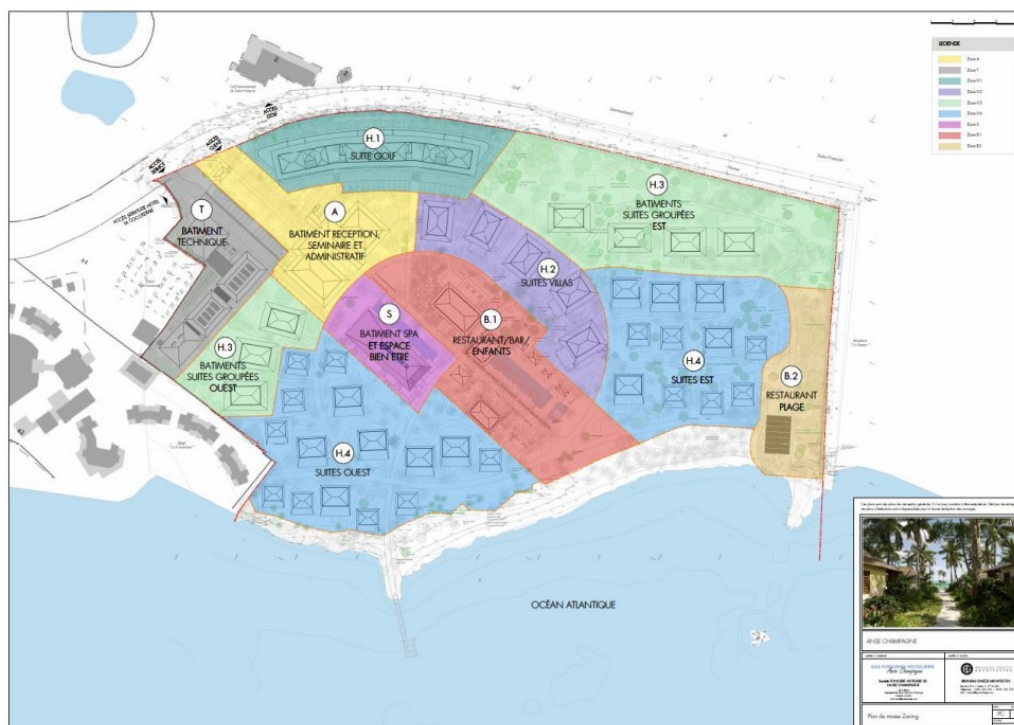


Figure 2 : Plan masse du projet (source étude d'impact page 19)

Pour la MRAe, la description du projet (pages 14 à 22) est insuffisante. Sur le plan masse, un ponton actuellement obsolète est dessiné. L'étude ne fait aucune mention sur ce point (demande d'autorisation Occupation Temporaire, etc.). Le dossier ne décrit pas non plus d'éventuels aménagements ou occupations temporaires de plage (transats...). En outre, un plan du chantier présentant le plan de circulation, les zones de stockage, la base de vie, fait défaut. Tous ces manquements ne permettent pas de cerner pleinement les impacts potentiels des phases travaux et exploitation.

Afin d'évaluer l'ensemble des impacts potentiel sur l'environnement, la MRAe recommande de compléter le descriptif du projet en présentant un plan du chantier et en indiquant les travaux sur la partie maritime qui sont nécessaires à l'exploitation du projet.

1.2 Procédures relatives au projet

Le projet a été soumis à évaluation environnementale suite à la décision n°2025-662 DEAL/MDDEE du 06 mars 2025 de l'autorité en charge de l'examen au cas par cas qui explicite les éléments attendus dans l'étude d'impact, notamment :

- la vérification que les parcelles concernées par le projet sont exemptées d'une demande d'autorisation de défrichement ;
- la mise en œuvre de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » (ERC) sur le nouveau projet et l'actualisation de l'état initial présenté dans l'étude d'impact de 2020 ;
- le descriptif détaillé des mesures ERC

- l'analyse de variantes afin de démontrer que le projet est celui de moindre impact pour l'environnement ;

La MRAe constate que le dossier ne fait pas mention des rubriques relatives à la loi sur l'eau.

La MRAe recommande d'indiquer clairement si le projet en phase chantier et en phase d'exploitation prévoit ou non des travaux en contact avec le milieu marin. Dans l'affirmative, il convient de présenter les caractéristiques de ces travaux afin de pouvoir statuer sur la nécessité ou non de déposer un dossier loi sur l'eau.

L'étude d'impact ne conclut pas sur le fait que le projet relève ou pas d'une dérogation espèces protégées. Toutefois compte-tenu du nombre d'espèces protégées impactées, de la destruction ou l'altération de leur habitat, de l'aspect isolé du site, et de la faiblesse de la séquence ERC proposée, une dérogation espèces protégées s'avère nécessaire en l'état actuel du dossier.

Pour mémoire, le dossier de demande de dérogation espèces protégées doit démontrer que :

- le projet répond à une raison impérative d'intérêt public majeur ;
- il n'existe pas d'autre solution satisfaisante pour réaliser le projet ;
- la dérogation ne nuit pas au maintien, dans un état de conservation favorable, des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle.

La MRAe recommande au porteur de projet de déposer une demande de dérogation espèces protégées. Le dossier devra traiter de l'ensemble des espèces protégées concernées et proposer une séquence ERC à la hauteur des enjeux et des impacts, en particulier sur l'herpétofaune¹, les chiroptères, et les oiseaux qui nichent sur la zone. Le pétitionnaire devra réfléchir à une stratégie compensatoire argumentée et notamment anticiper une réserve foncière pour mettre en œuvre des actions de compensation.

1.3 Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux du projet concernent :

- La biodiversité : 35 espèces terrestres protégées ont été dénombrées sur le site du projet . En outre, la plage de l'Anse Champagne est recensée comme site de ponte des tortues marines. Celles-ci font l'objet d'un plan national d'action aux Antilles françaises pour la période 2020-2029. Le projet va impacter ces espèces de manière directe ou indirecte;
- La gestion des eaux pluviales et des risques naturels (cyclone, séisme, inondation) : le projet est soumis aux aléas inondation (fort et faible sur la partie Est au titre du Porter à connaissance inondation), liquéfaction faible, houle cyclonique fort en bord de mer et moyen à l'Est.

¹Faune constitué des amphibiens et des reptiles

Une attention particulière doit être portée à la gestion des eaux pluviales afin de ne pas aggraver le risque d'inondation.

