



PRÉFET DE LA REGION GUADELOUPE

Autorité environnementale **préfet de région**

<http://www.guadeloupe.developpement-durable.gouv.fr/evaluation-environnementale-r34.html>

Projet de « création d'un lotissement de 19 lots »
sur la commune de Vieux-Fort
présenté par la société « Les Hauts du château d'eau »

Avis de l'Autorité administrative de l'État
compétente en matière d'environnement

N° : 2017-292

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.

Objet : Réalisation du projet de « création d'un lotissement de 19 lots » à Beausoleil, commune de Vieux-Fort

Maître d'ouvrage : Société SCCV « Les Hauts du Chateau d'eau » représentée par Monsieur LIGNIERES Louis

Procédure principale : Demande de permis d'aménager

Pièces transmises : Permis d'aménager comprenant étude d'impact datée de janvier 2017

Date de l'accusé de réception par l'autorité environnementale : 04/07/2017

I-RÉSUMÉ DE L'AVIS

Le projet présenté par Monsieur Louis LIGNIERES consiste en la réalisation d'un lotissement de 19 lots, sur la parcelles AC 459 située sur les hauteurs de la route de Beausoleil, au lieu dit « Pylone », au Nord-Ouest du bourg de la commune de Vieux-Fort en Guadeloupe.

Ce projet engendrera des impacts notables irréversibles sur l'environnement, en particulier sur le milieu naturel, la biodiversité et le paysage. En effet, le projet se situe d'une part dans le massif des monts Caraïbes, massif forestier le plus riche de Guadeloupe et, d'autre part, dans un secteur sensible inventorié pour une grande partie en Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II, à proximité immédiate d'espaces classés remarquable du littoral au titre du L146-6 du code de l'urbanisme.

L'étude des impacts du projet sur l'environnement, objet du présent avis, ne répond pas globalement aux dispositions de l'article R.122-5 du code de l'environnement et est insuffisante. L'état initial présente d'importants manquements très préjudiciables à une juste évaluation des impacts, et par voie de conséquence à la mise en œuvre de mesures d'évitement, de réduction et de compensation adaptées.

Pour une meilleure prise en compte de l'environnement, l'autorité environnementale recommande de:

- => compléter l'étude d'impact en tenant compte des remarque formulées dans le présent avis et de mieux justifier le choix du projet au regard des différents enjeux identifiés ;
- => privilégier un meilleur équilibre avec l'existant, et la préservation d'une partie des espaces naturels et paysagers ;
- => solliciter les différents services compétents pour les demandes d'autorisation ou de dérogation nécessaires (défrichement, dérogation espèces protégés, diagnostic archéologique, loi sur l'eau) ;
- => s'assurer que les actions nécessaires pour assurer l'alimentation en eau potable des futurs habitants seront mises en œuvre .

D'autres remarques et recommandations sont détaillées ci -après.

II- CONTEXTE

II.1-Cadre juridique

NB : Les articles du code de l'environnement cités ci-après sont ceux en vigueur à la date de dépôt du dossier.

Le projet de lotissement de 19 lots au lieu dit « Pylone », commune de Vieux-Fort, est soumis à l'obligation de réaliser une étude d'impact par arrêté préfectoral n°2016-220 DEAL/MDD relatif à la demande d'examen au cas par cas préalable à une étude d'impact, déposé par M. Louis LIGNIERES. Cette étude d'impact est soumise à l'avis de l'Autorité environnementale, conformément aux articles L122-1 et suivants et R122-1 et suivants du code de l'environnement.

L'avis de l'Autorité environnementale est la traduction des engagements pris aux niveaux national et européen, concernant l'accès du public à l'information en matière d'environnement.

Le présent avis est établi par l'Autorité environnementale constituée en application de l'article R122-6 du code de l'environnement. Il porte sur la version de janvier 2017 de l'étude d'impact jointe au dossier de demande de permis d'aménager.

