

## Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3 du code de l'environnement

*Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale  
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative*

### Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :  
01/07/2022

Dossier complet le :  
01/07/2022

N° d'enregistrement :  
2022-0536

#### 1. Intitulé du projet

Projet de construction d'une résidence de 92 logements de type F2-F3-F4 de standing – Parcelle R 70 – Le Marin

#### 2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

##### 2.1 Personne physique

Nom

Prénom

##### 2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SCCV MAISON ROUGE

Nom, prénom et qualité de la personne  
habilitée à représenter la personne morale

BELLIARD Fabrice

RCS / SIRET

8 4 8 6 6 7 5 7 2 0 0 0 1 2

Forme juridique SCCV

**Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1**

#### 3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
"39-b" Travaux, constructions et opérations d'aménagement.	==> Le terrain d'assiette de l'aménagement est estimé à 52 617 m <sup>2</sup> soit > 5 ha
"41-a" Aires de stationnement ouvertes au public, [...] résidences mobiles de loisirs.	==> Le nombre de stationnement possible est de 244 places soit > 50 places.
"47-a" Premiers boisements et déboisements en vue de la reconversion des sols.	==> S'il est prévu de défricher l'intégralité de l'emprise de projet, surface à défricher estimée à 1.1 ha soit > 0.5ha

#### 4. Caractéristiques générales du projet

*Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire*

##### 4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

L'aménagement du foncier d'origine, fera l'objet d'un morcellement, destiné à la création de plusieurs programmes immobiliers, entrant dans le cadre de l'extension initialement prévu dans le schéma d'aménagement de la ville.

Trois types de programmation seront prévus dans le cadre de la division foncière:

- Tertiaire et Commerciale
- Logements Collectifs
- Réserve Foncière
- Surfaces résiduelles : Zone Boisé & Ravine

Le projet d'aménagement sera implanté sur la parcelle R 070 et présente une superficie totale de 52 617m<sup>2</sup>.

L'actuelle demande de cas par cas concerne uniquement la partie sur les logement collectif. La société FPB Holding développe le projet de construction d'un ensemble de résidences de 92 logements de types F.2 & F.3 en R+3, de 20 locaux commerciaux et d'une zone pavillonnaire de 29 lots.





#### 4.2 Objectifs du projet

Le projet est localisé dans le quartier "Habitation Maison Rouge" au sud de la commune du Marin et à l'ouest de la RD9. Il s'agit de futurs quartiers destinés essentiellement à de l'habitat. Le programme d'aménagement prévoit la mise en œuvre d'un ensemble de résidences de 92 logements de types F.2 & F.3 en R+3, de 20 locaux commerciaux et d'une zone pavillonnaire de 29 lots. Le terrain d'assiette de l'aménagement est estimé à 52 617 m<sup>2</sup>.

Le Projet de Construction forme un ensemble immobilier comprenant :

- 1 Résidence de 32 logements dont 16 logements de type F.2 et 16 logements de type F.3, en R+3 ;
- 1 Résidence de 60 logements d'habitation dont 30 logements de types F.2 & 30 logements de type F.3, en R+3, et 20 locaux commerciaux ;
- 1 Zone Pavillonnaire d'habitation de 29 lots dont 28 lots bâtis (villas T.4 à usages d'habitation) et une zone boisée classée
- 244 places de stationnements réparties sur l'ensemble des 2 résidences et 52 places allouées la zone pavillonnaire.

#### 4.3 Décrivez sommairement le projet

##### 4.3.1 dans sa phase travaux

Les différentes phases des travaux seront celles d'un chantier de construction classique :

- 1) Préparation du chantier : piquetage du projet de travaux, installation des bungalow de chantier;
- 2) Défrichage mécanique et retrait des déchets verts ;
- 3) Création d'un bassin de rétention enherbé et ouvert au point bas de la parcelle. Ce bassin sera aménagé pendant la durée des travaux afin de servir au piégeage des fines et éviter le transport de MES lors de la phase de terrassement;
- 4) Terrassement mécanique du sol afin de créer des bâtis et des VRD;
- 5) Réalisation des fondations;
- 6) Travaux de gros œuvres ;
- 7) Travaux de second oeuvre ;
- 8) Réalisation des VRD : Réalisation de fondation de chaussées et pose de réseaux ;
- 9) Aménagement extérieurs et espaces verts ;
- 10) Réaménagement du bassin de rétention en vue de la rétention des eaux pluviales ;
- 11) Livraison des résidences et locaux annexes.

##### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Durant la phase exploitation, la zone sera occupée par les habitants des logements et les employés des locaux annexes.

Les eaux usées seront renvoyées vers le réseau public existant et traitées à la STEP la plus proche .

**4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?**

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

En dehors de la présente demande, le projet est soumis à :

- Autorisation au titre de la Loi sur l'Eau. En fonction des aménagements retenus, le projet est susceptible d'être concerné par la rubrique 2.1.5.0 des articles L-214-1 et suivants du Code l'Environnement en raison de la surface du bassin versant intercepté.
- Autorisation de défrichement ( en cours d'échange avec l'ONF ).
- Dépôt d'un Permis de Construire.

**4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées**

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Surface de la parcelle:	52 617m <sup>2</sup>
Nombre de logements à construire résidence 1:	16 F.2 et 16 F.3
Nombre de logements à construire résidence 1:	30 F.2, 30 F.3, 20 locaux commerciaux
Nombre de lots Zone Pavillonnaire:	29 lots (28 villas T.4 et 1 zone boisée)
Nombre de place de parking:	244 places

**4.6 Localisation du projet**

Adresse et commune(s)  
d'implantation

Quartier "Habitation Rivière Rouge"  
97290 LE MARIN  
MARTINIQUE

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 60° 51' 26" 806 Lat. 14° 28' 11" 467

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" Lat. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_"

Point d'arrivée :

Long. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" Lat. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_"

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui

Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

<sup>1</sup> Pour l'outre-mer, voir notice explicative



### 5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La zone du projet est située à proximité de 2 ZNIEFF: - Au nord du projet à environ 75 m, la ZNIEFF de type 1 : "La Fouquette"; - Au sud du projet à environ 1.2km, la ZNIEFF de type 2 : "Morne Belfond ";
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La zone du projet est située à proximité d'une zone couverte par un arrêté de protection de biotope - Au nord du projet à environ 1.4 km du projet, l'arrêté de protection biotope: "Morne Belfond";
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La zone du projet est situé sur la commune littorale du Marin (97290).
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La zone de projet est située à proximité du Parc Naturel Régional de la Martinique et de la Forêt Domaniale du Littoral Poirier.
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La zone de projet est située à proximité de 2 ZHIÉP: - Au nord-est du projet : Étang, Marée eau douce; - Au sud-ouest à 250 m : Eaux saumâtre ou salée ;



Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le PPRN de la commune du Marin a été approuvé en 2013.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La zone de projet est située à proximité de 2 site inscrits: - A 1km au sud du projet: site inscrit "Cul de Sac Marin" - A 680m au sud du projet: "site inscrit "Crève Cœur"
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	IL n'y a pas de site Natura 2000 en Martinique
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	



**6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles**

**6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?**

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A ce stade des études, le volume de matériaux excédentaire n'est pas défini. Un plan de gestion des terres sera réalisé.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le bilan des terres n'a pas été réalisé à ce stade des études
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La construction des bâtiments s'effectuera sur une parcelle en friche au sein d'un environnement urbanisé. Elle nécessitera la réalisation de défrichage et terrassement qui entraîneront la disparition des espèces présentes. La parcelle n'est toutefois pas située dans une zone naturelle à enjeux (réglementaire ou d'inventaire), ni traversée par un corridor écologique.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	



	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La parcelle est implantée en zone Uc du PLU ( plan Local d'Urbanisme ) de la commune du Marin. Cette zone se caractérise par une prédominance de la fonction d'habitat. Les constructions, de type maison individuelle ou petit immeuble collectif (R+1 à R+2), y sont généralement organisées en résidences ou lotissements. Il existe également quelques constructions à usage de bureaux ou de services. Cependant, un soin particulier sera porté à l'aménagement paysager. La zone est desservie par le réseau d'assainissement collectif existant, en cours de réalisation ou programmé.
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La zone d'étude est concernée par l: - Séisme ==> Aléa fort (comme toute la Martinique), - Mouvement de terrain ==> Aléa faible à nul - Inondation ==> Aléa moyen au sud est et fort au niveau de la ravine et de la route au sud du projet - Une zone à enjeux forts existants et futurs, et modéré au nord - Un zonage réglementaire-jaune (mouvement de terrain et inondation) et orange et orange bleu (inondation).
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Durant la phase travaux, les principaux déplacements seront liés à la circulation d'engins de chantier (camions, pelles etc.).  En phase exploitation, seuls les habitants des logements ainsi que les travailleurs et usagers des zones de services circuleront sur le site.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Durant la phase travaux, les principaux bruits seront liés à la circulation d'engins de chantier (camions, pelles etc.) et à leur fonctionnement. A terme, les habitants des logements circuleront sur la zone. Le bruit engendré ne devrait pas modifier notablement l'ambiance sonore du quartier. Les émissions sonores seront conformes à la réglementation.



	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Les eaux usées seront renvoyées vers le réseau d'assainissement collectif et ne seront pas traitées sur place.</p>
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les logements pourront être source de lumières et de nouveaux candélabres pourront être installés.</p> <p>Les émissions lumineuses générées seront conformes à la réglementation.</p>
Emissions	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>En phase travaux les rejets dans l'air seront liés aux gaz d'échappement des engins de chantier et aux poussières liées aux phases de terrassements.</p> <p>En phase exploitation les rejets dans l'air seront liés aux gaz d'échappement des véhicules sur le parking.</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Cf. effluents</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les effluents émis par le projet concernent les eaux usées. En phase exploitation, le projet engendrera également des eaux usées qui seront renvoyés vers le réseau de collecte des eaux usées public et traités par la STEP la plus proche.</p> <p>Le pétitionnaire se rapprochera du concessionnaire du réseau afin de s'assurer de son autorisation pour rejeter les effluents dans le réseau.</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>En phase travaux, le chantier pourra être source de déchets : une attention particulière sera portée quant à leur gestion.</p> <p>En phase exploitation, l'occupation des logements et la création des locaux annexes impliquent la production de déchets ménagers par ses habitants. Ceux-ci seront stockés dans des bennes à ordures implantées sur le site et collectées par le réseau de ramassage des ordures ménagères.</p> <p>Aucun déchet dangereux ne sera produit.</p>



<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le PLU prévoit l'urbanisation de cette zone.

**6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?**

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquelles :

A notre connaissance, aucun autre projet n'est prévu à proximité de la zone de projet.

**6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?**

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquels :



**6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :**

Les principaux effets négatifs attendus et les mesures ERC prévues sont :

- 1) La production de MES dans les eaux superficielle en phase chantier liées aux terrassements. Un bassin de rétention ouvert et enherbé collectera la totalité des eaux ruisselants sur la parcelle et sera aménagée de manière à piéger les fines.
- 2) Les bruits en phase travaux: le chantier respectera les dispositions de l'article R1334-36 du code de la santé publique sur le bruit de chantier.
- 3) La production d'eaux usées en phase d'exploitation: le projet sera raccordé au réseaux d'assainissement collectif et les eaux usées seront traitées à la station la plus proche.
- 4) L'imperméabilisation des sols en phases d'exploitation. Un bassin de rétention des eaux pluviales ouvert et enherbé sera mise en place afin de permettre une rétention des eaux jusqu'à la pluie décennale.
- 5) Le projet sera conforme aux prescriptions du PPRn et des documents d'urbanisme en vigueur.

**7. Auto-évaluation (facultatif)**

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Le projet n'est concerné par aucun zonage de milieu naturel sensible. Les eaux usées produites seront collectées par le réseau public et traitées par la STEP la plus proche.

Les principaux enjeux ( eaux usées, eaux pluviales, risque naturels séisme/mouvement de terrain, défrichement) feront l'objet de dossiers spécifiques : Dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau, Permis de construire, Demande d'autorisation de Défrichement qui permettront d'assurer leur bonne prise en compte en phase travaux et exploitation.

Le projet se conformera aux zonage et règlement du PPRN.

Par conséquent, une évaluation environnementale ne semble pas nécessaire.

**8. Annexes**

**8.1 Annexes obligatoires**

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input type="checkbox"/>





### 8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
Annexe 7: Analyse environnementale

### 9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus



Fait à

Fort de France

le,

30.06.2022

Signature

**MAISON ROUGE**  
SSCV au capital de 1 000,00€  
Centre d'Affaires Agora  
Bât C - ZAC Elang Z'abricot  
97200 FORT DE FRANCE  
Tél : 0596 42 70 70 - SIRET 889 614 954 00010





# 20MAG045

Juillet 2020

Projet de construction d'un ensemble de résidence – Parcelle  
R 70 – Le Marin

**Analyse environnementale**

**CONSULTING**

SAFEGE  
1 Zone Artisanale de Manhity  
Immeuble Grémeau  
97232 LE LAMENTIN

Direction France Sud Outre-Mer

SAFEGE SAS - SIEGE SOCIAL  
Parc de l'IC 15/27 rue du Port  
92022 NANTERRE CEDEX  
[www.safege.com](http://www.safege.com)

Version : 1

Date : 16/07/2021

Nom Prénom : SZ

Visa : AC



Vérification des documents IMP411

Numéro du projet : 20MAG045

Intitulé du projet : Projet de construction d'un ensemble de résidence - Parcelle R 70 -Maison Rouge- Le Marin -