- La santé publique (qualité des eaux, qualité de l'air, nuisances sonore et olfactive) : la zone littorale adjacente au projet présente des enjeux importants au niveau de la qualité des eaux de baignade; par conséquent une attention particulière doit être portée à la gestion des eaux usées. Par ailleurs, compte tenu de l'ampleur et de la durée des travaux, l'impact sur la qualité de l'air, l'environnement sonore et le trafic routier devront être estimés et pris en compte. En outre, le site du projet est exposé actuellement à des échouements de sargasse ce qui présente des nuisances notamment olfactives pour la population environnante.
- Le climat en termes de réduction des émissions de gaz à effet de serres (GES), et de maîtrise de la consommation énergétique compte tenu de la nature du projet sachant que le secteur résidentiel est une des principales causes de l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre ;
- Le paysage : le site du projet comprend quatre zones aux valeurs écologiques et paysagères variées dont des végétaux qualifiés de « monuments » et des « friches urbaines » ;

2 Qualité de l'étude d'impact

2.1 Contenu du dossier transmis à la MRAe

Sur la forme, l'étude d'impact soumise à l'avis de la MRAe se conforme globalement à l'article R.122-5 du Code de l'environnement en incluant l'ensemble des éléments généralement requis. L'analyse de l'état initial, les caractéristiques du projet, l'évaluation des incidences sur l'environnement, la justification du choix du projet, les mesures de réduction des impacts, sont présentées de manière explicite dans le document.

L'étude d'impact gagnera en qualité si la lisibilité des cartes et des légendes sont améliorées. Par exemple, la carte et la légende présentées à la page 174 sont illisibles et incompréhensibles.

Le résumé non technique 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.

Il devra être repris après actualisation de l'étude d'impact.

La MRAe recommande :

- ***d'améliorer la lisibilité des cartes et des légendes dans l'étude d'impact et son résumé non technique afin de fournir une information complète et compréhensible au public ;***
- ***de reprendre le résumé non technique après actualisation de l'étude d'impact ;***

2.2 Analyse de l'état initial de l'environnement et des enjeux

2.2.1 Milieu Physique

Contexte hydrologique

La masse d'eau souterraine « FRIG007 » concernée par le projet est bien décrite dans l'état initial. Elle présente un mauvais état chimique et un état quantitatif médiocre à cause d'une importante pression en termes de prélèvement qui entraîne des intrusions salines. L'enjeu « Eaux souterraines » est considéré comme moyen. En revanche, la masse d'eau côtière « FRIC04 » qui va de la Pointe-Canot à la Pointe-des-châteaux n'est pas prise en compte alors qu'elle est directement concernée par le projet.

La MRAe recommande de présenter l'état initial de la masse d'eau côtière allant de la Pointe-Canot à la Pointe des Châteaux en se référant au Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) 2022-2027 de Guadeloupe ;

Ressource en eau

L'Agence régionale de santé (ARS) signale que contrairement à ce qui est indiqué dans l'étude d'impact (page 34), la commune de Saint-François abrite le forage de Celcourt qui produit aujourd'hui 1200m³ d'eau potable par jour. (https://www.smgeag.fr/travaux_smgeag/mise-en-service-des-forages-de-celcourt/). Le projet est cependant localisé hors de la zone de protection de ce captage.

L'étude d'impact considère l'enjeu « utilisation de la ressource en eau » nul en raison de l'absence de captage d'eau potable sur la Grande-Terre. Pour la MRAe cet enjeu est sous évalué compte tenu des difficultés d'alimentation en eau potable (AEP) sur la commune (coupures régulières, tours d'eau) et des nouveaux besoins en eau qui seront générés par le projet.

La MRAe recommande :

- ***de mettre à jour les informations concernant l'utilisation de la ressource en eau et en particulier la figure 17 présentant les captages destinés à l'alimentation en eau potable ;***
- ***de réévaluer l'enjeu « utilisation de la ressource en eau » en tenant compte des difficultés d'approvisionnement en eau potable et des besoins générés par le projet ;***

Qualité de l'air

La MRAe constate que le rapport s'appuie sur des données relativement récentes sur le secteur d'étude : données 2023 au lieu de 2010 pour les émissions de particules de PM10² et de dioxyde d'azote (NO₂) ;

L'exposition du site aux échouements de sargasses dont la décomposition provoque des dégagements importants d'hydrogène sulfuré (H₂S) et d'ammoniac (NH₄) est également prise en compte. L'enjeu « qualité de l'air » est considéré comme faible du fait qu'à l'échelle de la Guadeloupe, 194 dépassements du niveau de pré-alerte et deux dépassements du niveau d'alerte

²Les PM10 regroupent les particules dont le diamètre est inférieur à 10 µm.

ont été émis en 2023. Il serait utile de connaître les chiffres pour l'année 2025 compte tenu de l'importance du phénomène en 2025 (pages 120 et 122).

Climat

L'état initial conclut que l'enjeu « climat » est faible compte tenu des variations climatiques relativement faibles et qu'une barrière récifale borde une partie du site constituant un amortisseur naturel des houles cycloniques auxquelles le site du projet est particulièrement exposé.

Cette analyse ne prend pas suffisamment en compte l'impact fort du changement climatique sur les projets situés en zones littorales particulièrement exposées au recul du trait de côte. Or la commune de Saint-François est soumise à ce phénomène et s'inscrit dans le décret n°2022-750 du 29 avril 2022 pris en application de la loi climat et résilience ce qui pourrait amener à s'interroger sur la viabilité du projet à plus ou moins long terme. A cet égard, la MRAe considère que l'enjeu climat est sous évalué pour ce projet.

La MRAe recommande de réévaluer à la hausse l'enjeu « Climat » pour ce projet compte tenu de sa vulnérabilité au changement climatique.

2.2.2 Milieu naturel et Biodiversité

Trame verte

L'enjeu « trame verte » est considéré comme moyen, alors qu'il est rappelé dans le document que « le site de l'Anse Champagne accueille au sein d'un contexte urbain, un des derniers boisements du littoral, cerné par des milieux ouverts et artificiels », et « qu'il peut être assimilé à une zone relais aujourd'hui très isolée et donc à ce titre joue un rôle fondamental au sein de la trame verte »

L'enjeu « trame verte » est donc sous-évalué dans l'étude d'impact.

La MRAe recommande de réévaluer le niveau de l'enjeu « trame verte » en tenant compte d'un cadre plus large, et du contexte à la fois anthropisé, et soumis à forte pression d'urbanisation de la commune de Saint-François.

Faune, Flore et habitats

Les inventaires de 2018 et 2019 ont été complétés par des inventaires terrestres plus récents principalement en saison sèche (7 inventaires de décembre à début février 2024, et un en avril 2025). La carte des habitats terrestres et des enjeux spécifiques qui en découlent a été mise à jour et n'amène pas de remarque particulière. En revanche, l'état initial lié à la biodiversité marine n'est pas présenté.

La MRAe recommande de compléter l'analyse de l'état initial en prenant en compte la biodiversité marine.

