

**Arrêté n°2025-684 DEAL/MDDEE du 11 mars 2026  
portant décision après examen au cas par cas en application de l'article R.122-3  
du Code de l'environnement**

Le préfet de la région Guadeloupe, préfet de la Guadeloupe,  
Chevalier de la Légion d'Honneur,  
Officier de l'Ordre national du Mérite.

**Vu** la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 modifiée concernant l'évaluation environnementale des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement notamment son annexe III ;

**Vu** le Code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2 et R.122-3 ;

**Vu** le décret du Président de la République du 30 juillet 2025 portant nomination du préfet de la région Guadeloupe, préfet de la Guadeloupe, M. DEVIMEUX (Thierry) ;

**Vu** l'arrêté interministériel du 28 août 2025 portant nomination de M. Jean-Yves SAUSSOL en qualité de directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

**Vu** l'arrêté préfectoral du 02 octobre 2025 portant délégation de signature à M. Jean-Yves SAUSSOL directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL) de la Guadeloupe ;

**Vu** la décision du 06 février 2026 portant subdélégation de signature à M. Thierry SABATHIER en matière d'évaluation environnementale ;

**Vu** l'arrêté du 16 janvier 2023 modifiant l'arrêté du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R.122-3-1 du Code de l'environnement ;

**Vu** le dossier de demande d'examen au cas par cas enregistré sous le numéro CC-2025-684/DEAL/MDDEE, présenté par la société SEMSAMAR pour le compte de la ville de Sainte-Anne, concernant le projet d'aménagement du quartier de résorption d'habitat insalubre (RHI) Dubellay de Sainte-Anne ; le courrier d'accusé de réception du dossier datant du 16 mai 2025 ;

**Vu** l'avis de l'agence régionale de santé en date du 05 juin 2025.

**Considérant la nature du projet :**

- qui relève de la catégorie n°39 de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du Code de l'environnement : « Travaux, constructions et opérations d'aménagement » et du type de projet soumis à examen au cas par cas « b. opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10ha ou une emprise au sol supérieure ou égale à 10 000m<sup>2</sup> » ;
- qui consiste, dans le cadre d'une opération de résorption de l'habitat insalubre, en l'aménagement du quartier de Dubellay à Sainte-Anne sur une emprise au sol globale de 13 400m<sup>2</sup>, de la manière suivante :

- la démolition et déconstruction des bâtiments insalubres, avec gestion des déchets de chantier selon les normes environnementales ;
  - le relogement temporaire des habitants concernés ;
  - la création ou réhabilitation des réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité et de télécommunications ;
  - le nivellement du terrain avec remblaiement et compactage, la mise en place des structures de soutènement, et la pose des premières infrastructures souterraines ;
  - la réalisation des nouvelles voies de circulation en sens unique reliant la rue d'Andin à la rue de l'Abbé Grégoire, ainsi que le prolongement de la rue Ochalot ;
  - l'aménagement des trottoirs, éclairage public et mise en place des équipements de gestion des eaux pluviales ;
  - la construction de 37 logements conformes au sein de 18 bâtiments et l'amélioration des bâtiments à conserver ;
  - L'intégration d'espaces verts et d'équipements collectifs ; La plantation d'arbres et la création d'espaces de convivialité avec l'installation de mobilier urbain ;
  - la création de 46 places de stationnement adaptées aux besoins des habitants ; la plantation d'arbres et la création d'espaces de convivialité avec l'installation de mobilier urbain.
- qui a pour objectif final de transformer le quartier historique de Dubellay en un espace de vie fonctionnel, offrant des logements adaptés aux populations âgées et bénéficiant des infrastructures et services publics nécessaire à un cadre de vie moderne.

**Considérant la localisation du projet :**

- situé sur le territoire de la commune de Sainte-Anne, sur les parcelles AR0642, AR0634, AR0328, AR0026, AR603 et AR0598 ;
- géolocalisé selon les coordonnées suivantes :  
 $61^{\circ}23'3.39''\text{O}$  et  $16^{\circ}13'36.57''\text{N}$  (centre de la zone délimitée par les parcelles ).

**Considérant la nature des enjeux environnementaux rencontrés et les zonages réglementaires concernés, le projet étant implanté :**

- dans un quartier historique insalubre de la ville de Sainte-Anne ;
- au sein d'une zone 1AUr dans le projet de PLU arrêté en mars 2025 de la commune et qui a fait l'objet d'un avis de la MRAe en juillet 2025 ; ce secteur étant destiné dans le projet d'aménagement et de développement durable de la commune, à la réalisation d'un aménagement global ;
- dans une zone concernée dans sa totalité par un aléa liquéfaction faible et en partie par un aléa mouvement de terrain faible selon le plan de prévention des risques naturels en vigueur sur la commune.