Intitulé du document : Analyse environnementale

Version	Rédacteur NOM / Prénom	Vérificateur NOM / Prénom	Date d'envoi JJ/MM/AA	COMMENTAIRES Documents de référence / Description des modifications essentielles
1	Pauline WECH Sarah ZGA	Sarah ZGA Astrid CHANTEUR	16/07/2021	Version initiale



## Sommaire

1.....	Contexte et objectifs .....	5
2.....	Localisation de la zone d'étude .....	6
3.....	Description du projet .....	8
4.....	Identification des contraintes .....	10
4.1	Contraintes environnementales .....	10
4.2	Risques naturels et technologiques .....	16
4.3	Contraintes d'urbanisme .....	31
4.4	Documents « cadre » sur l'eau .....	38
5.....	Conclusion .....	43
6.....	Annexe 1 : Plan de masse et plan parcellaire du projet .....	45

## Tables des illustrations

Figure 1 : Localisation générale du site d'étude (IGN, Geoportail).....	6
Figure 2 : Localisation du projet (Orthophoto, 2017).....	6
Figure 3 : Localisation du site d'étude (fond cadastral 2020- cadastre.gouv.fr).....	7
Figure 4 : Plan masse et parcellaire projet (Source : Avant-projet sommaire, FPB Holding).....	9
Figure 5 : Extrait cartographique des zones naturelles sensibles (CARMEN, 2020).....	11
Figure 6 : Extrait cartographique de l'état des masses d'eau « cours d'eau » et « littorale » sur la zone d'étude (Observatoire de l'Eau Martinique, 2020).....	12
Figure 7 : Extrait cartographique des biocénoses benthiques et des zones de baignade (Observatoire de l'Eau Martinique, 2020).....	13
Figure 8 : Extrait cartographique du patrimoine historique et des périmètres de protection (CARMEN Martinique, DEAL - 2020).....	14
Figure 9 : Extrait cartographique des sites BASIAS et BASOL (Infoterre, BRGM).....	15
Figure 10 : Extrait cartographique de l'aléa inondation sur la parcelle (PPRN Marin).....	16
Figure 11 : Extrait cartographique de l'aléa inondation sur la parcelle avec intégration projet (PPRN Marin).....	16
Figure 12 : Extrait cartographique de l'aléa mouvement de terrain sur la parcelle avec intégration projet (PPRN Marin).....	18
Figure 13 : Extrait cartographique de l'aléa mouvement de terrain sur la parcelle avec intégration projet (PPRN Marin).....	18
Figure 14 : Extrait cartographique des enjeux sur la parcelle (PPRN Marin).....	19
Figure 15 : Extrait cartographique zonage réglementaire sur la parcelle (PPRN Marin).....	20
Figure 16 : Extrait cartographique zonage réglementaire sur la parcelle intégrant le projet (PPRN Marin).....	20
Figure 17 : Extrait du PLU de Marin (DEAL Martinique).....	31
Figure 18 : Extrait du PLU de Marin avec superposition projet (DEAL Martinique).....	32
Figure 19 : Extrait du SAR 1998 (CARMEN, DEAL Martinique).....	37
Figure 20 : Démarche de territoire pour la gestion des milieux aquatiques en Martinique (SDAGE 2016-2021).....	39
Figure 21 : Carte du district hydrographique délimitant les territoires à risque important d'inondation (PGRI DEAL, octobre 2015).....	41

## Table des tableaux

Tableau 1 : Synthèse des contraintes du projet.....	43
---	----



## 1 CONTEXTE ET OBJECTIFS

La société FPB Holding représentée par Monsieur Fabrice BELLIARD développe un projet de construction d'un ensemble de résidences de 92 logements de types F.2 & F.3 en R+3 de 20 locaux commerciaux & 1 zone pavillonnaire de 29 lots

La présente note a pour objectif d'analyser les différentes contraintes (environnement, risques naturels et technologiques, urbanisme...) liées à l'emplacement du projet et leurs incidences sur la faisabilité du projet.



## 2 LOCALISATION DE LA ZONE D'ETUDE

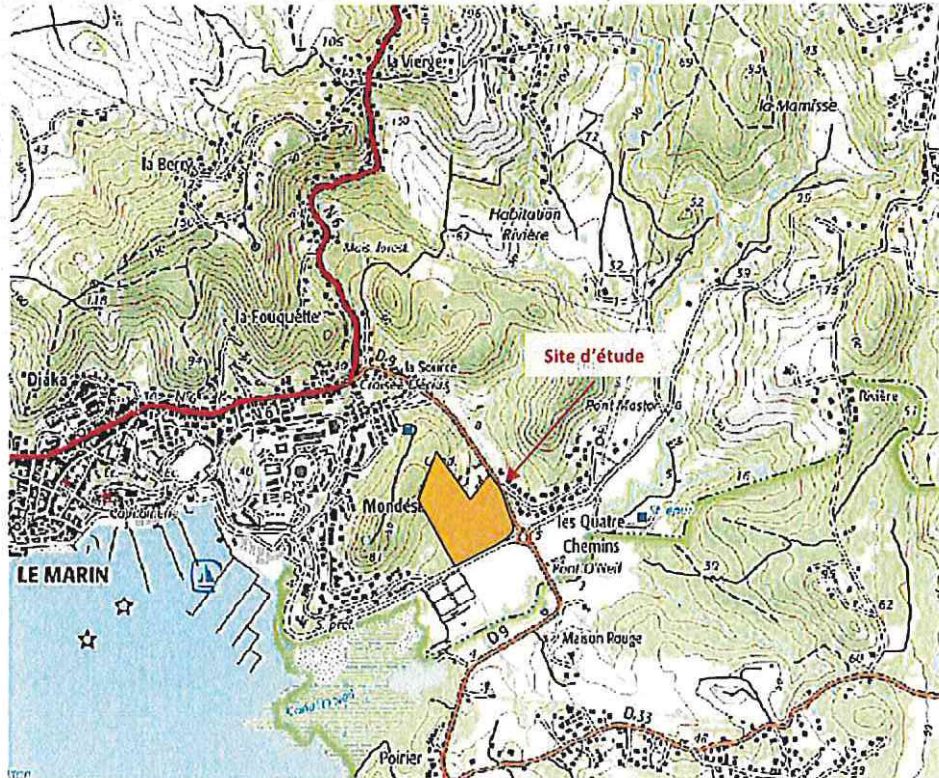


Figure 1 : Localisation générale du site d'étude (IGN, Geoportail)