En ce qui concerne la flore, 75 espèces ont été recensées lors des prospections, dont la moitié sont indigènes, parmi lesquelles 7 classées comme déterminantes ZNIEFF³ et une quasi menacée d'extinction (*Coccothrinax barbadensis*). Cette dernière fait l'objet d'une cartographie spécifique (page 81 de l'étude d'impact). En revanche, l'état initial ne précise pas la localisation des espèces déterminantes ZNIEFF ce qui ne permet pas d'évaluer l'impact du projet sur ces dernières.

À noter également que *Scaevola plumieri*, espèce devenue rare sur le littoral et classée VU sur la liste rouge régionale, inventoriée en 2018/2019, n'est plus mentionnée, sans qu'il ne soit expliqué si elle a disparu du site ou si c'est un oubli d'inventaire. Cette espèce doit absolument être mise en défens pour éviter son piétinement.

L'enjeu flore a été considéré comme moyen par le pétitionnaire. Au regard de la forte naturalité du site malgré les altérations anthropiques, et surtout en tenant compte du fait que le site est entouré par des espaces urbanisés, l'enjeu mériterait d'être réévalué à fort, notamment pour les espèces menacées ou assez rares.

La MRAe recommande :

- **de préciser la localisation des espèces déterminantes ZNIEFF afin d'évaluer l'impact du projet sur ces dernières ;**
- **de réévaluer à la hausse l'enjeu flore notamment pour les espèces menacées ou assez rares compte tenu du fait que le site est entouré par des espaces urbanisés.**

En ce qui concerne la faune, un effort spécifique d'inventaire a été réalisé sur les groupes suivants : herpétofaune terrestre, avifaune et chiroptères. Au total, 35 espèces terrestres protégées (25 oiseaux, 1 amphibien, 3 reptiles et 7 chiroptères) sont dénombrées, dont 26 en protection intégrale.

Aucun inventaire n'a été réalisé pour les tortues marines et les données du plan national d'action ne permettent pas de qualifier leur fréquentation de cette plage. La tortue imbriquée est considérée comme présente, mais pas les autres espèces de tortues marines pouvant fréquenter la plage et l'arrière plage du site : la Tortue Luth et la Tortue verte. En l'absence d'inventaire il convient de considérer les trois espèces comme présentes.

Les insectes et la malacofaune⁴ n'ont pas fait l'objet d'inventaires spécifiques, mais d'observations opportunistes, sans que ce choix ne soit dûment expliqué. Cette absence d'inventaire spécifique nuit à la bonne prise en compte de tous les enjeux biodiversité du site.

La MRAE recommande de réaliser des inventaires sur les tortues marines, les insectes et les mollusques afin de s'assurer de la bonne prise en compte de tous les enjeux biodiversité.

S'agissant des espèces protégées, les inventaires révèlent leur présence mais n'apportent pas les informations suivantes : estimation de populations, cartographie des corridors écologiques localement empruntés par les différents groupes ou taxons présents, cartographies exhaustives

³Zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique

⁴ Faune composée de mollusques

des aires de reproduction, de repos et/ou d'alimentation pour les différents groupes et taxons, présence / absence de nid d'oiseaux et de gîtes à chiroptères (recherche non effectuée).

Ces informations manquantes au dossier ne permettent pas de cerner l'entièreté des impacts du projet.

Spécifiquement pour la considération des habitats favorables à la ponte des tortues marines, ceux-ci ne sont pas identifiés et la lecture du dossier ne permet pas de comprendre pourquoi la « végétation d'arrière plage et du cordon sableux » aussi mentionnée sous l'appellation « formation arbustive sur sable » n'est pas considérée dans les zones à enjeux. L'enjeu faune est jugé fort, ce qui est cohérent avec le diagnostic faune-flore.

La MRAe recommande de compléter les inventaires des espèces protégées afin d'obtenir des informations (estimation des populations, cartographie des corridors écologiques) permettant d'évaluer l'ensemble des impacts du projet.

2.2.3 Milieu humain

Eaux de baignade

Selon l'étude d'impact, la plage d'Anse Champagne offre un grand nombre de mouillages et est faiblement fréquentée en tant que site de baignade. En revanche, l'état initial ne renseigne pas sur la qualité des eaux de baignade et ne présente pas les six sites de baignade situés à proximité du projet.

La MRAe recommande de compléter l'état initial par une présentation des six sites de baignade situés à proximité du projet et d'informer sur la qualité de ces eaux de baignade.

Nuisances olfactives

L'état initial prend en compte la problématique des échouements de sargasses observée depuis les années 2011 avec des conséquences sanitaires et environnementales connues sur la faune et sur la santé humaine. Le site est actuellement considéré comme « vulnérable » aux échouements de sargasses et présente une forte odeur. L'enjeu est considéré à juste titre comme fort.

La figure 93 (page 122 de l'étude d'impact) représente « les sites d'échouement et de vulnérabilité à l'aléa sargasse » sur le site de l'Anse Champagne.

Pollutions existantes

Un site BASIAS (GUA97101630) est référencé sur les parcelles AW48 et 49. Il s'agit de terrains utilisés par le passé par la commune de Saint-François pour du stockage de sargasses lors d'échouages. Selon le rapport, il s'agit de l'arrière plage de l'Anse Champagne. Le rapport indique que la ville de Saint-François s'est engagée par courrier à ne plus utiliser ce site pour stocker les sargasses. L'enjeu est considéré comme faible.

Afin que l'engagement de la commune soit concret et opérationnel, il convient de présenter les sites potentiels de stockage de sargasses prévus en remplacement du site actuel ainsi que les conditions de faisabilité.

L'Agence Régionale de santé signale que le porteur de projet doit faire un état des lieux du sol utilisé en lien avec la pollution due au stockage des sargasses .

La MRAe recommande de compléter l'état initial en présentant les sites potentiels de stockage de sargasses prévus en remplacement du site actuel et les conditions de faisabilité.

La MRAe demande au pétitionnaire de réaliser un état initial du site en prenant en compte la pollution des sols due au stockage des sargasses.

2.3 Scénarios d'évolution

L'étude d'impact doit présenter l'évolution de l'environnement du site en cas de réalisation et de non réalisation du projet (scénario au fil de l'eau).

En cas de non réalisation du projet, l'étude d'impact évoque une "fermeture" progressive de la trame verte alors qu'au contraire, l'habitat arboré en reconstitution a vocation à se développer. En cas de réalisation, elle présente essentiellement les avantages économiques sans présenter de manière claire les impacts sur la biodiversité notamment la destruction d'habitats pour les espèces protégées. Ainsi, la présentation de l'évolution probable de l'environnement avec ou sans mise en œuvre du projet est insuffisante.

La MRAe recommande de compléter la présentation des scénarios d'évolution de l'environnement en évaluant mieux les enjeux et les impacts notamment sur la biodiversité .