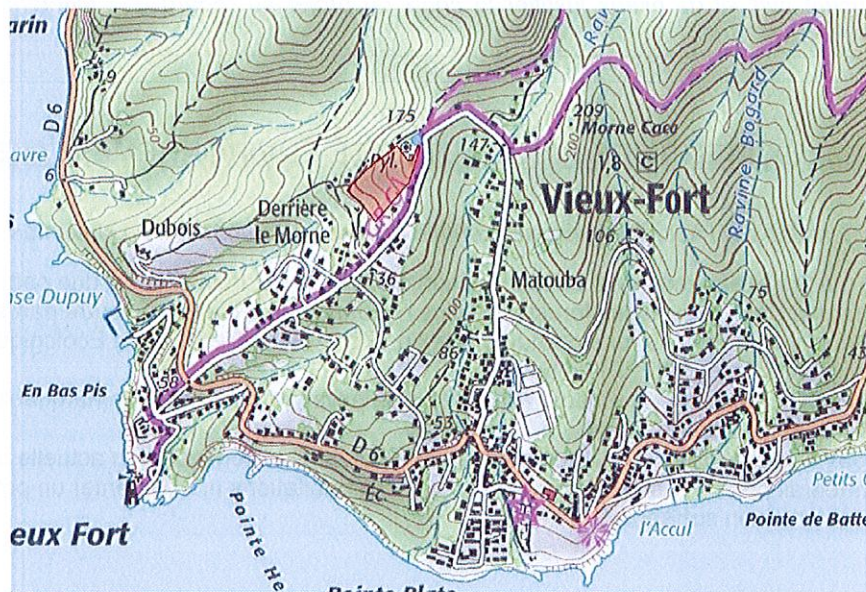
L'avis porte sur la qualité du dossier d'étude d'impact, et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet. Il est formulé au titre de l'article R122-2 du code de l'environnement, dans le cadre de la procédure spécifique d'évaluation environnementale du projet qui s'attache à examiner tous les impacts environnementaux de celui-ci et les enjeux corrélés.

Par ailleurs, le projet peut faire également l'objet d'autres avis lorsque certains de ses impacts, environnementaux ou d'autres natures, ont une importance telle qu'ils sont encadrés par des réglementations spécifiques. Ainsi, ces autres avis revêtent un caractère plus technique, avec la vocation d'informer les services en charge de délivrer l'autorisation et le public. Pour ces raisons, le présent avis diffère, dans la forme et sur le fond, des autres avis formulés par l'État au titre des réglementations spécifiques.

L'avis ne préjuge en rien de la décision d'autorisation prise par l'autorité compétente.

II.2-Présentation du projet

Le projet porté par le pétitionnaire consiste en la réalisation d'un lotissement de 19 lots, sur la parcelles AC 459 située sur les hauteurs de la route Beausoleil, commune de Vieux-Fort. Ces terrains sont situés au Nord-Ouest du bourg de Vieux-Fort.



Le projet n'a pas évolué par rapport au dossier d'examen au cas par cas soumis à l'autorité environnementale en juin 2016.

Les travaux consistent à réaliser :

- Le défrichement de la parcelle dont la superficie est égale à 16 861 m² ;
- le terrassement du terrain ;
- l'aménagement des voiries et réseaux divers nécessaires au projet (réseaux d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées, réseau d'alimentation en eau potable, éclairage public, alimentation électrique et de télécommunication) ;
- la plantation d'arbres en accotement de la voirie interne ;
- la construction de 19 logements .

II.3- Analyse formelle de l'étude d'impact

L'étude d'impact soumise à l'avis de l'autorité environnementale ne répond pas complètement aux dispositions de l'article R122-5 du code de l'environnement. En effet, il manque :

- une description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage, en fonction du projet proposé et de ses caractéristiques spécifiques, et une indication des principales raisons du choix effectué, notamment une comparaison des incidences sur l'environnement et la santé humaine ;
- une analyse des effets cumulés du projet avec d'autres projets connus ;
- un résumé non technique de l'étude afin de rendre les thèmes et les résultats essentiels accessibles et facilement compréhensibles pour le grand public et les décideurs ;
- Une description des méthodes de prévision ou des éléments probants utilisés pour identifier et évaluer les incidences notables sur l'environnement.

Afin de veiller à l'exhaustivité et à la qualité de l'étude d'impact, l'article R122-5 indique que le maître d'ouvrage doit s'assurer que l'étude d'impact est préparée par des experts compétents. Or le rapport d'étude d'impact n'indique pas son auteur. Il aurait donc été intéressant de connaître les noms des auteurs techniques de l'étude d'impact et d'avoir la démonstration du caractère pluridisciplinaire de l'équipe en charge de sa réalisation.