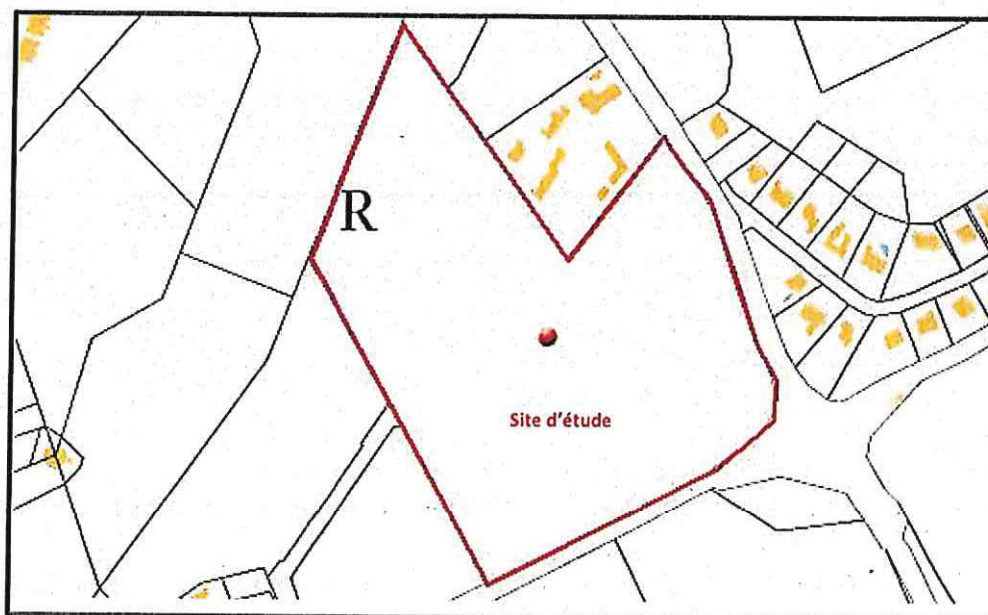


Figure 2 : Localisation du projet (Orthophoto, 2017)



## Analyse environnementale

Projet de construction d'un ensemble de résidence – Parcelle R 70 – Le Marin



Information littérales liées à la parcelle	
Références cadastrales de la parcelle	000 R 070
Contenance cadastrale de la parcelle	52 617 mètres carrés (donnée indicative)
Adresse de la parcelle	Habitation Maison Rouge 97290 LE MARIN

Figure 3 : Localisation du site d'étude (fond cadastral 2020- cadastre.gouv.fr)

### Ce qu'il faut retenir...

La zone d'étude est localisée :

- Au niveau du quartier « Habitation Maison Rouge », au sud de la commune du Marin (Martinique), à l'ouest de la RD 9 ;
- Sur la parcelle cadastrale référencées section R numéro 070 soit d'une surface totale de projet de 52 617 m<sup>2</sup> ;
- La parcelle de projet passe sur une ravine : La source Decius

La zone est située en dehors de la bande des 50 pas géométriques.

### 3 DESCRIPTION DU PROJET

L'aménagement du foncier d'origine, fera l'objet d'un morcellement, destiné à la création de plusieurs programmes immobiliers, entrant dans le cadre de l'extension initialement prévu dans le schéma d'aménagement de la ville.

Trois types de programmation seront prévus dans le cadre de la division foncière :

- Tertiaire et Commerciale
- Logements Collectifs
- Réserve Foncière
- Surfaces résiduelles : Zone Boisé & Ravine

Le Projet de Construction forme un ensemble immobilier comprenant :

- ▷ 1 Résidence de 32 logements dont 16 logements de type F.2 et 16 logements de type F.3, en R+3 ;
- ▷ 1 Résidence de 60 logements d'habitation dont 30 logements de types F.2 & 30 logements de type F.3, en R+3, et 20 locaux commerciaux ;
- ▷ 1 Zone Pavillonnaire d'habitation de 29 lots dont 28 lots bâtis (villas T.4 à usages d'habitation) et une zone boisée classée
- ▷ 244 places de stationnements réparties sur l'ensemble des 2 résidences et 52 places allouées la zone pavillonnaire.









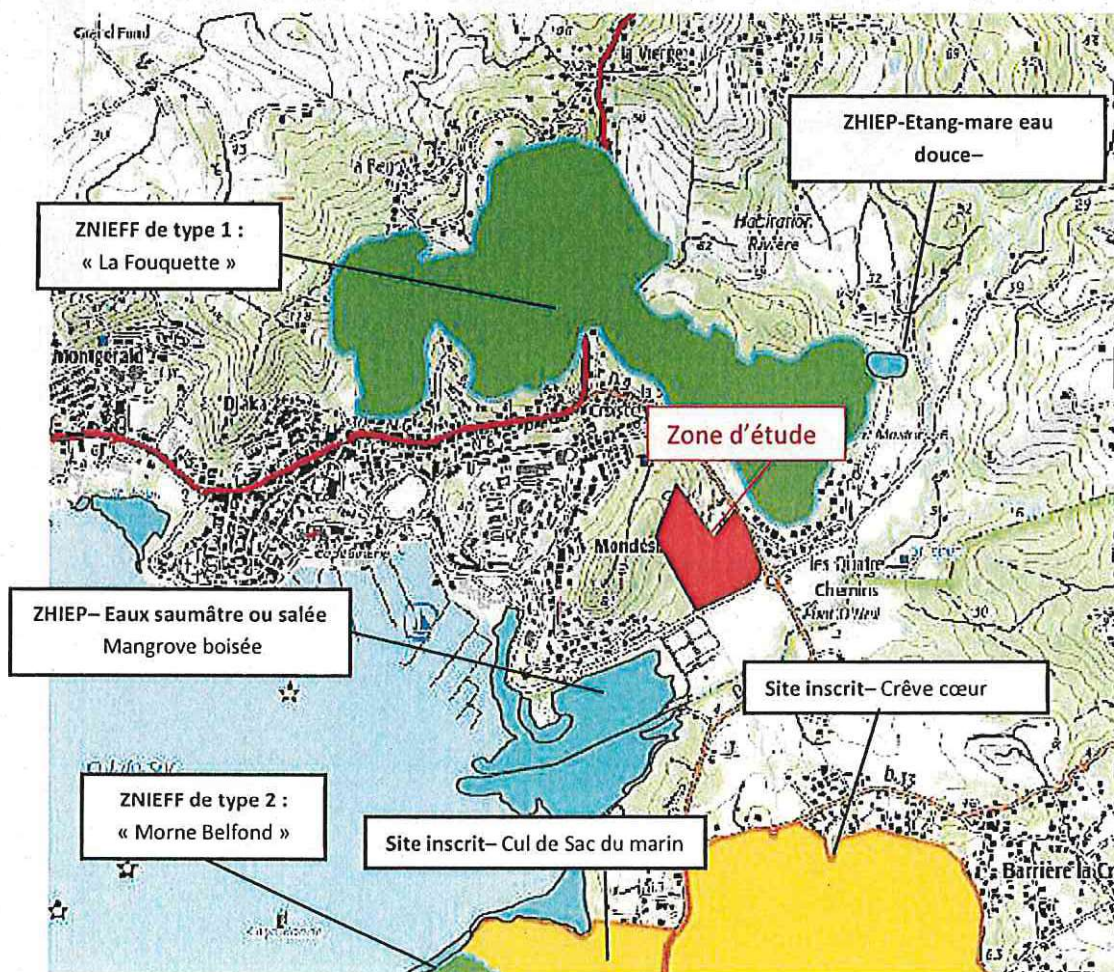
## 4 IDENTIFICATION DES CONTRAINTES

### 4.1 Contraintes environnementales

#### 4.1.1 Milieux naturels

##### 4.1.1.1 Au droit du projet

Les zones naturelles protégées et inventoriées ont été recensées sur le site internet CARMEN de la DEAL Martinique.





