



**PRÉFET  
DE LA  
MARTINIQUE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction de l'environnement  
de l'aménagement  
et du logement**

Schoelcher, le **12 JUIN 2021**

Monsieur le directeur,

Vous avez sollicité l'avis de l'Autorité Environnementale au titre de la procédure d'examen au « cas par cas » relative à la réalisation / régularisation d'un programme immobilier (« ORMOSIA 2 / ORMOSIA 1 »), au droit des parcelles cadastrées I.557, I.629, I.630 et I.1656 d'une superficie totale de 59 794 m<sup>2</sup>, situées au quartier « Ravine Vilaine » sur la commune de Fort-de-France.

Le programme de travaux du programme immobilier « ORMOSIA 2 / ORMOSIA 1 », présenté par la Société Immobilière de la Martinique (SIMAR), consiste en la construction de 32 Logements Locatifs Sociaux (LLS) (*déclinés respectivement en 8 T2, 16 T3 et 8 T4*) répartis en 2 bâtiments sur rez de jardin reliés à chaque étage par une coursive extérieure et complétés de 32 places de stationnement, des voiries et réseaux associés sur une petite partie (4 720 m<sup>2</sup>) de la parcelle cadastrée I.1656, ainsi qu'en la régularisation des 32 LLS (*16 T3 et 16 T4*) existants dans la résidence « ORMOSIA 1 » construite en octobre 2013, répartis sur 2 bâtiments et complétés de ses 50 places de stationnement implantés sur les parcelles cadastrées I.557, I.629, I.630.

L'ensemble des aménagements et constructions projetés se trouve concentré sur une petite partie de la parcelle I-1656 ainsi que sur petite partie de la parcelle adjacente I-629, afin d'y réaliser l'accès et la desserte de l'ensemble immobilier « ORMOSIA 2 » et coïncidant avec une emprise foncière totale d'environ 8 610 m<sup>2</sup>.

Les effluents des 2 résidences, représentant 210 équivalent-habitants (EH), seront traités par une station d'épuration autonome (STEU). Le projet intègre également la création un bassin de rétention d'eaux pluviales dimensionné pour une pluie décennale.

Votre dossier de demande d'examen au « cas par cas » a été enregistré en nos services le 07 mai 2021 sous le numéro 2021-0464 et a été reconnu « complet et recevable » à compter de ce même jour.

**Société Immobilière de la Martinique  
(SIMAR)  
M. Thierry TARPAU,  
Directeur du développement  
Petit Paradis  
BP 7214  
97274 SCHOELCHER cedex**

DEAL Martinique  
Réf : DEAL/SCPDT/U2EACT/VLE/D-2021-0464/C-2021-095-AR  
Affaire suivie par : Valérie LAINÉ ÉMERANCIENNE  
BP 7212 Pointe de Jaham  
97274 Schoelcher CEDEX  
06 96 45 93 69  
autorite-environnementale.martinique@developpement-durable.gouv.fr  
www.martinique.developpement-durable.gouv.fr

Pour mémoire : la procédure d'examen au cas par cas a pour objet de vous préciser, en réponse, s'il y a lieu de produire ou non une étude d'impact à **joindre à vos diverses demandes d'autorisations administratives préalables et requises** pour la bonne réalisation du projet décrit dans votre dossier.

À ce titre, votre projet pourra nécessiter l'attribution d'une autorisation de défrichement en application des dispositions de l'article L.341-3 et suivants du code forestier, instruite auprès des services de la direction de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt (DAAF) de la Martinique ainsi que d'autorisations d'urbanisme (*permis d'aménager / permis de construire*) dont les demandes doivent être présentées et instruites en mairie.

Ce même projet, pourra faire l'objet d'une procédure spécifique relative aux installations, ouvrages, travaux et aménagements (IOTA) en lien avec la loi sur l'eau en application des dispositions de l'article R.214-1 du code de l'environnement. Ainsi, il peut être déjà concerné par un dossier de déclaration visant les rubriques 2.1.5.0 « *rejet d'eaux pluviales et de ruissellement* » et 2.1.1.0 « *assainissement des eaux usées* » de la nomenclature définie à l'article précité. Le dossier afférent de déclaration / autorisation devra être présenté auprès du service de la police de l'eau à la Direction de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DEAL) de la Martinique.