A la lecture du contenu du rapport, il semblerait que celui-ci soit principalement une synthèse incomplète de connaissances bibliographiques existantes sur les Monts Caraïbes au sens large. Il est seulement mentionné (p. 9), une "expertise de terrain", sans autres précisions.

L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact en tenant compte des remarques formulées dans le présent avis et de mieux justifier le choix du projet au regard des différents enjeux identifiés.

III-PRINCIPAUX ENJEUX IDENTIFIÉS PAR L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

Les principaux enjeux identifiés par l'Autorité environnementale relèvent des thématiques suivantes :

- **Biodiversité** : le projet engendrera la consommation d'espaces naturels situés d'une part dans le massif des monts Caraïbes, massif forestier le plus riche de Guadeloupe et d'autre part sur un secteur sensible inventorié pour une grande partie en Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II ;
- **Paysage** et patrimoine: le projet s'inscrit à la limite d'un paysage patrimonial remarquable que constitue le site des Monts Caraïbes.
- **La gestion des eaux** notamment l'alimentation en eau potable : la configuration actuelle du réseau AEP ne permettrait pas de desservir toutes les nouvelles habitations ni d'alimenter un poteau incendie à une pression suffisante.

IV-ANALYSE DE LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LA DÉFINITION ET LA PERCEPTION DU PROJET

IV.1-État initial de l'environnement

Milieux naturels, biodiversité et continuité écologique

L'étude d'impact traite presque exclusivement de la flore. L'inventaire faune est quasi inexistant, hormis, à la page 8 où apparaît une mention d'une espèce d'oiseau, le pic de la Guadeloupe, et d'une espèce d'insecte, le scieur de long, sans préciser qu'il s'agit d'espèces protégées.

L'absence d'inventaires faunistiques (avifaune, chiroptères, reptiles et amphibiens, entomologique) constitue une lacune majeure.

S'agissant de la flore, une quinzaine d'espèces arborées est mentionnée (p.8 et p.10). Les autres espèces végétales non arborées telles que les orchidées ou broméliacées, potentiellement présentes sur l'emprise du projet et dont certaines sont protégées, ne sont pas inventoriées.

En ce qui concerne les habitats, milieux de vie naturels des espèces, ils ne sont pas étudiés finement sur l'emprise du projet. Les cartes des habitats (p.8 et p.9) sont issues d'une étude menée à une échelle plus large, le diagnostic forestier réalisé en 2010 par l'IGN, le Département et l'ONF. Une étude à l'échelle de l'emprise du projet aurait permis d'affiner le diagnostic.

Les continuités écologiques ne sont pas analysées dans le rapport. Il est simplement indiqué à l'aide d'une carte (p.28), que la parcelle n'est pas située sur le tracé des continuités écologiques de la trame verte et bleue définie dans le plan local d'urbanisme de la commune en cours d'élaboration.

Ainsi, les données exposées dans l'étude conduisent à évaluer les enjeux environnementaux en termes de biodiversité comme modérés(p.24).

Pour conclure, l'état initial faune-flore présente d'importants manquements et donne lieu à des conclusions qui semblent minorer les enjeux faune-flore du site de manière préjudiciable.

Paysage et patrimoine

L'étude d'impact n'aborde pas l'approche paysagère de manière globale. L'analyse reste sous l'angle de la lecture visuelle et dans le registre de l'analyse thématique et spatiale, sans aborder les interactions avec son environnement et les dynamiques temporelles. Il en résulte une mise en perspective de l'impact relative et incomplète.

En effet, l'approche de terrain (p15 à 17) se contente de remarquer que le site n'est pas visible depuis les voies majeures et n'offre que des perceptions lointaines depuis la mer. Il en résulte une interprétation faussée et un contre-sens paysager manifeste. C'est sur la qualité paysagère observée sur la zone du projet même que l'étude d'impact devrait porter, en s'interrogeant sur la façon dont il intègre les spécificités qui font le caractère actuel du site.

L'analyse développée par l'étude d'impact (p.18) consistant à déceler dans des « signes d'anthropisation » (à savoir des ruches et une culture opportune de vanille) une manifestation de banalisation, est un contre-sens paysager, qui relève à l'évidence d'une conception de la forêt comme « espace sanctuaire ».

Au contraire, les dernières études conduites sur les Monts Caraïbes concordent à présenter la forêt comme un lieu vivant, d'usages multiples, synchrones ou successifs. Les valeurs d'aménités d'un boisement, telles que présentées en pages 11 et 12 de l'étude d'impact, sont inestimables. L'espace constitue un existant qui mériterait ainsi de faire partie d'un projet d'urbanisme et de paysage.