2.4 Prise en compte des plans et programmes

L'étude d'impact (pages 136 à 139) présente succinctement et de manière très générale le Schéma régional climat air énergie (SRCAE) approuvé en 2012 , le Plan Climat air énergie territorial (PCAET) de la Communauté d'agglomération de la Riviera du levant (CARL) adopté en 2022 , le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-François approuvé en novembre 2024, le Schéma d'aménagement régional (SAR) approuvé en 2011 et en cours de révision. Elle ne présente aucune analyse ni aucune conclusion sur la compatibilité du projet avec ces documents.

Les analyses de la compatibilité du projet avec le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) 2022-2027 et le Plan de Gestion du Risque inondation (PGRI) 2022-2027 de Guadeloupe sont également attendues.

Par ailleurs, l'étude d'impact présente une servitude de passage qui longe le littoral sur le site du projet. Bien que la trace de cette servitude soit bien respectée, afin de garantir un accès public à tout le linéaire côtier, il sera nécessaire de veiller à ce que la parcelle ne soit pas clôturée en limite

du rivage. Cette remarque vaut notamment au niveau des 4 pavillons implantés au Sud-Ouest, au plus près de la mer et bénéficiant de jardins privés.

La MRAe recommande :

- **de compléter l'étude d'impact en analysant la compatibilité du projet avec le SDAGE 2022-2027 et le PGRI 2022-2027 de Guadeloupe ;**
- **d'expliquer les modalités de respect de la servitude de passage ou les actions mises en œuvre pour la respecter .**

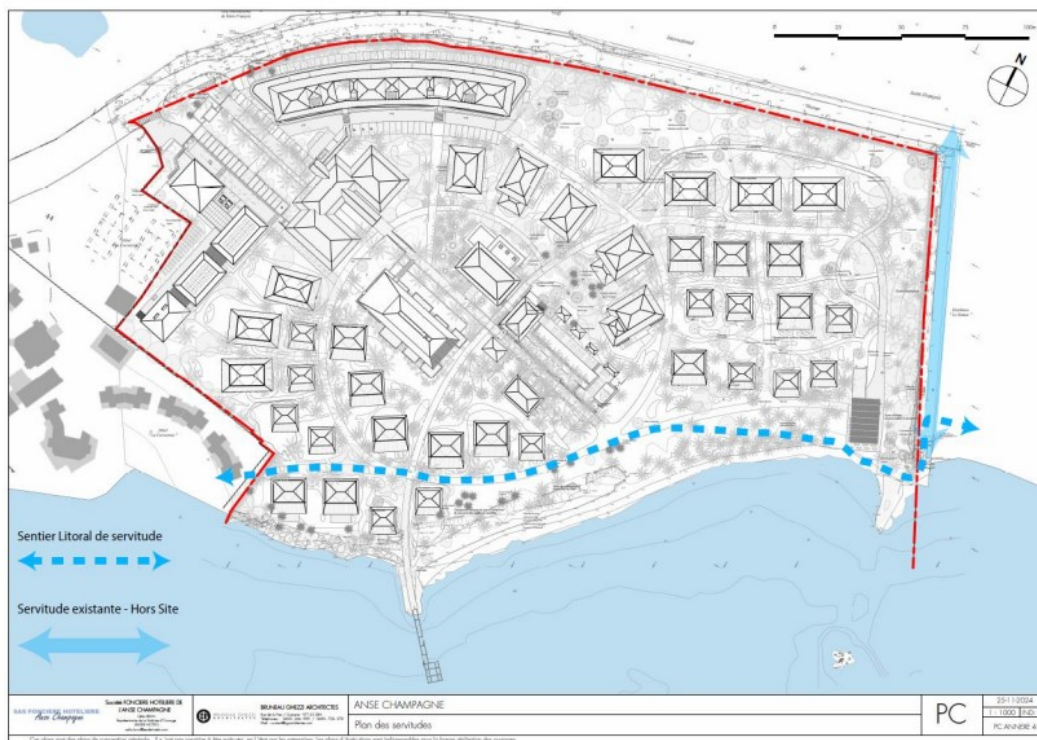


Figure 3 : Plan de servitude de passage (source étude d'impact, figure 99, page 19)

2.5 Justification du choix du projet et de la variante retenue

L'étude d'impact présente les trois variantes envisagées lors de l'élaboration du projet :

- le renoncement à la mise en œuvre du projet (scénario au fil de l'eau)
- le choix du site d'implantation
- la modification du projet

L'étude d'impact fait valoir que le scénario retenu a réduit la surface de plancher initialement prévu (soit 14 758 m² de surface de plancher développée en intégrant l'hôtel et les villas/appartements). Le scénario retenu se concentre uniquement sur l'hôtel sous la forme présentée sur le plan de Masse soit une réduction de 6 700 m². Telle que présentée, une réduction de la surface plancher est bien effective, mais elle ne tient pas compte du réseau de voirie qui desservira les bungalows et infrastructures qui sont réparties sur l'emprise totale.

L'impact du projet au regard de l'ensemble des compartiments apparaît donc plus important que ce qui est annoncé .

Par ailleurs, l'étude d'impact ne compare pas les incidences du projet initial et du nouveau projet sur la continuité écologique, les espèces protégées et les émissions de gaz à effet de serre.

La MRAe recommande de compléter et d'étayer la justification du choix du projet en comparant notamment les impacts sur la continuité écologique, les espèces protégées, les émissions de gaz à effet de serre dans le projet initial et le nouveau projet.

2.6 Analyse des incidences et des effets cumulés

2.6.1 Analyse des incidences

L'évaluation des impacts en phase chantier et en phase d'exploitation est très lacunaire .

Pendant les phases de travaux et d'exploitation, il y aura un risque de transfert des matières en suspension (MES) et d'hydrocarbures par les véhicules de chantier susceptible d'entraîner une pollution accidentelle sans qu'aucun dispositif de collecte ne soit prévu (absence de plans de stationnement, plans de chantier) .

La destruction de tout ou partie des habitats naturels à enjeu fort ou moyen (non quantifié dans le dossier) présents sur le site va constituer une perte sèche d'habitats pour les espèces protégées, notamment celles qui le sont avec leur habitat.

Concernant les tortues marines, le pétitionnaire n'identifie pas l'impact lié à l'éclairage sur la partie basse du terrain (notamment au niveau du bar au sud-Est et des 4 bungalows à l'ouest du ponton) sur les tortues marines en ponte, pourtant capital et clairement explicité dans le rapport de BIOS 2019.

Le résumé non technique dans son paragraphe 6.1.4 « contexte hydrologique » gagnerait à préciser quel milieu hydrologique (en l'occurrence la mer) sera impacté par les émissions de MES et d'hydrocarbures en phase travaux et en phase exploitation.