## Analyse environnementale

Projet de construction d'un ensemble de résidence – Parcelle R 70 – Le Marin

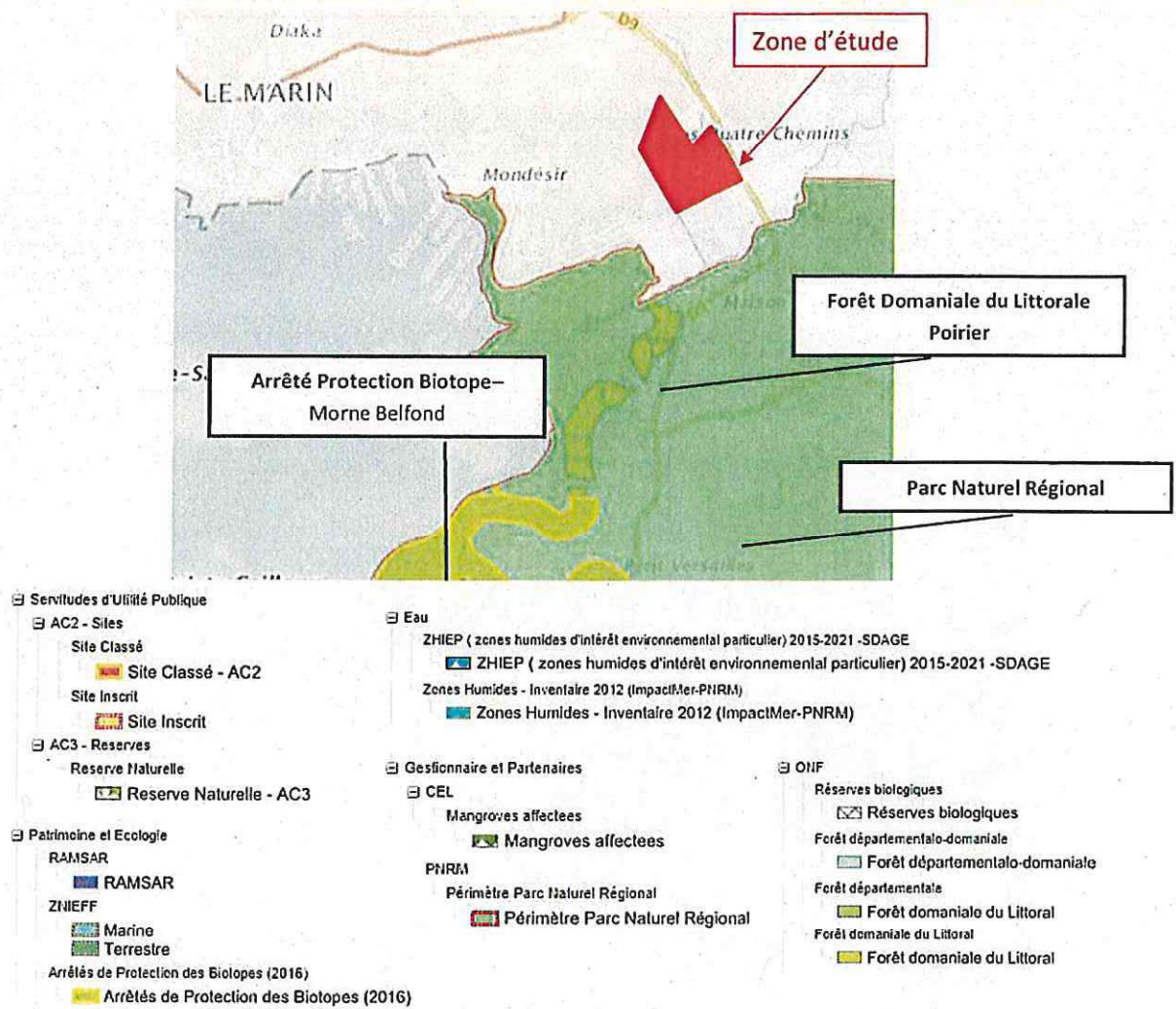


Figure 5 : Extrait cartographique des zones naturelles sensibles (CARMEN, 2020)

### Ce qu'il faut retenir...

- La zone d'étude n'est concernée par aucun zonage de milieu naturel sensible.
- Les zonages naturels sensibles les plus proches sont :
  - Au nord du projet à environ 75 m, une ZNIEFF de type 1 est présente : « La Fouquette ». Une autre ZNIEFF de type 2 est présente à 1.2 km au sud du projet : Morne Belfond ;
  - Un arrêté de protection biotope est situés à environ 1.4 km du projet ;
  - Des ZHIEP sont présentes au nord-est du projet : étang, marée eau douce, ainsi qu'au sud-ouest à 250 m : Eaux saumâtre ou salée ;
  - Les sites inscrits cul de Sac de Marin et crève-cœur sont localisés respectivement à 1 km et 680 m au sud du projet.



## Analyse environnementale

### Projet de construction d'un ensemble de résidence – Parcelle R 70 – Le Marin

#### 4.1.1.2 En aval du projet

##### ○ Eaux de surface :

Les eaux pluviales du projet rejoindront une ravine qui se jette en rive droite du cours d'eau : « Rivière Mastor qui rejoint la masse d'eau littorale « Baie du Marin » (après un parcours de 1 km).

L'état écologique du milieu récepteur final, en l'occurrence la masse d'eau littorale « Baie du Marin » (FRHJC010), est médiocre (SDAGE 2016-2021) en raison de fortes pressions anthropiques (Agriculture, Assainissement collectif, plaisance, ruissellement et érosion des sols).