En conclusion, les connaissances mobilisées par l'étude pour l'analyse de l'état initial et de l'impact paysager restent ainsi trop générales ; elles manquent de pertinence pour l'approche fine telle qu'elle serait attendue dans un projet de lotissement.

La gestion des eaux

L'étude d'impact décrit sommairement l'état initial des réseaux d'alimentation en eau potable, d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales. Il est fait mention de l'existence d'un schéma Directeur d'Alimentation en Eau potable (SDAEP) et une cartographie du réseau AEP est jointe mais la date de sa réalisation n'est pas indiquée. Toutefois, cela suffit à mettre en évidence l'insuffisance des réseaux sur le site du projet :

- il n'existe pas de réseau d'assainissement collectif des eaux usées ni de réseau de collecte des eaux pluviales ;
- un surpresseur permet d'alimenter en eau potable six abonnés implantés au sommet du morne, à proximité immédiate du réservoir de Matouba.

IV.2-Analyse des effets du projet sur l'environnement

L'évaluation des impacts telle qu'elle est présentée dans l'étude d'impact appelle les commentaires suivants :

- S'agissant de la biodiversité, au lieu d'un argumentaire tendant à démontrer en quoi les impacts du projet sont à relativiser , il est attendu dans cette partie, la mise en exergue des effets négatifs du projet sur l'environnement à partir d' informations factuelles et objectives telles que la surface

détruite, les espèces impactées par le projet. Cette analyse doit pouvoir ensuite permettre de proposer des mesures appropriées pour éviter, réduire compenser les effets négatifs du projet sur l'environnement. Par exemple, on peut lire (p.32) : *« il n'en reste pas moins vrai que le projet va entraîner le défrichement de 1,4ha de forêt sèche, ce qui représente une perte réelle et concrète pour les milieux naturels de la commune . Cette atteinte doit toutefois être relativisée par l'étendue du massif forestier des Monts Caraïbes. Ainsi ce défrichement ne représente que 0,2 % environ des zones effectivement boisées à ce jour sur le territoire communal de Vieux-fortetc. »* . Cette démonstration fait abstraction de la question des effets cumulés du projet sur l'environnement.

- En effet, l'étude d'impact ne prend pas en compte les effets cumulés du projet avec d'autres projets connus tels que la construction de l'EHPAD des Monts Caraïbes et l' extension de la carrière de Rivière Sens. Pour mémoire et dans un cadre plus large, il convient de se reporter à l'avis n°2015-02 du Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CSPRN) invitant à la vigilance sur la régression du couvert forestier en Guadeloupe. Cet avis dont la lecture est recommandée est consultable sur le site internet de la DEAL : http://www.guadeloupe.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Avis-2015-02-regression_ecosystemes_forestiers.pdf.
- Tout défrichement intervenant dans un bois de plus de 2ha en Basse-Terre est soumis à autorisation. La surface à défricher dans le cadre du projet de lotissement (soit 1,7ha) étant attenante à un boisement de plus de 2ha, le pétitionnaire devra déposer une demande d'autorisation de défrichement auprès de la DAAF, contrairement à ce qui est indiqué dans le rapport (p.33) ;
- Le tableau d'évaluation des impacts est pour le moins surprenant et en décalage vis à vis des enjeux identifiés. En effet, il indique notamment :
 - l'absence d'impact sur le « respect des espaces et espèces protégées » alors qu'au moins deux espèces protégées sont présentes sur la zone du projet ;
 - l'absence d'impact sur la continuité écologique (trame verte et bleue) et un impact globalement positif sur la lutte contre le morcellement des espaces naturels alors que le projet va détruire une surface de boisement forestier .

Il convient de rappeler que le dérangement voire la destruction d'espèces protégées nécessite une dérogation au titre des articles L411-1 et L411-2 du code de l'environnement ;

- En ce qui concerne le patrimoine, l'étude d'impact affirme (p. 34) l'absence de vestiges historiques ou archéologiques sur l'emprise du projet, et que par conséquent, celui-ci n'aura pas d'impact sur le patrimoine culturel de Vieux-Fort. Mais aucun diagnostic archéologique n'a été réalisé sur le site du projet pour le démontrer. Or, la carte des ingénieurs du Roi levée dans les années 1760 prouve l'existence de quelques habitations sur les hauteurs du quartier de Vieux-Fort, ce qui laisse penser que le projet est susceptible de porter atteinte au patrimoine archéologique.
- Les impacts sur la gestion des eaux ont bien été relevés et le rapport indique à juste titre que le projet sera soumis à la procédure loi sur l'eau.