La MRAe recommande de préciser le milieu hydrologique qui sera impacté par les émissions de Matières en suspension (MES) et d'hydrocarbures en phases travaux et en phase exploitation et indiquer les mesures qui seront prises

Effets cumulés

L'étude d'impact (page 166) propose une analyse des effets cumulés en prenant en compte deux projets sur la commune de Saint-François : le projet d'aménagement de voirie à destination des modes actifs sur la RD118 et le projet de lotissement ROSEBUD. L'analyse est très générale et qualitative.

L'actualisation de l'étude d'impact du projet Anse Champagne, devra prendre en compte le projet Retail Park du domaine de May » dans l'analyse des effets cumulés en considérant les principaux enjeux du site (artificialisation des sols, continuités écologiques, émission des gaz à effet de serre).

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

3.1 Biodiversité

3.1.1 Analyse des impacts

Les différents impacts sont sous-évalués pour les habitats (impacts jugés moyens en phase d'exploitation) et pour la faune (impacts jugés moyens en phase de travaux et d'exploitation).

Cette sous-évaluation du niveau des impacts découle d'une prise en compte uniquement de l'état altéré du site sans considération de sa fonction de réservoir biologique dans un environnement dégradé. L'étude d'impact (page 151) indique « *l'intérêt limité de cette zone dans le corridor global de l'Est de l'Île réduit cependant l'impact de ces dérangements* ».

Or le site représente un milieu relictuel d'importance, dernier refuge de populations de la faune et flore, qualifié dans le diagnostic écologique d' « oasis de biodiversité ». En effet l'isolement de cet espace en fait un refuge pour de nombreuses espèces qui, compte-tenu de l'éloignement de zones naturelles, ne pourront pas, ou difficilement, se reporter sur des milieux adjacents. Cela concerne particulièrement les espèces peu mobiles comme le sphérodactyle bizarre. Les impacts du projet sur le milieu doivent dans ce contexte être réévalués à la hausse.

Les gîtes à chiroptères arboricoles n'ont pas été spécifiquement recherchés, et le dossier ne présente pas d'estimation en termes de populations impactées pour les différentes espèces présentes.

En ce qui concerne les oiseaux, si toutes les espèces recensées sont communes à l'échelle de la Guadeloupe, une forte chute des effectifs des oiseaux communs est observable ces 11 dernières années, en lien notamment avec l'altération de l'habitat. L'impact de ce projet sur une des dernières zones refuges du secteur pour ces populations d'oiseaux sera donc fort pour les populations concernées.

Concernant les tortues marines, seule la perturbation par l'augmentation de la fréquentation du site est prise en compte, la pollution lumineuse induite par le projet ne l'est pas.

Les cartographies du projet et de l'état initial (espèces, habitats, corridors) doivent être présentées en superposition. Enfin les surfaces impactées doivent être calculées.

La MRAe demande de :

- ***réévaluer les impacts du projet sur les habitats (impacts jugés moyens en phase d'exploitation) et sur la faune (impacts jugés moyens en phase de travaux et d'exploitation) en prenant en considération la fonction de réservoir biologique du site dans un environnement dégradé.***
- ***Superposer les cartographies du projet et de l'état initial et calculer les surfaces impactées***

3.1.2 Mesures Éviter, Réduire, Compenser

La plupart des mesures présentées dans l'étude d'impact manquent de précisions et ne sont pas opérationnelles.

Les mesures d'évitement

La mesure E2 « Préservation du corridor écologique » est essentielle, mais la surface évitée, le taux d'habitat à enjeux fort et moyen détruit ou préservé doivent être indiqués et cartographiés précisément ; la carte présentée page 174 est peu lisible. Par ailleurs, tout le corridor n'est pas complètement évité. Enfin les plans fournis suggèrent le passage de cheminements et/ou voies de circulation au niveau de ce corridor.

De même, pour la mesure E3 « préservation des habitats de forêts littorales et des spécimens arborés », les ratios surface à enjeu évitée/ surface détruite et arbres conservés/ arbres détruits sont attendus. En outre, la conservation de petits patches de végétation entourés de résidences, relève de la réduction et non de l'évitement compte-tenu de la fragmentation de l'habitat et du dérangement qu'il en résultera.

Pour les mesures, (E2 et E3), des doutes demeurent sur leur effectivité au regard du plan du projet (route, aménagement). Elles doivent être accompagnées de mesures de réduction telles que : un balisage en phase chantier précis et cartographié (la mesure R6 « Balisage des espaces naturels préservés » est trop imprécise) d'une part, une mise en défens stricte en phase d'exploitation d'autre part.

La mesure E4 « Absence de rejet dans le milieu naturel », est un non sens étant donné que les eaux pluviales sont rejetées en mer.

Enfin, un effort supplémentaire pourrait être consenti en termes d'évitement des zones d'enjeux moyen à fort, en réajustant les emprises du projet.

La MRAe recommande de :

- ***préciser les éléments chiffrés relatifs aux mesures d'évitement (surface évitée, taux d'habitat à enjeux fort et moyen détruit ou préservé, ratio surface à enjeu évitée/surface détruite, ratio arbres conservés/arbres détruit) ainsi que la cartographie afin de les rendre opérationnelles ;***
- ***préciser et cartographier le balisage en phase chantier , afin de rendre effective l'évitement des zones à enjeu ;***
- ***réajuster les emprises du projet afin d'éviter les zones d'enjeux moyen à fort ;***

Les mesures de réduction

Globalement les différentes mesures de réduction manquent de précisions et d'indicateurs, et paraissent peu ambitieuses au regard des impacts du projet.

La mesure R1 visant à limiter l'érosion du sol devrait permettre de limiter les impacts sur le milieu marin (Matières en Suspension ou MES). Son efficacité ne peut être jugée à ce stade sans présentation du plan de gestion des eaux.

Des gîtes de chiroptères étant potentiellement présents sur le site, la mesure R9 « Diagnostic écologique avant démarrage des travaux » prévoit le passage d'un écologue avant les travaux. En cas de détection, un protocole sera mis en place.

La MRAe indique que le protocole devra être bien détaillé et que cet expert devra être indépendant du pétitionnaire. Elle rappelle également que le déplacement manuel d'espèces protégées et/ou la destruction de gîtes relèvent d'une dérogation à la protection des espèces.

Concernant la mesure R11 « limitation des éclairages extérieurs », il est attendu que le dossier présente un plan d'éclairage démontrant la bonne prise en compte de la trame noire, réduisant au maximum l'impact sur cette dernière, et interdisant tout éclairage en direction du milieu naturel (boisement, plage). L'éclairage des logements doit également être pris en compte.

Une mesure complémentaire permettant de conserver et consolider une lisière de végétation dense mériterait d'être étudiée, pour limiter notamment les impacts du projet sur les tortues marines. Cette mesure proposée dans le rapport du bureau d'étude BIOS daté de 2018 n'a pas été reprise dans l'étude d'impact.

