



**PRÉFET  
DE LA  
MARTINIQUE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

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

**Décision n° 2022-050**

**rendue sur dossier de demande d'examen « au cas par cas projet » n° 2021-0501,  
en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement.**

**Courrier AR n° 2021-008**

**Le préfet de la Martinique,**

Vu la directive n° 2011/92/CE du parlement européen et du conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation 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 l'arrêté de la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie du 26 juillet 2012 relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu l'arrêté du préfet de la Martinique du 29 mars 2021 portant délégation de signature à monsieur le directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la Martinique ;

Vu la demande d'examen « au cas par cas » portée par la SAS COMPAGNIE 3H représentée par Monsieur Franck HO HIO HEN, le gérant (SIREN n° 303 164 040), enregistrée sous le numéro 2021-0501, reçue puis reconnue « complète et recevable » le 14 décembre 2021, et relative à un projet de défrichement partiel préalable à la réalisation d'un programme immobilier consistant en la construction de locaux d'activités commerciales et tertiaires (bureaux), au droit de la parcelle cadastrée K.488, Chemin « Basse Gondeau » Lieu dit « Les Hauts de Californie », sur la commune du Lamentin.

Vu les saisines de l'Agence Régionale de Santé de la Martinique (ARS), des services de la police de l'eau de la DEAL Martinique, des services de la Direction de l'Alimentation de l'Agriculture et de la Forêt (DAAF) de la Martinique et de l'Office National des Forêts (ONF)

**Considérant :**

La nature du projet présenté (Article R.122-2 du code de l'environnement) de la / des rubrique(s) :

47a. « défrichements soumis à autorisation au titre de l'article L.341-3 du code forestier, portant sur une superficie totale, même fragmentée, de plus de 0,5 ha et de moins de 25 ha » ;

39a. « Travaux, constructions et opérations d'aménagement... » ;

41a. « Aires de stationnement ... de 50 unités et plus, ouverte au public ».

Et qui consiste / porte sur :

Un projet de défrichement partiel, préalable à la réalisation d'un programme immobilier consistant en la construction de 7 bâtiments comprenant des bureaux et des locaux commerciaux et d'activités occupant 8 585 m<sup>2</sup> de surface plancher et 14 019 m<sup>2</sup> d'emprise foncière, complétés de 237 places de stationnement, d'équipements et infrastructures nécessaires aux besoins des futures activités, complétés d'espaces verts et d'un bassin de rétention ouvert et enherbé.

Le dit projet est assimilable à des travaux neufs.

Ce projet est une modification d'un premier projet présenté à l'examen « au cas par cas » le 29 mars 2019 au droit de la même parcelle cadastrée K.488 d'une superficie totale 3.75 ha, portée par la SCCV NOFAREG et la SENSAMAR, enregistré sous le n° 2019-0327, au titre d'un programme d'aménagement et de travaux consistant en la construction de locaux d'activités commerciales et tertiaires (bureaux) répartis sur 3 bâtiments pour une surface plancher de 18 752 m<sup>2</sup>, complétés de 94 places de stationnement, d'espaces verts et d'un bassin de rétention ouvert et enherbé.

Ce projet n'a pas été soumis à étude d'impact environnementale par décision du 04 mai 2019 de l'autorité environnementale et a fait l'objet d'un refus de défrichement partiel de 5 844 m<sup>2</sup> au Nord-Ouest de la parcelle concernée, et d'une dispense d'autorisation de défrichement pour le reste de la parcelle, par arrêté n° R02-2020-01-08-003 du 08 janvier 2020.