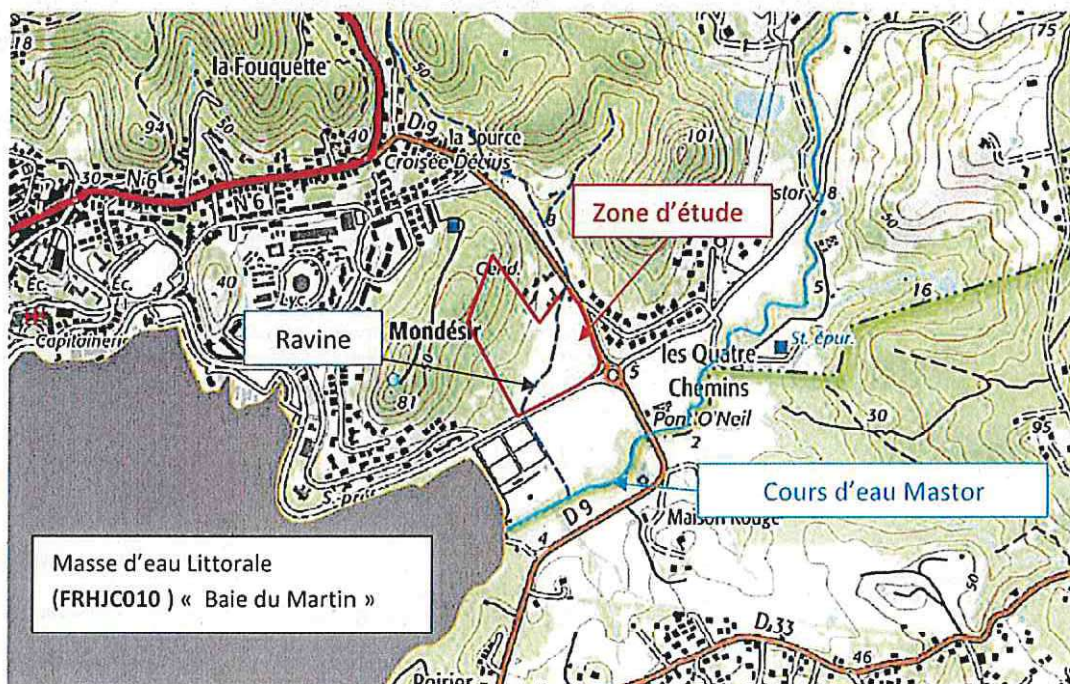


Figure 6 : Extrait cartographique de l'état des masses d'eau « cours d'eau » et « littorale » sur la zone d'étude (Observatoire de l'Eau Martinique, 2020)

##### ○ Milieu marin :

Une étude visant à caractériser la nature des fonds marins côtiers a été réalisée par l'OMMM (Hélène LEGRAND) en 2009 dans le cadre de la base de données cartographique des fonds marins côtiers et des biocénoses benthiques de la Martinique.

La figure suivante recense les biocénoses benthiques situées en aval du projet.

Le cours d'eau Mastor traverse une zone de Mangrove (ZHIEP). L'embouchure du cours d'eau est caractérisée par un substrat majoritairement vaseux favorable au développement des communautés de fonds meubles nus. On relève également la présence d'herbiers dont l'état est dégradé à très dégradé.

Aucun site de baignade n'est recensé en aval de la zone d'intervention. La plage la plus proche est la plage de « Des Boucaniers » au Marin (environ 2.8 km au sud-ouest de l'embouchure de Mastor). On note la proximité d'une capitainerie et d'un port à environ 600 m du projet.



## Analyse environnementale

Projet de construction d'un ensemble de résidence – Parcelle R 70 – Le Marin

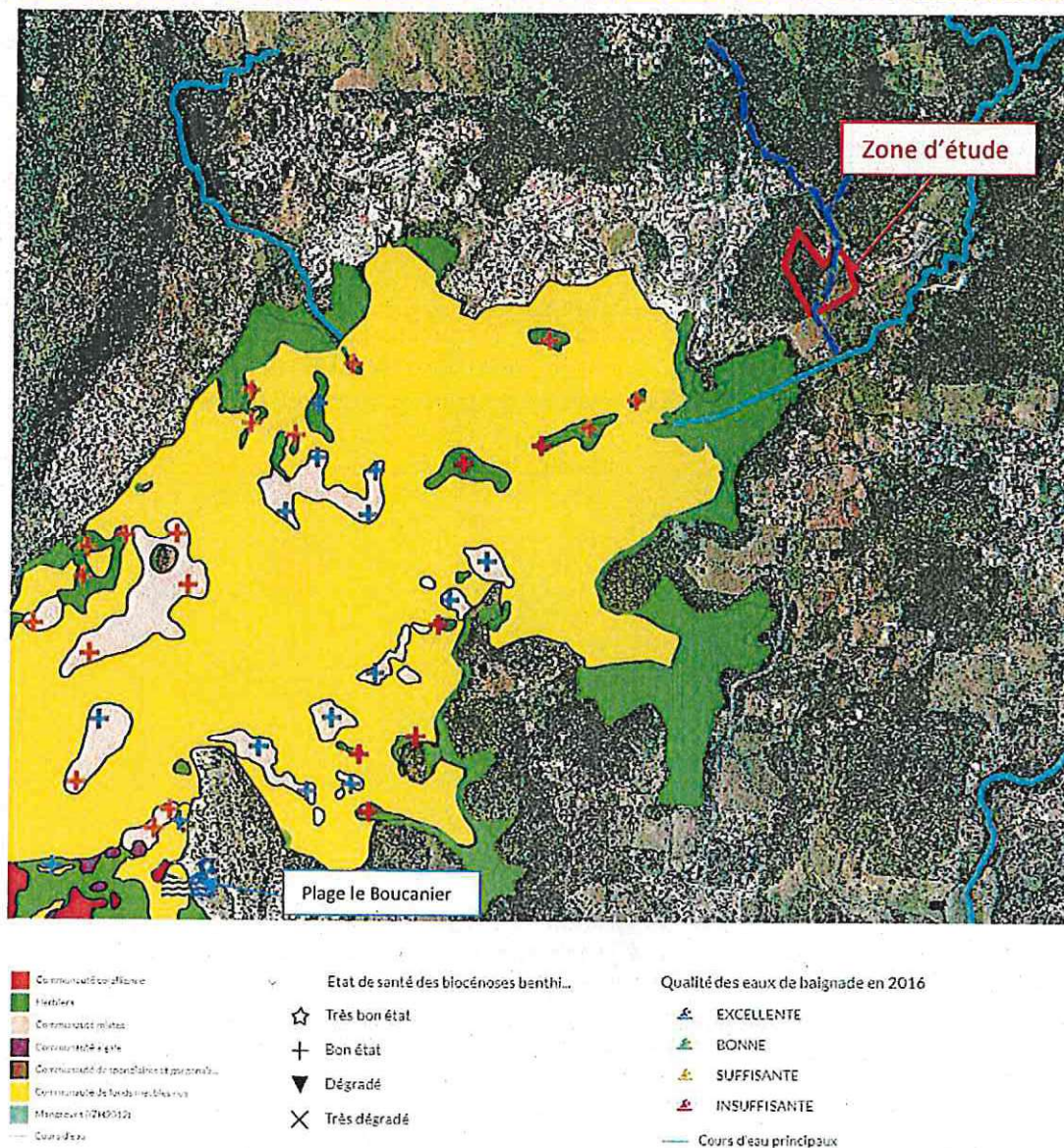


Figure 7 : Extrait cartographique des biocénoses benthiques et des zones de baignade (Observatoire de l'Eau Martinique, 2020)



### Ce qu'il faut retenir...

Le projet se situe à 2.8 km de l'embouchure dans baie du Marin. Etant donné l'état dégradé du milieu récepteur (état écologique médiocre de la masse d'eau littorale « Nord Baie de Fort-de-France »), les rejets d'eaux usées et pluviaux devront être maîtrisés et traités afin de ne pas dégrader la qualité des eaux vers l'aval.