La mesure R13 « Adaptation de la période de chantier » doit tenir compte de la période de nidification des oiseaux qui s'étalonnent jusque début juillet. Ce n'est pas le cas dans le dossier transmis à l'avis de la MRAe, la période de nidification affichée s'étalonne de mars à mai (page 184 de l'étude d'impact).

La MRAe recommande de compléter le dossier :

- ***en présentant le plan de gestion des eaux afin d'évaluer l'efficacité de la mesure visant à limiter l'érosion des sols ;***
- ***en présentant un plan d'éclairage démontrant la bonne prise en compte de la trame noire ;***
- ***en étudiant une mesure d'aménagement du cordon littoral afin de limiter notamment les impacts du projet sur les tortues marines ;***
- ***en tenant compte de la période de nidification des oiseaux qui s'étalonne jusque début juillet.***

Enfin, l'étude d'impact propose de lutter contre les espèces exotiques envahissantes (EEE) présentes sur l'emprise du projet d'une part, par un remplacement progressif de celles-ci par des taxons indigènes ; d'autre part, en n'en utilisant pas sur les parkings. Le dossier devra préciser le protocole mis en place à savoir enlèvement, déplacement et destruction.

La MRAe recommande de compléter le dossier en précisant le protocole qui sera mis en place pour lutter contre les espèces exotiques envahissantes.

Mesure de compensation

La destruction de 3 465 m² d'habitat arboré est le seul impact résiduel significatif identifié dans l'étude d'impact sur les milieux naturels et la biodiversité. Elle propose la mise en défens de 8000m² (corridor évité) d'habitats en guise de compensation. Pour la MRAe, la mesure C1 « mise en défens du corridor écologique » proposée ne constitue pas une compensation. Par ailleurs la mise en défens réelle de la zone de 0.86 ha reste à confirmer au vu des plans faisant figurer des cheminements et / ou voies de circulation.

Compte-tenu des forts impacts du projet sur les habitats, les corridors écologiques, et plusieurs espèces protégées, une compensation argumentée (présentation fine du calcul de compensation) est attendue. Cette dernière devra être bénéfique à toutes les espèces impactées par le projet (herpétofaune, avifaune et chiroptères).

Le pétitionnaire pourrait s'inspirer de la compensation prévue dans le précédent projet, qui proposait de la restauration sur des parcelles proches du projet.

La MRAe recommande au pétitionnaire de proposer une mesure visant à compenser la perte de la biodiversité liée à son projet par un gain de biodiversité répondant aux critères de la compensation en se référant au guide des mesures ERC édité par le ministère en 2018.

3.1.3 Mesures de suivi et d'accompagnement

L'étude d'impact propose une mesure de suivi de la faune visant à évaluer l'efficacité des mesures de préservation et de reboisement durant 5 ans. Cette mesure est largement insuffisante pour dégager un indicateur de réussite des différentes mesures, et doit être précisée (protocole, espèces suivies, méthodologie, etc.). Un suivi de l'utilisation de la plage par les tortues marines est également à prévoir, une vigilance particulière devra être portée au potentiel dérangement induit par le projet. A minima, un suivi sur 30 ans est attendu.

La MRAe recommande de préciser les mesures de suivi et d'accompagnement (protocole, espèces suivies, méthodologie, etc.) et d'en prolonger la durée afin de dégager un indicateur de réussite des différentes mesures. Elle recommande également de prévoir un suivi de l'utilisation de la plage par les tortues marines.

3.2 Gestion des eaux

3.2.1 Eaux pluviales

Le SDAGE de Guadeloupe en vigueur indique qu'à défaut de préconisations particulières dans les documents d'urbanisme (débit de fuites de référence, etc.), toutes les nouvelles opérations d'aménagement doivent restituer un débit de ruissellement au maximum égal au débit généré par le terrain à l'état initial (avant travaux), notamment par l'emploi de techniques alternatives (fossés, noues, chaussées à structure réservoir, etc.). Il n'est fait aucune mention dans le projet d'une prise en compte de cette obligation.

La MRAe demande de montrer que le débit de ruissellement restitué par le projet est au maximum égal au débit généré par le terrain à l'état initial.

3.2.2 Eaux usées

Le site est desservi par le réseau de collecte des eaux usées communal. Les eaux usées sont dirigées vers la STEP de Saint-François d'une capacité nominale de 15 000 EH actuellement non conforme en équipement et en performance bien que des travaux soient prévus. À noter que le dossier ne mentionne pas la charge brute de pollution organique générée .

Il convient de conditionner le démarrage des travaux à l'engagement du Syndicat mixte de gestion de l'eau et de l'assainissement de Guadeloupe (SMGEAG) à mettre en conformité la station d'épuration de Saint-François dans un délai compatible avec la réalisation du projet hôtelier.

La MRAe recommande :

- ***d'indiquer la charge brute de pollution organique générée par le projet ;***
- ***de conditionner le début des travaux de réalisation du projet hôtelier à l'engagement du SMGEAG à mettre en conformité la station d'épuration de Saint-François dans un délai compatible avec la réalisation du projet hôtelier.***

3.2.3 Alimentation en eau potable

Le site du projet est desservi par le réseau d'alimentation en eau potable existant depuis l'avenue de l'Europe. Selon l'étude d'impact, des travaux de renouvellement du réseau d'alimentation en eau potable (AEP) sont en cours sur la commune de Saint-François. L'usine de Deshauteur desservant la commune fait également l'objet de travaux de réhabilitation afin de sécuriser et d'améliorer la capacité de traitement. Le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) du SMGEAG prévoit de terminer cette réhabilitation fin 2025.

La MRAe rappelle que le porteur de projet devra obtenir une attestation du responsable du réseau d'eau potable confirmant qu'il possède les capacités requises pour assurer un approvisionnement sans compromettre la qualité et la continuité du service.

Au vu des problématiques que connaît le territoire :

- ***La MRAe demande au pétitionnaire d'indiquer le besoin en eau généré par le projet et démontrer que le réseau d'eau potable sera en capacité de l'intégrer ;***
- ***La MRAe recommande de :***
 - ***prévoir un suivi régulier de la consommation en eau, ainsi que des rejets d'eaux usées, ce qui permettra d'anticiper les impacts et d'adapter les pratiques si nécessaires,***
 - ***prévoir la prise en charge financière des investissements nécessaires à la couverture des besoins en eau à hauteur de la consommation du projet.***

3.3 Changement climatique

La réduction de la vulnérabilité du projet face au changement climatique est analysée au travers de la prise en compte dans le projet des effets îlot de fraîcheur, la gestion des risques naturels, les émissions de gaz de gaz à effet de serre et s'agissant d'un complexe hôtelier, la performance énergétique des bâtiments.