#### La localisation du projet visé :

Situé au Lieu dit « Les Hauts de Californie », Chemin « Basse Gondeau » sur la commune du Lamentin, au droit de la parcelle cadastrée K.488 d'une superficie totale de 37 503 m<sup>2</sup> soit de 3.75 ha, et géolocalisable selon les coordonnées centrales suivantes : 61° 01' 52,56" O – 14° 37' 10,9" N

#### La nature des enjeux environnementaux rencontrés et les zonages réglementaires concernés, le projet visé étant situé / implanté :

- Dans un ensemble semi-urbanisé et boisé à caractère dégradé et résiduel, implantée dans un secteur de continuité écologique à l'échelle communale (de Basse Gondeau à Châteauboeuf), et soumis à l'expertise des services de l'Office National des Forêts (ONF), ainsi qu'à autorisation préalable de défrichement au titre de l'article L.341-3 du code forestier devant être instruite auprès des services de la DAAF (arrêté de refus partiel et de dispense de défrichement n° R02-2020-01-08-003 du 08 janvier 2020 relatif à un boisement secondaire de 5 844 m<sup>2</sup> situé au Nord de la parcelle à préserver et d'une dispense pour le reste) ;
- Dans le périmètre d'une zone humide (ZH - diagnostic Biotope 2018) située sur le tracé et de part et d'autre de la ravine qui traverse la parcelle K.488, occupée par des espèces potentiellement protégées pouvant nécessiter la présentation d'une demande de dérogation aux dispositions visant leur protection telle que définie à l'article L.411-2 du code de l'environnement ;
- Dans le périmètre d'une zone d'autorisation sous condition b1 et b2 du zonage PPRT du site industriel classé de la « SARA – Antilles Gaz » classé « SEVESO II seuil haut » (Générateur installation classée), et dans une zone semi-urbanisée, identifiée comme « zone d'activité et d'urbanisation » au titre du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé en 1998 et révisé en 2005 ;
- Dans une zone d'urbanisation à long terme – réserve foncière (2AU), et pour petites parties restantes en zone économique (UE1) et en zone urbanisée de centralité (UH2) au titre du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune approuvé en dernière procédure le 04 février 2021 (pour rappel, les zones de type 2AU ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation que sous réserve de la disponibilité effective et suffisante des réseaux et des équipements ou, le cas échéant à l'issue d'une procédure de modification / révision du document de planification urbaine opposable en application des dispositions de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme), et dans un périmètre comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP - L.151-6 et L.151-7 CU), supportant en limite Nord de la parcelle concernée, un emplacement réservé n° A.54 (L.151-41 du code de l'urbanisme) destiné à relier la voie communale allant du quartier Châteauboeuf (commune de Fort-de-France) à celui de « Petit-Pré » (commune du Lamentin) ;
- En zones réglementaires jaune, orange et orange-bleue sur le tracé de la ravine qui la traverse, du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé le 30 décembre 2013, aléas faible et moyen « mouvement de terrain » et aléas fort « inondation », impliquant la réalisation d'une étude géotechnique pour la zone jaune, d'une étude de risques (étude préalable de « faisabilité ») pour la zone orange-bleue et d'un aménagement global pour la zone orange.



#### Les engagements pris par le porteur de projet visent :

- La mise en œuvre des mesures d'évitement des incidences environnementales (notamment par la prise en compte de l'aléa fort « inondation » signalé au PPRN, par l'éloignement des constructions des berges de la ravine...), liées au projet présenté mais, restant à traiter au travers des procédures administratives conditionnant la réalisation de celui-ci ;
- Par la valorisation et la réalisation d'un aménagement paysager, ainsi que la réduction de l'imperméabilisation (40 % de la surface totale) ;
- La dépose des déchets verts, produits de débardages issus du défrichage et autres déchets en décharges contrôlées ;
- Le raccordement des eaux usées au réseau d'assainissement publique jusqu'à la STEU de « Dillon » gérée par Odysse, régie communautaire de l'eau et de l'assainissement, et mise en place d'un poste de refoulement sur la parcelle concernée.