**Considérant que le pétitionnaire s'engage, pour la résorption de l'habitat insalubre, à mettre en œuvre les mesures suivantes :**

- intégrer des dispositifs de gestion des eaux pluviales visant à assurer la neutralité hydraulique du site ;
- privilégier l'infiltration des eaux par la mise en place de noues végétalisées et de bassins de rétention afin de limiter le ruissellement et prévenir tout risque d'inondation ;
- dimensionner les ouvrages de drainage de manière à garantir une évacuation efficace des eaux pluviales sans impacter les zones avoisinantes ;
- utiliser des revêtements perméables afin de favoriser l'infiltration naturelle des eaux et de limiter l'imperméabilisation des sols ;
- protéger les sols et les milieux aquatiques en limitant l'usage d'engins lourds en période de fortes précipitations ;
- mettre en place une charte de chantier stricte permettant de limiter les émissions de poussières, les nuisances sonores et la gestion des déchets : arrosage des pistes, limitation des horaires de chantier, tri sélectif et évacuation vers des filières adaptées ;
- sensibiliser les acteurs du chantier aux bonnes pratiques environnementales.

**Considérant la nature des incidences résiduelles restant à traiter et portant particulièrement sur :**

- la nécessité d'éviter et de mettre en défens la frange boisée au nord du projet ;
- la nécessité de vérifier avant destruction des bâtiments que ces derniers n'hébergent pas de colonies de chiroptères (espèces protégées) et en cas d'impacts résiduels du projet sur des espèces protégées ou leurs habitats, avant d'entreprendre tout travaux, procéder le cas échéant, à une demande de dérogation relative à l'interdiction de porter atteinte à des espèces protégées ou à leurs habitats (article L.411-1 du Code de l'environnement) ;
- la nécessité de limiter l'implantation d'espèces végétales allergisantes ;
- la réalisation de l'étude géotechnique prescrite par le plan de prévention des risques naturels et qui incombe aux constructeurs et aménageurs ;
- l'installation d'un éclairage conforme à la réglementation et le moins impactant possible ;
- les logements conformes prévus qui devront respecter la réglementation en matière de performance énergétique en précisant les caractéristiques constructives et bioclimatiques ainsi que la prise en compte des énergies renouvelables dans le projet ;
- la prise en compte des modes de déplacement doux conformément à la réglementation en précisant le nombre de places de stationnements vélos, de bornes de recharge, les cheminements avec passages pour piétons en intégrant les trottoirs adaptés aux personnes à mobilité réduite.

**Considérant** les impacts positifs attendus en phase d'exploitation notamment la mise à niveau des infrastructures d'alimentation en eau potable et d'assainissement, l'optimisation des espaces existants et la contribution du projet à la limitation de l'étalement urbain.

## **ARRÊTE**

**Article 1 :** En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du Code de l'environnement, et sur la base des informations fournies par le maître d'ouvrage, le projet d'aménagement du quartier de résorption d'habitat insalubre (RHI) Dubellay de Sainte-Anne, objet de la demande n°2025-684/DEAL/MDDEE, **n'est pas soumis à étude d'impact** .

Le cas échéant, les enjeux et les incidences principales comme résiduelles du projet visé pourront faire l'objet de prescriptions environnementales spécifiques émises au titre des autorisations administratives dont il relève (autorisation d'urbanisme, déclaration « loi sur l'eau » au titre de la rubrique 2.1.5.0 en référence à la nomenclature prévue à l'article R.214-1 du Code de l'environnement).

Cette décision vaut retrait de la décision implicite de soumission à évaluation environnementale en l'absence de décision dans le délai de trente-cinq jours, à compter de la date de complétude, prévue par le Code de l'environnement.

**Article 2 :** La présente décision délivrée en application de l'article R.122-3 du Code de l'environnement ne dispense pas du respect des réglementations en vigueur ni des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis par ailleurs.

Conformément aux dispositions de ce même article, l'autorité décisionnaire est chargée de vérifier au stade de l'autorisation que le projet présenté correspond aux caractéristiques et mesures qui ont justifié la présente décision.

**Article 3 :** La présente décision sera publiée sur le site internet de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la Guadeloupe.

Fait à Basse-Terre, le 11 mars 2026

P/Le préfet et par délégation

*Délais et voies de recours – « La décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours direct qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant, approuvant ou adoptant le projet ».*