3.3.1 Effets îlot de fraîcheur

L'étude d'impact ne met pas en évidence de mesures spécifiques en phase conception pour réduire la vulnérabilité du projet face aux risques d'augmentation de la température. Une note d'engagement pour une gestion éco-responsable est annexée à l'étude d'impact, mais elle n'est pas mise en lien avec les mesures de la séquence ERC ce qui limite sa portée.

La MRAe recommande de compléter les mesures ERC en prenant en compte la conception écologique du paysage, en particulier le volet qui consiste à intégrer dans le projet des zones ombragées et jardins aromatiques pour créer des microclimats.

3.3.2 Risques naturels

Le site du projet est sujet à l'aléa inondation comme l'indiquent le Plan de prévention des risques naturels (PPRN) et le porter à connaissance (PAC) inondation. D'une part, sa proximité avec la mer le rend sensible à la submersion marine et d'autre part, la zone en projet se situe à l'exutoire d'un grand bassin versant sujet aux inondations par ruissellement.

Le pétitionnaire prévoit la mise en place d'un réseau de canalisation/avaloir visant à collecter les pluies pour un rejet direct à la mer (E1).

Cette mesure est insuffisante d'autant plus que la parcelle est sujette à inondation par l'amont et l'aval, que le projet va augmenter l'artificialisation, qu'il ne prévoit aucun tamponnement des eaux pluviales, aucune retenue des matières en suspensions, conduisant à l'aggravation du ruissellement déjà existant à l'aval du projet.

L'étude de risque inondation précise que l'implantation des bâtiments principaux doit se faire hors des zones inondables, et si cela n'est pas envisageable, au-dessus des cotes de références précisées (Figure 39, Étude de risque inondation).

Or 13 bungalows seraient concernés par la partie inondable à l'Est. Le rapport indique que durant l'exploitation, les estivants seront évacués en anticipation, les clients seront sécurisés dans les espaces communs (restaurants, hall, etc.) de l'hôtel situé à l'Ouest de la zone de projet.

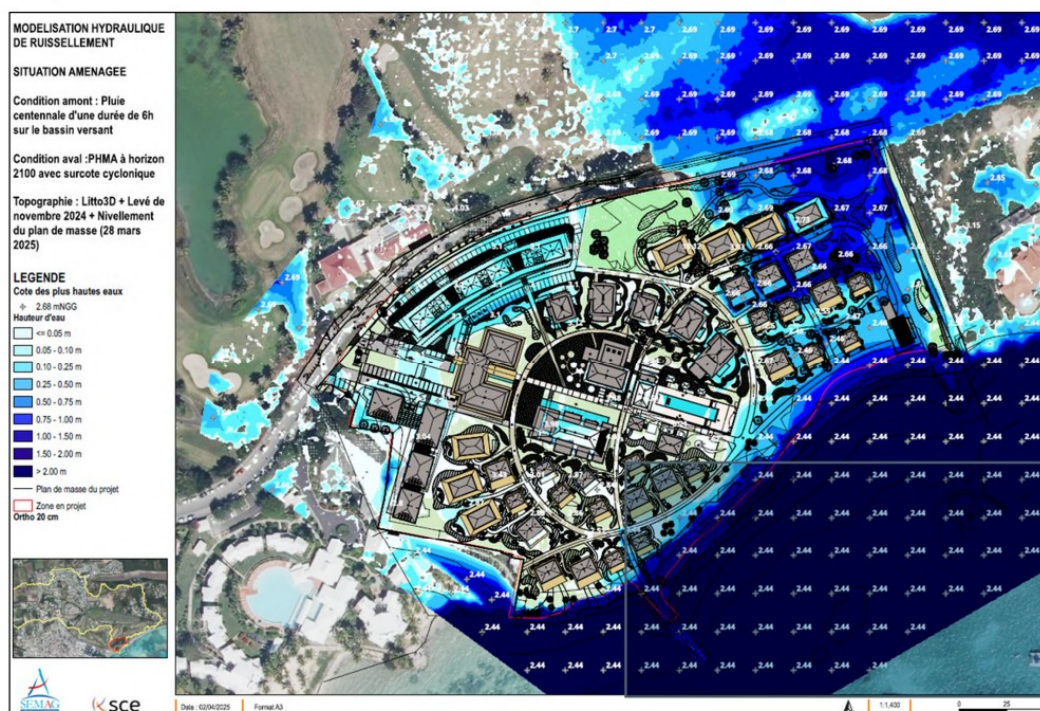


Figure 4 : Côtes des plus hautes eaux suite à une pluie centennale sur la parcelle d'étude avec surcôte cyclonique en situation aménagée (Source : Étude risque inondation figure 39 page 43)

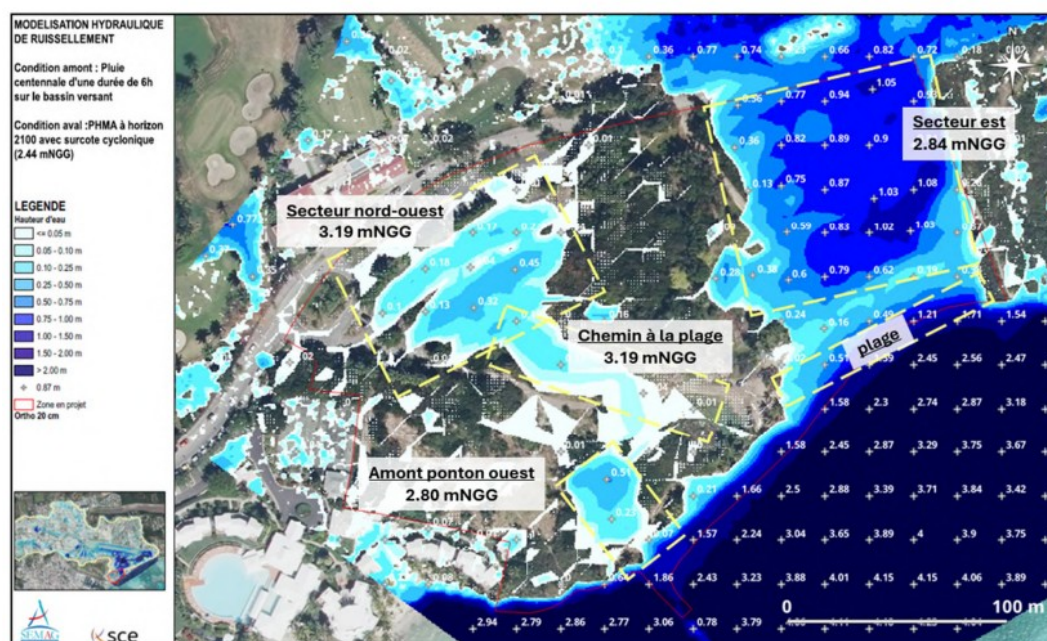


Figure 5 : côtes de référence à respecter selon l'emplacement des constructions

La MRAe recommande à toutes les parties prenantes du projet (notamment le maître d’ouvrage, le SMGEAG, la commune de Saint-François) de prendre en compte les préconisations d’aménagement formulées dans l’étude de risque inondation réalisée en avril 2025 par le bureau d’étude SCE et annexé à l’étude d’impact :