## Analyse environnementale

Projet de construction d'un ensemble de résidence – Parcelle R 70 – Le Marin

### 4.1.2 Patrimoine historique

Le patrimoine historique a également été recensé sur le site internet CARMEN de la DEAL Martinique.

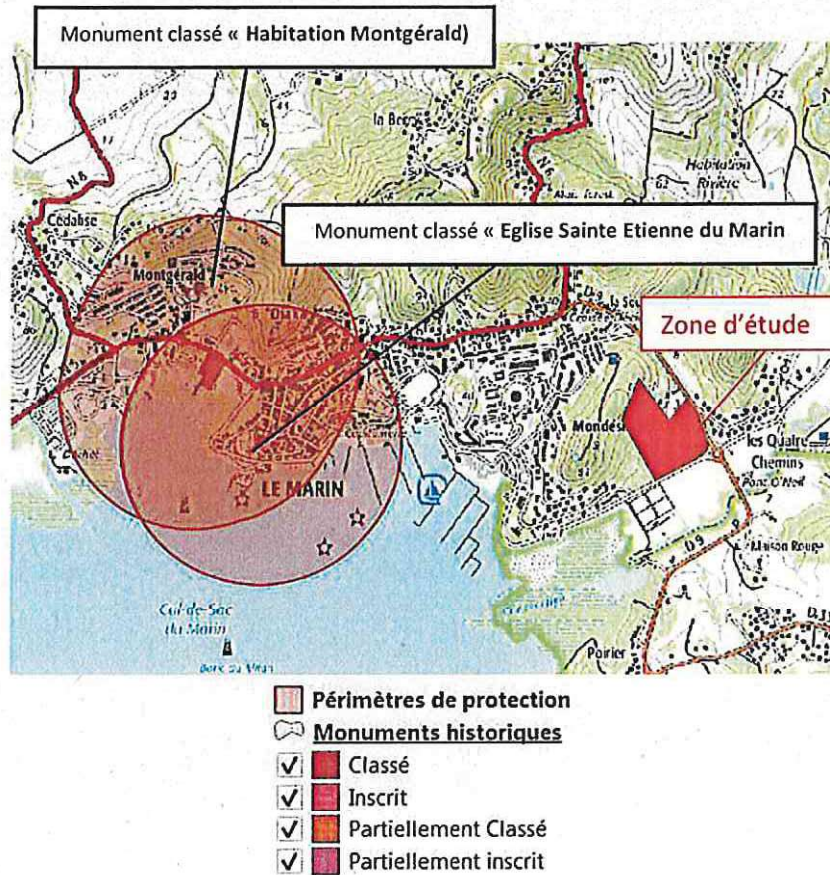


Figure 8 : Extrait cartographique du patrimoine historique et des périmètres de protection (CARMEN Martinique, DEAL - 2020)

### Ce qu'il faut retenir...

La zone n'est concernée par aucun zonage de patrimoine historique.



## Analyse environnementale

Projet de construction d'un ensemble de résidence – Parcelle R 70 – Le Marin

### 4.1.3 Sites et sols pollués

La carte ci-dessous recense les sites **BASIAS** (Inventaire historique de sites industriels et activités de service) et **BASOL** (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués, appelant une action des pouvoirs publics) à proximité de la zone d'étude.

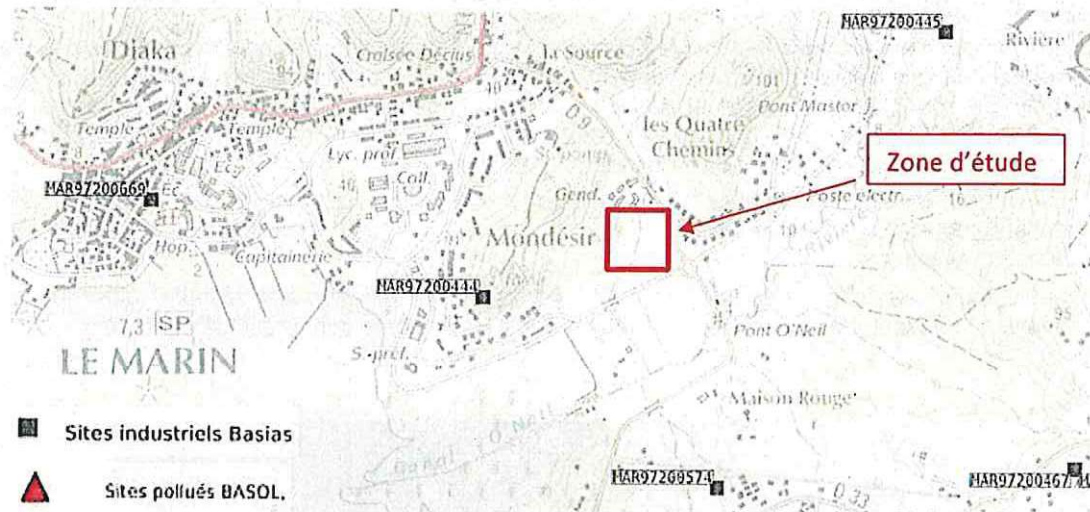


Figure 9 : Extrait cartographique des sites BASIAS et BASOL (Infoterre, BRGM)

Aucun site BASOL n'est localisé à proximité de la zone d'étude.

Les sites BASIAS proches de la zone d'étude sont répertoriés sur la carte ci-dessus.

#### Ce qu'il faut retenir...

Le projet n'est concerné par aucun site **BASOL** ou **BASIAS**

## 4.2 Risques naturels et technologiques

### 4.2.1 Risques naturels

#### 4.2.1.1 Zonage

Le Plan de Prévention des Risques (PPR) régleme l'utilisation des sols en fonction des risques naturels auxquels ils sont soumis. Il régleme ainsi notamment toutes nouvelles constructions dans les zones très exposées et, dans les autres secteurs, il veille à ce que les nouvelles constructions ne soient pas des facteurs d'aggravation ou de création de nouveaux risques et ne soient pas vulnérables en cas de catastrophe naturelle.

Le **risque** est la confrontation d'un aléa (phénomène naturel dangereux) et d'une zone géographique où existent des enjeux qui peuvent être humains, économiques ou environnementaux.