L'autorité environnementale invite le pétitionnaire à se rapprocher des services de la DEAL afin de savoir si le projet relève d'une autorisation environnementale unique intégrant les différentes autorisations administratives (loi sur l'eau, défrichement, archéologie).

- En matière de paysage, l'évaluation de l'impact du projet est incomplète et faussée.

En effet, le plan d'implantation proposé (cf. page 31) n'indique ni courbes de niveaux ni altitudes alors que le relief est pourtant un enjeu majeur. La dénivellation de plus de 40m entre les parties haute et basse de la zone génère des contraintes évidentes. La résolution de ces contraintes ne peut pas reposer sur la seule configuration du bâti et nécessite une réflexion préalable sur la gestion des espaces communs et sur les principes d'aménagement global du projet. Le projet décrit reporte in fine une bonne partie des efforts à consentir (gestion du relief, aménagements paysagers et arborés, gestion des eaux pluviales) sur les parcelles et sur les futurs propriétaires. Les analyses proposées restent ainsi très schématiques, superficielles et incomplètes alors qu'une étude d'impact pour un projet aussi impactant devrait comprendre un volet technique plus solide qui propose les solutions opérationnelles à envisager pour aménager une zone d'habitat de qualité.

- Enfin, la durée des travaux n'a pas été précisée et les incidences du projet en phase chantier n'ont pas été évaluées.

L'autorité environnementale recommande au pétitionnaire d'évaluer les incidences du projet au cours de la phase chantier, notamment vis à vis de l'augmentation de la circulation des poids lourds car celle-ci aura un impact sur la qualité de l'air et entraînera des nuisances sonores. Des pollutions accidentelles des sols peuvent également survenir.

IV.3-Compatibilité du projet avec les documents-cadre

La démonstration de la compatibilité du projet avec le SAR-SMVM sur la question des espaces remarquables du littoral (ERL) repose sur un argumentaire discutable dans la mesure où ce dernier s'appuie sur le PLU de la commune de Vieux-Fort en cours d'élaboration. En effet, il est indiqué (p26), compte tenu de l'imprécision du périmètre des ERL sur la carte SMVM et en référence à la circulaire du 20 juillet 2006, que « *c'est au PLU de Vieux-Fort que revient la responsabilité de fixer la délimitation des ERL sur le territoire de la commune sur la base de la patrimonialité démontrée des espaces naturels. Ce travail est en cours actuellement* ». Bien que le travail de délimitation des ERL soit en cours et que le PLU de Vieux-Fort ne soit pas approuvé, cela n'empêche pas le pétitionnaire de conclure que le projet n'est pas concerné par le périmètre des ERL, et que par conséquent le projet est possible au vu de la loi littoral donc compatible avec le SAR-SMVM sur ce point.

Dans le chapitre consacré aux incidences notables prévisible du projet sur l'environnement, le rapport montre que le projet est compatible avec le POS actuel. En effet, on peut lire (p .33) : « *par ailleurs, d'après le POS de Vieux-Fort, la parcelle de projet est incluse dans le zonage NB à vocation urbaine. De ce fait, la parcelle est destinée à être aménagée et/ou bâtie d'après le document d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal. Le projet n'entraîne donc pas de changement de vocation du secteur.*

Le rapport indique en outre : « *D'une certaine façon, l'impact écologique du projet est donc imputable au POS actuel* ».

L'auteur de l'étude aurait pu poursuivre son raisonnement et conclure que « par conséquent la révision du POS s'impose comme une mesure visant à éviter ou réduire l'impact négatif du projet sur le milieu naturel ».

S'agissant de la compatibilité du projet avec le SDAGE, il convient de se référer au SDAGE 2016-2021 de Guadeloupe approuvé par arrêté préfectoral en novembre 2015 et d'ajouter aux trois préconisations retenues (p.26), le respect de la continuité écologique au travers notamment de la définition et de la préservation de la trame verte et bleue.

