



**PRÉFET
DE LA
MARTINIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

Schoelcher, le **19 MAI 2021**

Monsieur,

Vous avez sollicité l'avis de l'Autorité Environnementale au titre de la procédure d'examen au « cas par cas » relative à la réalisation d'un projet d'aménagement urbain présentant une surface de plancher totale de près de 26.260 m² au droit des parcelles cadastrées M-21, M-22, M-329 et M-330 d'une superficie totale de 9,0225 ha, située au quartier « Habitation La Favorite » sur la commune du Lamentin.

Le programme de travaux associé au projet présenté par la Société OZANAM, évoqué ci-avant, prévoit, notamment, la construction de 285 logements collectifs à usage d'habitation pour une surface plancher totale de 21.000 m² (*déclinés respectivement en 16 T1, 36 T2, 188 T3 et 45 T4*), 52 maisons individuelles à usage d'habitation pour une surface plancher totale de 3.400 m² (*5 T2, 42 T3 et 5 T4*), représentant 1.050 équivalent-habitants (EH) comprenant l'aménagement d'une aire de jeux et complété par la construction d'une zone d'activités comprenant 1.500 m² de surfaces commerciales et 360 m² de surfaces artisanales. Le projet présenté intègre également l'aménagement d'aires de stationnement présentant une capacité d'accueil totale de 270 places, de divers aménagements de voirie d'accès et de desserte intérieures comprenant la création d'une voie douce (*piste cyclable*), d'un réseau de collecte d'eaux pluviales, d'un bassin de rétention dimensionné pour une pluie décennale, et leurs accessoires comprenant le raccordement aux réseaux existants (*téléphonie, électricité, eau potable, réseau d'assainissement collectif...*) et l'aménagement d'espaces verts.

Votre dossier de demande d'examen au « cas par cas » a été enregistré en nos services le 13 avril 2021 sous le numéro 2021-0456 et a été reconnu « complet et recevable » à compter de ce même jour, engageant ainsi le délai d'instruction du dossier (*35 jours*), arrivant à échéance le 19 mai 2021.

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.

OZANAM
Groupe Action Logement
M. Alain MOUNOUCY
Rte de la Pointe de Jaham
97233 SCHOELCHER

DEAL Martinique
Réf : DEAL/SCPDT/U2EACT/VLE/D-2021-0456/C-2021-080-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

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 (*sujet non retenu ici suite aux observations portées en page 2*) d'autorisations d'urbanisme (*permis d'aménager / permis de construire*) dont les demandes doivent être présentées et instruites en mairie du Lamentin.

Ce même projet, pourra faire l'objet d'une procédure spécifique en application des dispositions de l'article R.214-1 du code de l'environnement portant nomenclature des installations, ouvrages, travaux et aménagements (IOTA) en lien avec la loi sur l'eau. A ce titre, il relève, à minima, d'une 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 précitée. Le dossier afférent de déclaration / autorisation devra être présentée 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° a) : « *Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m²* »,
- 41° a) : « *Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus* ».

Enjeux et caractéristiques du projet

Les parcelles cadastrées M-21, M-22, M-329 et M-330, constitutives de l'assiette du projet présenté pour avis, sont situées dans le quartier « Habitation La Favorite », sur la commune littorale du Lamentin, 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° 02' 01,16" O – 14° 38' 23,64" N (point Sud-Ouest)

61° 01' 46,20" O – 14° 38' 33,88" 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 à l'exception de deux haies répertoriées le long de voies de dessertes intérieures du projet. Elles 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 se trouvent implantées en dehors des zones de danger de la distillerie de La Favorite.
- **L'assiette du projet visé est, pour partie, 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, le dossier présenté intègre un constat de non-boisement établi par les services de l'ONF en date du 12 mars 2021 l'exonérant, de fait, d'une procédure de demande d'autorisation de défrichement.
- 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 moyen « mouvement de terrain ».

Quelques zones « orange » et « orange-bleue » de cette même carte réglementaire y sont également identifiées mais, ne sont concernées qu'à minima par les aménagements et constructions projetées (*travaux de voirie compatibles avec le PPRN*), ces zones étant exposées, à un aléa fort « inondation ». Les secteurs concernés par la réalisation du projet visé ici restent soumis à des prescriptions particulières applicables au titre du règlement dudit PPRN.

Les aménagements hydrauliques, induits dans le cadre de l'aménagement des seules voiries de dessertes intérieures du projet visé, pourront faire l'objet de prescriptions environnementales particulières émises au titre de l'instruction du dossier de déclaration devant être produit au titre de la loi sur l'eau tel qu'évoqué en préambule.

- S'agissant du plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur sur la commune du Lamentin, approuvé le 30 janvier 2014 et modifié / révisé le 02 février 2020, l'emprise foncière du projet visé est principalement classée en zone **AUH4** (*zone d'urbanisation dans lesquelles s'appliquent les règles de la zone UH4*), prélevée sur une ancienne zone agricole non classée en secteur d'appellation d'origine contrôlée (AOC), pour la seule parcelle M-21 et **UH4** (*secteurs urbains ruraux*) pour les parcelles M-329 et M-330, la parcelle M-22 coïncidant avec l'emprise d'une potentielle voie de desserte du futur projet.