#### La nature des incidences résiduelles restant à traiter et portant plus particulièrement sur :

- La nécessité de prévoir, comme annoncé dans le projet présenté, des mesures (notamment aux travers d'études géotechniques, de risques et d'aménagement global) prenant en compte les risques d'aggravation des aléas naturels (PPRN) potentiellement générés ;
- La nécessité de préserver l'exutoire que constitue la ravine traversant la parcelle ainsi que la zone humide qui y est identifiée, en application de l'article L.211-1 du CE ;  
Conformément aux dispositions du SDAGE, en cas de destruction de la zone humide, cette dernière devra être compensée à hauteur de 2 fois de la surface détruite ;
- La nécessité de prévoir des mesures prenant en compte l'impact paysager des aménagements (positionnement des constructions), la création d'espaces verts (replantations en espèces locales) et le traitement des parkings en « Evergreen » ;
- La nécessité de prévoir des mesures prenant en compte les risques de pollution du sol, du sous-sol, des milieux aquatiques (notamment problème de conformité et saturation de la STEU) ainsi que sur les risques et nuisances générées à l'encontre des riverains / résidents des zones voisines préexistantes en matière de sécurité et de santé publique, notamment, en phase travaux ;
- La nécessité pour le porteur de projet de se rapprocher d'Odysse régie communautaire de l'eau et de l'assainissement, compétente en matière d'eau et d'assainissement pour le territoire Centre, en ce qui concerne les potentialités et modalités de raccordement aux réseaux collectifs d'assainissement et de collecte et de traitement des eaux usées et pluviales, et de se conformer aux dispositions de la directive européenne relative aux eaux résiduaires urbaines (ERU), ainsi qu'à celles du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) de la Martinique 2016-2021, afin de contribuer à une gestion efficiente de l'eau potable et d'éviter la création de gîtes favorables à la prolifération de moustiques.

### Décide

#### Article 1<sup>er</sup>

Le projet **n'est pas soumis à l'étude d'impact environnemental (EIE)** en application de la section première du chapitre II du livre premier du code de l'environnement.

Ce projet de défrichement partiel préalable à la réalisation d'un programme immobilier consistant en la construction de locaux d'activités commerciales et tertiaires (bureaux), au droit de la parcelle cadastrée K.488, Chemin « Basse Gondeau » Lieu dit « Les Hauts de Californie », sur la commune du Lamentin, est compatible avec les documents d'urbanisme opposables et les prescriptions réglementaires qui en découlent, sous condition des procédures administratives permettant la réalisation de celui-ci, notamment celle de modification / révision du document de planification urbaine opposable en application des dispositions de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme) ;

Les incidences principales et résiduelles de ce projet, citées ci-avant, seront à prendre en compte dans les prescriptions émises en réponse aux différentes procédures dont il doit faire l'objet au titre d'autorisations d'urbanisme, d'études géotechniques, de risques et d'aménagement global en application des prescriptions réglementaires du PPRN, d'une autorisation de défrichement en application de l'article L.341-3 du code forestier (déjà effectuée : arrêté n° R02-2020-01-08-003 du 08 janvier 2020), ainsi qu'au titre d'une procédure spécifique de déclaration relevant de « la Loi sur l'eau » et se référant à la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et aménagements (IOTA) déclinée à l'article R.214-1 du code de l'environnement et, plus particulièrement aux rubriques 2.1.5.0 (*rejet des eaux pluviales*) et 3310 (*assèchement et imperméabilisation de zone humide*) de cette même nomenclature.

## Article 2

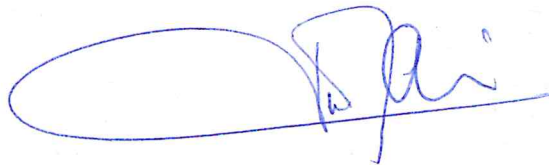
La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

## Article 3

La présente décision est publiée sur le site Internet de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la Martinique. Elle est également notifiée au demandeur : la SAS COMPAGNIE 3H représentée par Monsieur Franck HO HIO HEN, le gérant - SIREN n° n° 303 164 040.

Fait à Schoelcher, le 14 JAN. 2022

Pour le préfet de la Martinique et par délégation,  
le directeur de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement de la Martinique,



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**