Les dossiers de demande d'autorisations et / ou de déclaration correspondantes seront instruits indépendamment par les services concernés. La présente décision, produite au titre de l'examen au « cas par cas », ne présage en aucun cas des décisions et arrêtés qui vous seront notifiés, en retour, par arrêté préfectoral / municipal.

Au regard de l'article R.122-2 du code de l'environnement et des observations qui suivent, le présent projet se rapporte principalement, dans le cadre de la procédure de l'examen au « cas par cas », aux rubriques suivantes :

- 39° b) : « *Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ...* »,
- 41° a) : « *Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus* »,
- 47° a) : « *Défrichements soumis à autorisation au titre de l'article L 341-3 du code forestier, portant sur une superficie totale, même fragmentée, comprise entre 0,5 ha et 25 ha* ».

### Enjeux et caractéristiques du projet

Les parcelles cadastrées I.557, I.629, I.630 et I.1656, constitutives de l'assiette du projet présenté pour avis, sont situées dans le quartier « Ravine Vilaine » sur la commune littorale de Fort-de-France, en dehors du périmètre de la bande des 50 pas géométriques et de l'emprise d'un espace remarquable du littoral au sens de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme. Elles peuvent être géolocalisées selon le bloc de coordonnées suivantes :

**61° 03' 37,92" O – 14° 38' 34,67" N (point Sud-Ouest)**

**61° 03' 33,35" O – 14° 38' 37,62" N (point Nord-Est)**

- Les parcelles identifiées ci-avant ne présentent par d'enjeux environnementaux particuliers connus en matière de biodiversité, de patrimoine et de paysage. En effet, elles n'émargent pas dans le périmètre d'une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), ni dans celui d'une Zone Humide (ZH) ou Zone Humide d'Intérêt Environnemental Particulier (ZHIEP), ne sont pas concernées par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'Aéroport Aimé Césaire, ni par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la société de la raffinerie des Antilles (SARA) et n'ont pas été reconnues comme site pollué.
- L'assiette du **projet visé** est située à l'intérieur d'un secteur soumis à l'expertise des services de l'office national des forêts (ONF) car, potentiellement **soumis à autorisation préalable de défrichement** en application de l'article L.341-3 et suivants du code forestier.

A ce titre et contrairement aux indications portées dans le formulaire, **ce dossier n'a pas encore fait l'objet d'une autorisation de défrichement en bonne et due forme, celle-ci ne pouvant être instruite que sur la base des conclusions de la présente décision.** Les pièces transmises en ce sens ne sont que des notifications de procès verbaux de reconnaissance de l'état des bois à défricher / à préserver, datant des 22 et 26 février 2019.

Enfin, il conviendra également de porter attention à la gestion des déchets, à un bâti de qualité (*constructions bioclimatiques...*) et à l'amélioration de la qualité de vie (*jardin collectif...*).

De ce qui précède, compte tenu des informations transmises par vos soins, de la nature du projet et des sujets de santé environnementale évoqués ci-avant pouvant être pris en compte au titre des prescriptions environnementales résultant de l'instruction du dossier requis au titre de la loi sur l'eau, **vous n'êtes pas tenu de produire une étude d'impact** à joindre à vos dossiers de demandes d'autorisation et / ou de déclaration préalables permettant la réalisation / régularisation du programme immobilier « ORMOSIA 2 / ORMOSIA 1 », au droit des parcelles cadastrées I.557, I.629, I.630 et I.1656, situées au quartier « Ravine Vilaine » sur la commune de Fort-de-France.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le directeur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Directeur de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement



**Jean-Michel MAURIN**

#### Voies et délais de recours

Les recours gracieux, hiérarchiques ou contentieux sont formés dans les conditions du droit commun. Sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux, un recours administratif préalable est obligatoire. Il peut être gracieux ou hiérarchique et doit être formé dans un délai de deux mois suivant la mise en ligne de la présente décision. Un tel recours suspend le délai de recours contentieux.

Le recours gracieux doit être adressé à:

**Monsieur le Préfet de région,  
représentant de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas de droit commun en Martinique  
Préfecture de la Région Martinique  
82, rue Victor Sévère - B.P 647-648  
97262 Fort-de-France cedex**

Le recours hiérarchique doit être adressé à:

**Madame la Ministre de la Transition Écologique  
Ministère de la Transition Écologique  
Hôtel de Roquelaure  
246, Boulevard Saint Germain  
75007 PARIS**

Le recours contentieux doit être adressé à:

**Tribunal Administratif de Fort de France  
Plateau Fofu  
12 rue du Citronnier  
97271 SCHOELCHER**

- Au regard de la carte réglementaire du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé en date du 30 décembre 2013, les parcelles concernées sont presque exclusivement situées en zone « jaune » et exposées à un aléa faible à moyen « mouvement de terrain » sur l'intégralité de l'emprise foncière destinée à recevoir ce projet.