- **Mise en place d’un réseau pluvial pour collecter les eaux de ruissellement lié à l’imperméabilisation des sols par le projet. Ce réseau devra être dimensionné pour une pluie décennale ;**
- **Exutoire du réseau pluvial à une cote supérieure au niveau marin actuel (Plus Haute Mer Astronomique = 0.38 mNGG) et si cela est possible techniquement, supérieure au niveau marin à horizon 2100 : 0.98 mNGG ;**
- **L’entretien des grilles, avaloirs, réseau pluvial et exutoire doit être fait régulièrement afin de limiter les obstacles à l’écoulement. Il conviendra d’empêcher au maximum l’entrée de matériaux fins dans le réseau par la mise en place de regards de décantation et de curer régulièrement ces matériaux s’ils s’y retrouvent, notamment après chaque forte pluie.**
- **Limitation de l’imperméabilisation des sols : favoriser des cheminements piéton et parking en matériaux perméables ;**
- **Mise hors d’eau des équipements électriques à la cote 2.84 mNGG (à l’est du projet), à la cote 3.19 mNGG (au nord-ouest) et 2.80 mNGG (au sud-ouest)**
- **Implantation des bâtiments principaux hors des zones inondables, et si cela n’est pas envisageable, au-dessus des cotes de références précisées plus haut (Figure 41). Tout aménagement sur les zones inondées peut modifier en partie l’axe des écoulements, ce qui aura un impact sur les hauteurs d’eau et vitesses d’écoulement ;**
- **Identification et définition d’une voie d’accès aux secours ;**
- **Mise en place d’un plan de prévention et de sécurité pour la gestion de l’hôtel, de son personnel et de ses clients en cas d’inondation.**
- **L’aménagement d’un fossé ou d’une noue redirigeant les eaux en provenance du Golf peut être envisagé afin de limiter les inondations au droit du projet pour des pluies plus fréquentes (pluie décennale et inférieures).**
- **Limiter les remblais d’aménagement pour conserver la continuité hydraulique du secteur.**

3.3.3 Émissions de gaz à effet de serre (GES)

Le dossier soumis à l’avis de la MRAe 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 hôtelier Anse Champagne 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.***

3.3.4 Performance environnementale et démarche de construction durable

Le projet doit prendre en compte les récentes avancées réglementaires concernant l'efficacité énergétique et la décarbonation des bâtiments. Le pétitionnaire devra justifier les choix qu'il a faits afin de minimiser l'empreinte carbone du bâtiment tout au long de son cycle de vie. Cela comprend notamment l'utilisation de méthodes de constructions innovantes, qui améliorent l'efficacité énergétique (telles que les panneaux solaires photovoltaïques, la récupération d'eau de pluie ou les systèmes de ventilation naturelle), et qui limitent l'empreinte environnementale pendant la phase d'exploitation.

Le porteur de projet s'est engagé dans une démarche écoresponsable (cf annexe 6 de l'étude d'impact). Il convient de traduire cet engagement de manière concrète dès la phase conception du projet.

A cette fin, la MRAe recommande :

- ***de mettre en œuvre des dispositifs d'économie d'eau dans tous les bâtiments du projet ;***
- ***de privilégier les solutions alternatives pour l'alimentation en eau, notamment l'utilisation d'eaux non-potables (eaux grises traitées, eaux de pluie), lorsque cela est possible et conforme à la réglementation ;***
- ***d'étudier des variantes et indiquer la solution retenue pour la production d'énergie renouvelable dans le cadre du projet.***

3.4 Déplacement et mobilité

Le site d'étude est globalement bien desservi et permet un accès au réseau routier, aux transports en commun, au transport maritime et à la voie verte longeant le littoral de Saint-François jusqu'à la Pointe-des-Châteaux. Le rapport indique que de nombreux stationnements sont présents le long de l'avenue de l'Europe et sont très fréquentés tandis que le parking existant de 120 places sur le site du projet (parking de l'ancien hôtel) actuellement utilisé par les usagers du golf est moins fréquenté. L'enjeu est considéré comme faible .

Il aurait été utile d'estimer dans la zone d'étude, les besoins actuels et futurs en termes de stationnement et de les comparer avec les capacités de stationnement afin d'étayer et justifier le niveau d'enjeu, prévenir d'éventuels conflits d'usage ou éviter des effets négatifs sur les déplacements.

La MRAe recommande d'estimer les besoins actuel et futur en termes de places de stationnement puis les comparer avec les capacités de stationnement afin d'étayer et justifier le niveau d'enjeu et prévenir les effets négatifs sur les déplacements.

Le projet prévoit l'aménagement de 136 places de parking dont 16 pour le personnel et 120 réservées aux clients.

La MRAe rappelle la nécessité de respecter la réglementation en termes de bornes de recharges des véhicules électriques (articles L113-12 et suivants du Code de la construction et de l'habitation) et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. En ce qui concerne le stationnement des vélos, la réglementation impose pour un bâtiment à usage tertiaire, qu'un abri sécurisé pour les vélos soit mis en place pour au moins 15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément sur le site, chaque emplacement induisant une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement. Le dimensionnement de l'abri vélo figurant sur les plans est à vérifier.

Cependant, le complexe hôtelier se situant à proximité de la piste cyclable de la Pointe des Châteaux, il pourrait utilement être envisagé de construire un abri sécurisé incluant les besoins des clients.

La MRAe recommande de prendre en compte les besoins des futurs usagers du site en envisageant la réalisation d'un abri sécurisé pour les vélos, compte tenu de la proximité du projet avec la piste cyclable de la Pointe des Châteaux.

3. 5 Enjeux sanitaires

Outre, les recommandations émises dans le présent avis en matière sanitaire, la MRAe rappelle les obligations suivantes formulées par l'ARS :

- le porteur de projet doit s'assurer que les réseaux publics d'eau potable existants ont une capacité suffisante pour admettre immédiatement les constructions ;
- Afin de limiter la présence de gîtes larvaires, les modalités d'entretien des équipements à risque (gouttières, fossés) devront être mises en place ;
- l'implantation d'espèces végétales allergisantes devront être limitées dans les palettes végétales proposées.
- le porteur de projet doit joindre la déclaration d'ouverture de la piscine et du SPA conformément à l'article L1332-1 du Code de la Santé publique : les plans masse doivent donc être bien détaillés. Il s'engage également à respecter les normes d'hygiène et de sécurité fixés par le décret mentionné à l'article L.1332-4 du Code de la santé publique .