Un secteur traversant la parcelle M-21 et correspondant aux zones « orange » et « orange - bleu » de la carte réglementaire du PPRN précédemment évoquées est classé en zone **N2** (*Zone naturelle à protéger*). **D'après les données du plan de masse projet versé au dossier, ce secteur n'est pas concerné par les aménagements et travaux envisagés à l'exception de deux traversées de voirie / ouvrages de franchissement dont la transparence hydraulique devra être démontrée dans le dossier de déclaration / autorisation au titre de la « Loi sur l'eau ».**

Le document d'urbanisme opposable prévoit, sur cette même assiette foncière, l'aménagement, le recalibrage voire, l'extension de voies de dessertes inscrites au titre des emplacements réservés indicés a52, a71, a80 et b50 en lien avec ce même projet d'aménagement urbain.

- Du point de vue de la gestion de la ressource en eau et de la qualité des milieux naturels, des garanties devront être apportées par le porteur de projet en ce qui concerne la collecte et le traitement des eaux vannes et usées issues de la mise en service et de l'exploitation des activités et des logements prévus au titre de l'aménagement urbain visé ici et pouvant, à minima, représenter une charge supplémentaire de 1 050 équivalent habitants (EH) devant être absorbée par les stations d'épuration de « Dillon » et de « Gaigneron » dont les capacités de traitement ne doivent pas être saturées.

À ce titre, le promoteur devra se rapprocher de la Communauté d'Agglomération du Centre de la Martinique (CACEM), compétente en matière d'eau et d'assainissement, afin s'assurer de la compatibilité du projet d'aménagement urbain envisagé ici avec les capacités de traitement de la / des station(s) d'épuration vers laquelle / lesquelles les effluents produits seront dirigés et afin d'envisager subséquemment les modalités de raccordement au réseau collectif d'assainissement ainsi que la nature des travaux à effectuer permettant d'y répondre.

- Le projet présenté prévoit la création d'un bassin de rétention afin de compenser l'imperméabilisation des sols induite par les travaux mais ne précise pas la nature et l'implantation des ouvrages de collecte des eaux de ruissellement / eaux pluviales qu'il est censé « tamponner ». Ces éléments 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 »

Il convient de rappeler que la récupération des eaux pluviales est préconisée notamment pour contribuer à une gestion efficiente de la ressource en eau potable et que 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

- Dans le cadre de la prise en compte des enjeux de santé environnementale, le dossier présenté évoque une conception conforme aux principes et fondamentaux associés aux « EcoQuartier ».

Il convient de rappeler en premier lieu que le label « EcoQuartier » est un label déposé auquel il n'est possible de répondre qu'à la suite d'une démarche cohérente, déclinée en quatre étapes incontournables, portée par le ministère de la transition écologique (MTE) telle que décrite ici : <http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/le-label/>

Nul projet ne peut donc prétendre répondre aux attendus de ce label sans avoir préalablement fait l'objet d'une évaluation conduite en quatre étapes sur la base d'un dossier de candidature à présenter en ligne sur le site internet du MTE.

Concernant la prise en compte des nuisances portées au voisinage du projet, des mesures adaptées devront être prises en compte en phase « travaux » comme en phase « d'exploitation » (*nuisances sonores et olfactives, vibrations, émissions de gaz à effet de serre et / ou de poussières, co-activités ...*). Par ailleurs, la typologie comme la forme architecturale de l'aménagement urbain projeté devra garantir l'intimité du voisinage (*gestion des vues, aménagement d'écrans végétaux, de plantations, écrans phoniques ...*).

En ce qui concerne les émissions sonores résultant des activités autorisées sur site (*notamment commerciales ; flux de personnes et de véhicules, extracteurs industriels, groupes froids...*), elles ne devront pas être source de nuisances pour le voisinage. Les établissements potentiellement concernés devront respecter les dispositions des articles R. 1334-30 à R. 1334-37 du Code de la Santé Publique ainsi que les dispositions de l'arrêté préfectoral N° 09-02269 portant prévention des nuisances sonores auxquelles pourront s'ajouter celles relevant d'autres réglementations telles que celles relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et / ou aux établissements recevant du public. évoir une isolation, et/ou éviter de les situer sur une façade orientée vers les habitations).

Enfin, le réseau de circulations douces / pistes cyclables, largement décrit dans le dossier, devra être étendu en vue d'inclure les habitations riveraines et limiter l'usage de la voiture individuelle.

De ce qui précède, compte tenu des informations transmises par vos soins, de la nature et de l'ampleur du projet (*285 logements collectifs sociaux, 52 villas, un centre commercial et 270 places de parking...*) 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 et, également, au titre des réglementations opposables aux ICPE et ERP dont la construction peut être envisagée ici, **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 création d'un projet d'aménagement urbain présentant une surface de plancher totale de près de 26.260 m² au droit des parcelles cadastrées M-21, M-22, M-329 et M-330 d'une superficie totale de 9,0225 ha, située au quartier « Habitation La Favorite » sur la commune du Lamentin.

J'attire néanmoins votre attention sur le fait que la nature du projet visé ici et sa densité sont de nature à remettre en cause le caractère rural de l'urbanisation autorisée en zones UH4 / AUH4 tel que souhaité au titre du document de planification urbaine communal opposable.

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

Pour le préfet de la Martinique
et par délégation
La Directrice Adjointe de l'Environnement
d'Aménagement et du logement

Stéphanie DEPOORTER

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**