L'emprise de la ravine classée en zone « orange-bleue » de cette même carte réglementaire et exposée à un aléa fort « inondation », n'est pas concernée par les travaux et aménagements requis pour la réalisation du projet à l'exception de l'aménagement de voirie et de franchissement dont la transparence hydraulique devra être démontrée dans le dossier requis au titre de la loi sur l'eau.

- S'agissant du plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur sur la commune de Fort-de-France, approuvé en dernière procédure le 02 mai 2018, l'emprise foncière du projet visé, formé par les seules parcelles I-1656 et I-629 est principalement classée en zone 1AUa (*zone d'urbanisation future*) pour la première et U4 (*zone résidentielle*) pour la seconde. **L'aménagement de la zone 1AUa est conditionnée par la disponibilité effective et immédiate des réseaux nécessaires à sa viabilisation** (voirie, eau potable, électricité et, le cas échéant, l'assainissement...) **ou, dans le cas contraire, se trouve subordonnée à une procédure de modification / révision du plan local d'urbanisme** comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone (*cf. article R.151-20 du code de l'urbanisme*).

- Dans le cadre de la prise en compte des enjeux de santé environnementale et du point de vue de la gestion de la ressource en eau et de la qualité des milieux naturels, le dossier précise que les eaux usées seront traitées par une station d'épuration (STEU) autonome de 210 équivalents habitants (EH).

A ce titre, le porteur de projet devra se rapprocher des services de la régie communautaire de l'eau et de l'assainissement de la CACEM (*Communauté d'Agglomération du Centre de la Martinique*), compétente en matière d'eau et d'assainissement pour le territoire centre, afin d'envisager les solutions adaptées à ce contexte ainsi que la nature des travaux à effectuer. Les équipements requis ne devront pas générer de nuisances au voisinage (olfactives, sonores...) et seront régulièrement entretenus afin d'éviter la prolifération des moustiques.

Au titre de la gestion des eaux pluviales, le projet visé prévoit la création d'un bassin de rétention. Il est indiqué que ce dispositif sera régulièrement entretenu pour éviter la stagnation des eaux ainsi que la prolifération des moustiques. Par ailleurs, sa conception devra également garantir la sécurité de la population amenée à fréquenter le site.

Pour autant, ne sont pas précisées les modalités de collecte et de traitement des eaux de ruissellement / eaux pluviales issues de l'imperméabilisation du site du fait des constructions créées, des voiries et parkings aménagés, pas plus que ne sont précisés les solutions envisagées pour limiter cette imperméabilisation des sols.

Outre la prise en compte de ces éléments de précision dans le cadre de la constitution du futur dossier de déclaration / autorisation au titre de la loi sur l'eau, il conviendra de confirmer la nature du système de collecte des eaux de ruissellement et de prétraitement adapté avant rejet en milieu naturel (*débourbeur/séparateur à hydrocarbures*).

Le quartier de Ravine-Vilaine subit d'importantes coupures d'eau potable en période de sécheresse, qui sont particulièrement contraignantes pour les habitants. La question de la capacité du réseau actuel à répondre aux besoins présents et des futurs résidents doit être posée en lien avec Odysse.

De plus, il convient de rappeler que la récupération des eaux pluviales est préconisée notamment pour contribuer à une gestion efficace de l'eau potable. Néanmoins, les dispositifs de récupération des eaux pluviales ne doivent pas permettre la création de gîtes favorables à la prolifération de moustiques. Dans ce cadre, la gestion des eaux pluviales évoquée ci-avant, doit se conformer aux dispositions de la directive européenne n° 91/271/CEE du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux résiduaires urbaines (ERU), à celles de l'arrêté du 21 août 2008 précisant les conditions de récupération et d'usage de l'eau de pluie à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, ainsi que celles découlant du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de la Martinique 2016/2021.

Tous ces éléments en rapport avec la gestion de la ressource en eau et de la qualité des milieux naturels, feront l'objet de précisions dans le cadre de la constitution et de l'instruction du dossier de déclaration requis au titre de la « Loi sur l'eau ».