



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

Guadeloupe

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

**Avis conforme sur la déclaration de projet n°3
valant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Basse-Terre (97100)
relative à la revalorisation du parking « Horizon Caraïbes »
et intégration d'un projet économique**

N°MRAe : 2025DKGUA1

N°DEAL/MDDEE : 2024-649



Mission régionale d'autorité environnementale

Décision n°2025DKGUA1 du 25 février 2025
Déclaration de projet n°3 valant mise en compatibilité du PLU de Basse-Terre
relative à la revalorisation du parking « Horizon Caraïbes » et intégration d'un projet économique

Avis conforme rendu
en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de la Région Guadeloupe ;

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n° 2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 relatif à l'inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n°2023-504 du 22 juin 2023 portant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale des plans et programmes ;

Vu les arrêtés du 19 juillet 2023, du 20 décembre 2023, du 09 janvier 2024 et du 29 août 2024 de la ministre de la Transition écologique, portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Guadeloupe et de son président ;

Vu la décision du 11 juillet 2024 de la Mission régionale d'autorité environnementale portant exercice de délégation ;

Vu la demande d'avis conforme en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme relative à la déclaration de projet n°3 valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (MEC-PLU) de la commune de Basse-Terre, déposée par la personne publique responsable, enregistrée sous le numéro CC-2024-649 DEAL/MDDEE et reçue complète le 30 décembre 2024 ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé et sa contribution en date du 11 février 2025 prise en compte dans le présent avis ;

Considérant les caractéristiques du projet de déclaration de projet n°3 valant Mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (MEC-PLU) de la commune de Basse- Terre

- la commune de Basse-Terre (9 779 habitants¹ en 2021 selon l'INSEE sur un territoire de 580 hectares) souhaite procéder à la Mise en compatibilité par déclaration de projet n°3 de son Plan local d'urbanisme (MEC-PLU) afin de permettre la réalisation du projet de revalorisation du parking en silo dit « Horizon Caraïbes » en y intégrant des activités économiques ;
- le projet de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet (MEC-PLU) est justifié, selon le dossier, pour les raisons suivantes :
 - le parking actuel est peu utilisé ; pour les habitants, la perception de cet équipement qui marque l'entrée de ville et le paysage urbain est plutôt négative ; l'implantation du projet commercial sur une partie du parking existant favoriserait son utilisation et le report modal en entrée de ville ;
 - le projet vise à conforter le centre ville de Basse-Terre comme pôle économique majeur du Sud Basse-Terre ;

1 Le nombre indiqué dans le dossier (9 973 habitants) est supérieur aux chiffres de l'INSEE en 2021

- le projet s'inscrit dans une logique de développement durable de reconstruction de la ville sur la ville en profitant des réseaux et voiries existants ; démolition-reconstruction conforme aux objectifs du Zéro artificialisation net (ZAN) ;
- l'emprise foncière du projet de revalorisation du parking « Horizon Caraïbes » se situe sur le zonage UX du PLU, en partie sur la parcelle AM610 du domaine public maritime en cours de cession foncière et de découpage parcellaire ; une décision favorable à la demande de cession a été notifiée par la Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL) à la ville de Basse-Terre le 19 avril 2023 pour l'acquisition de cette parcelle en vue de la mise en œuvre du projet ;
- le projet prévoit notamment :
 - la démolition de la moitié du parking existant soit une surface d'environ 4000 m² afin d'y développer un pôle économique de niveau (R+1) sur une surface totale de 3 920 m² comprenant notamment un supermarché, un magasin de sport, un restaurant, une terrasse avec vue sur mer ;
 - la diminution du nombre de places de stationnement de 508 à 247 ;
- la mise en compatibilité du PLU consiste à modifier :
 - le règlement graphique du PLU pour créer un sous-secteur Ux_h sur la parcelle AM610, sur le site du parking « Horizon Caraïbes » ;
 - le règlement écrit du PLU au niveau des dispositions applicables à la zone UX afin de permettre la réalisation du projet notamment une hauteur maximale des constructions plus importante (8m au lieu de 6m) et un coefficient d'emprise au sol non réglementé (non limitée à 60 % de la surface du terrain) ;

Considérant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du projet de MEC-PLU sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :

- le dossier indique que « *les aléas houles cycloniques et submersion marine sont étudiés et pris en compte dans le projet afin de conforter et protéger la structure sur toute sa façade maritime. Il est d'ores et déjà prévu un soubassement surélevé de 1,00 m par rapport au terrain naturel actuel. Ainsi, l'équipement économique devrait être pérenne* ». La MRAe observe néanmoins que cette mesure apparaît insuffisante au regard des dispositions applicables. Le projet est en effet et tout d'abord concerné par une zone bleue correspondant à un aléa cyclonique moyen au titre du PPRN en vigueur qui prescrit outre la surélévation du plancher bas de 1m, la réalisation d'une étude de risque afin de vérifier l'impact du projet et prescrire les mesures constructives adéquates notamment vis à vis de la gestion des eaux pluviales . Ensuite, le projet est concerné par un aléa inondation moyen et fort au titre du porter à connaissance « inondation » transmis à la commune en mars 2023.
- Les commerces et activités de service étant interdits en zone d'aléa fort, Il convient d'étudier la faisabilité et la conception du projet au regard du plan de prévention des risques naturels (PPRN) en vigueur sur la commune et du porter à connaissance (PAC) inondation.
- L'absence de réglementation spécifique sur le stationnement de la zone UXh interroge sur la bonne prise en compte des objectifs en faveur de la mobilité douce. Il n'est fait aucune mention de la création d'aires de stationnement pour les vélos alors que 10% de la capacité de stationnement motorisé, soit dans le cas présent 25 places pour les vélos