L'Autorité environnementale appelle l'attention du pétitionnaire et de la commune sur la nécessité de disposer d'un échéancier prévisionnel de réalisation des travaux permettant la satisfaction des besoins futurs en eau potable engendrés par le projet de lotissement .

IV.4-Principales solutions de substitution examinées

Le pétitionnaire n'examine pas de variantes à la localisation du projet qui pourtant est très impactant vis à vis des enjeux liés au patrimoine naturel et à la biodiversité.

Aucune variante non plus en termes de nombre de logements n'est présentée dans le rapport, variante qui aurait pu avoir un impact moindre sur le paysage. La notion de densité urbaine telle que déclinée dans le projet se confond avec la notion de concentration qui a été favorisée. Selon le rapport (p.40), des esquisses de projet avec moins de logements ont été envisagées mais seulement la solution quantitative est retenue, aboutissant à une concentration ou une compacité urbaine : « *le projet prévoit une densité urbaine de 11,3 logements par hectares, c'est à dire 50 % de plus que la moyenne communale actuelle sur les zones U et NB du POS. Le projet agit concrètement en faveur d'une plus forte densité urbaine à Vieux-Fort.* »

Il convient de s'interroger et de mettre en perspective la densité supportable en zone bâtie, dont les inconvénients peuvent être accentués par des configurations de relief.

L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par la présentation de scénarios alternatifs et de retenir le scénario le moins impactant.

IV.5-Mesures prises pour éviter, réduire ou compenser (ERC) les conséquences dommageables du projet sur l'environnement

Les mesures ERC sont présentées en fonction des enjeux identifiés dans l'état initial. L'état initial étant lacunaire et les impacts sous évalués, il est difficile de définir des mesures proportionnées aux enjeux : les mesures ERC sont quasiment absentes ou insuffisantes. Dans tous les cas, elles ne sont pas clairement définies.

S'agissant du milieu naturel et de la biodiversité, on peut lire (p.40-41) : "L'organisation du projet, calée au plus près de la topographie du terrain naturel, offre la possibilité de conserver certains grands sujets au sein du boisement existant (...). De la sorte, les futurs propriétaires auront l'opportunité de décider si ce patrimoine arboré conservé est compatible avec leur projet immobilier personnel." Il convient que le porteur de projet s'engage sur des mesures ERC concrètes dès la réalisation des travaux, et que leur mise en œuvre ne soit pas laissée à la libre appréciation des futurs propriétaires.

Ensuite, il est indiqué (p.41) : "Le projet pourrait également compenser une partie de la perte générée par le défrichement en replantant un alignement arboré en accotement de la voirie interne qui deviendrait dès lors comme la « colonne vertébrale verte » du lotissement. Le profil en travers de la voie (6,50 m) pourrait le permettre (même si l'espace est contraint pour concrétiser cet objectif de compensation)."

Un alignement d'arbres le long d'une voie dans un lotissement n'est pas suffisant pour compenser la perte de 1,4 ha de forêt sèche naturelle mature en partie située en ZNIEFF et recelant une grande diversité végétale.

L'autorité environnementale considère donc qu'il n'y a aucune mesure de compensation prévue dans le cadre du défrichement alors que cela est requis à l'article L341-6 du code forestier.

En ce qui concerne le paysage, il convient de citer (p.34) « le diagnostic de site démontre la très faible exposition de la parcelle de projet pour les perceptions visuelles, qu'elles soient proches ou lointaines. Le changement de nature de cette parcelle n'aura donc qu'un impact minime sur le paysage de ce secteur ».

Cette analyse, qui s'appuie sur une vision réductrice de la notion de paysage, conduit à minorer l'impact du projet sur le paysage et à ne proposer aucune mesure ERC. En effet, les mesures proposées se résument à des mesures « d'intégration du projet dans l'environnement » là encore laissées à l'initiative des futurs propriétaires.

Enfin, les impacts du projet en phase chantier n'ayant pas été pris en compte, aucune mesure ERC n'a été proposée pour en réduire les effets.

L'Autorité environnementale recommande au pétitionnaire de proposer des mesures proportionnées aux enjeux qu'il aura au préalable appréciés à leur juste niveau. Ces mesures visant à éviter, réduire, compenser les effets notables du projet sur l'environnement doivent être clairement définies.

Fait à Basse-Terre, le

08 AOUT 2017

Le préfet,



Jacques BILLANT