sont requises par la réglementation (Article L113-11 à 20 et R113-6 à 18 du code de la construction et de l'habitat). Le dossier n'indique pas non plus de création de places de stationnement en bornes de recharge pour véhicules électriques (au moins 2 places par ailleurs accessible pour les Personnes à mobilité réduite ou PMR), ni de pré-équipement (20% des places soit 49 places dont au moins 5 accessibles PMR). Par ailleurs, l'articulation avec le projet de voie verte qui longe la RN2 côté mer et porté par la Région est à prendre en compte ;

- Le site du projet est localisé en zone urbaine et fortement artificialisée. Le coefficient de biotope (article UE14) qui était fixé à 0.15 en zone UX est non réglementé dans le nouveau sous zonage UX_n créé. Le projet ne prévoit pas de végétalisation alors que l'aménagement de surfaces perméables et la renaturation de certains espaces pourrait participer à l'amélioration du cadre de vie et renforcer le confort thermique ;
- Le projet prévoit « *l'ajout d'une toiture en pente afin de favoriser l'intégration architecturale du projet dans le contexte urbain environnant* ». Il conviendra de s'assurer de la qualité de l'équipement projeté compte tenu de la localisation du projet dans un périmètre de 500 mètres de protection aux abords d'un monument historique (palais de justice, palais du conseil général) ;
- Concernant les risques et nuisances sanitaires, le projet de MEC PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences prévisibles notables. Toutefois, compte tenu de la nature et de la localisation du projet de valorisation du parking, il convient de rappeler les recommandations suivantes :
 - durant la phase travaux, veiller à limiter les impacts sur la qualité de l'air et à l'exposition au bruit et aux vibrations ;
 - vérifier l'adéquation entre le projet et les ressources en eau disponibles ainsi que les infrastructures d'alimentation et d'assainissement pour garantir un accès durable à l'eau potable, éviter la surcharge des réseaux d'eaux et prévenir les impacts environnementaux et sanitaires ;
 - prendre en compte la lutte antivectorielle (rats, moustiques) dans les aménagements ;
 - mettre en place des dispositifs adaptés pour la gestion et la réduction des déchets notamment liés à l'activité commerciale, et assurer la sensibilisation des parties prenantes.
 - Prévoir de la végétalisation pour davantage de fraîcheur et de bien être en ville, en limitant l'implantation d'espèces végétales allergisantes.

rend l'avis qui suit :

En l'état actuel des connaissances et des éléments fournis dans le dossier, la déclaration de projet n°3 valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (MEC-PLU) de la commune de Basse-Terre relative à la valorisation du parking « Horizon Caraïbes » et intégration d'un projet économique est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et **nécessite donc une évaluation environnementale**.

La MRAe demande en particulier de réinterroger le projet en prenant en compte le porter à connaissance inondation de mars 2023, et de réaliser dès à présent une étude de risque conformément au PPRn en vigueur afin de vérifier la faisabilité du projet, démontrer l'absence d'aggravation des risques, analyser son impact et prescrire les mesures adéquates notamment vis à vis de la gestion des eaux pluviales et des inondations ;

Plus généralement, la MRAe demande d'améliorer la prise en compte :

- du changement climatique dans le projet (phénomène des îlots de chaleur urbains, élévation du niveau de la mer, dispositifs prévus pour réduire l'empreinte carbone du site et l'impact du projet sur la ressource en eau..) ;***
- des enjeux paysagers en portant une attention particulière à l'aménagement de la façade maritime ;***

En outre, la MRAe recommande :

- de prendre les mesures nécessaires afin de limiter les nuisances en phase travaux ;***
- de mettre en œuvre des mesures pérennes pour assurer la gestion des eaux usées et la gestion des déchets.***

Enfin, la MRAe recommande à la commune de veiller à bien prendre en compte, dans l'instruction des futures autorisations d'urbanisme , les risques naturels et l'ensemble des dispositions de la mise en compatibilité du PLU mentionnées dans le présent avis .

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public par voie électronique.

L'avis est publié sur le site internet de la MRAe Guadeloupe .

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Basse-Terre pour permettre la réalisation du projet de revalorisation du parking « Horizon caraïbes » est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis fait l'objet de modifications.

Le Président de la MRAe



Raynald VALLEE