Les extraits cartographiques du PPRN 2013 du Marin, pour chaque aléa identifié, ainsi que les enjeux et le zonage réglementaire en vigueur sur le site d'étude sont présentés ci-après.

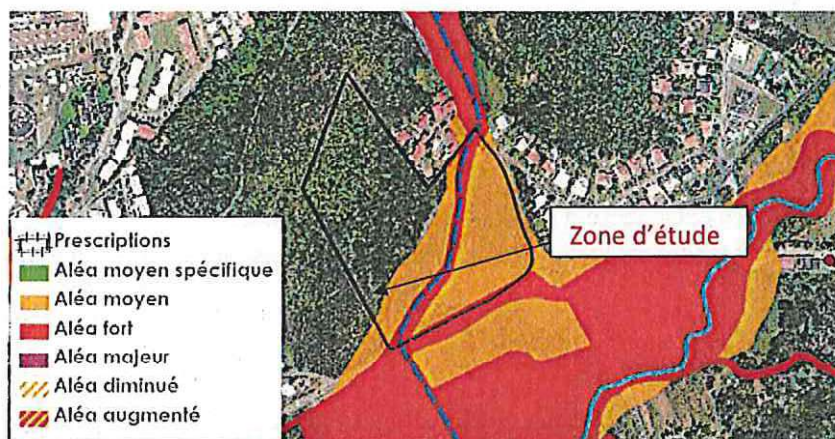


Figure 10 : Extrait cartographique de l'aléa inondation sur la parcelle (PPRN Marin)

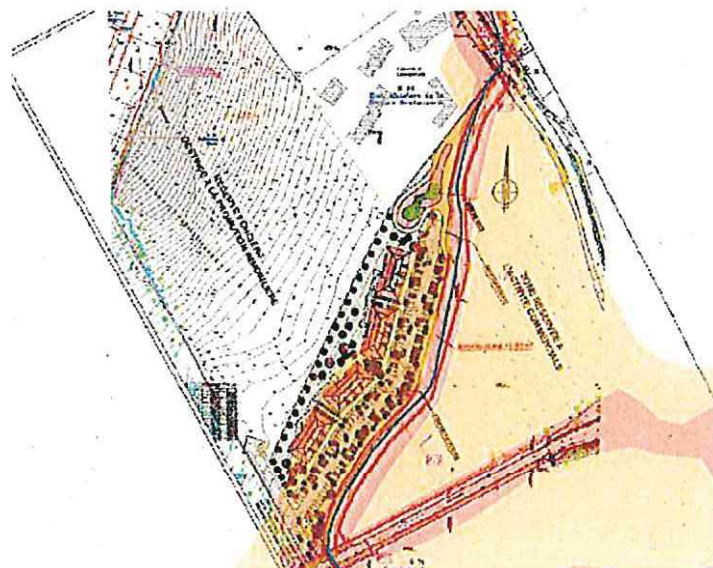


Figure 11 : Extrait cartographique de l'aléa inondation sur la parcelle avec intégration projet (PPRN Marin)



## Analyse environnementale

Projet de construction d'un ensemble de résidence – Parcelle R 70 – Le Marin

---



### A noter

*La parcelle est concernée par l'aléa inondation.*

- **Aléa moyen au sud-est (qui englobe une grande partie du projet)**
- **Aléa fort au niveau de la ravine et de la route au sud du projet.**

*Le projet n'est pas situé au sein du Territoire Risque Inondation (TRI) : TRI Lamentin - Fort de France arrêté par le Préfet de la Martinique le 4 janvier 2013.*

## Analyse environnementale

Projet de construction d'un ensemble de résidence – Parcelle R 70 – Le Marin

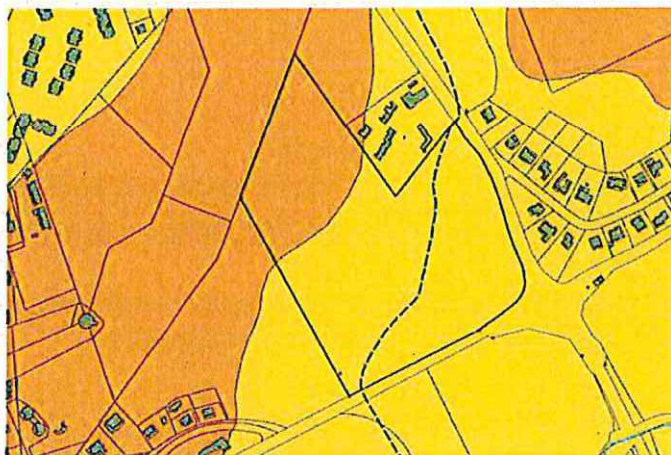


Figure 12 : Extrait cartographique de l'aléa mouvement de terrain sur la parcelle avec intégration projet (PPRN Marin)

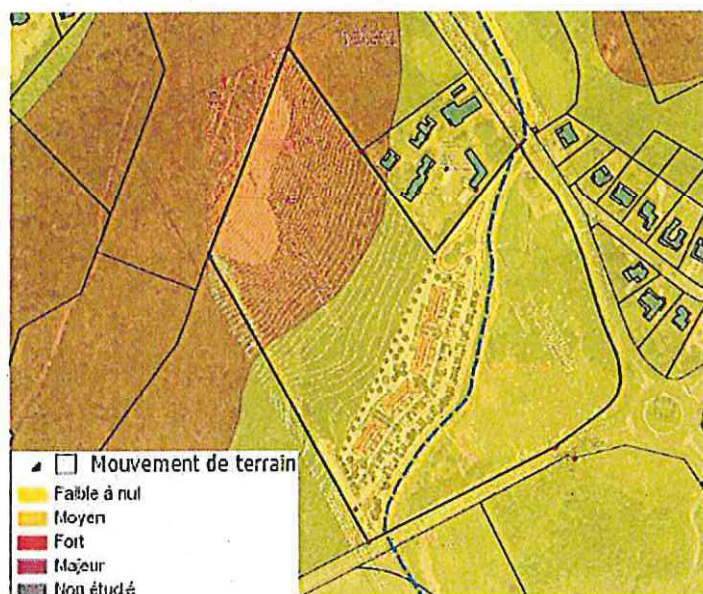


Figure 13 : Extrait cartographique de l'aléa mouvement de terrain sur la parcelle avec intégration projet (PPRN Marin)

### A noter

La parcelle est concernée par l'aléa Mouvement de Terrain.

- Aléa moyen au nord-ouest de la parcelle
- Aléa Faible à nul sur le reste de la parcelle (zonage qui englobe la zone de projet)

La parcelle est située en zonage fort pour l'aléa Séisme comme toute la Martinique

Le site d'étude, n'est concerné par aucun aléa littoral (érosion, houle et submersion marine) ni par les aléas tsunami, volcanisme, faille et liquéfaction.



## Analyse environnementale

Projet de construction d'un ensemble de résidence – Parcelle R 70 – Le Marin

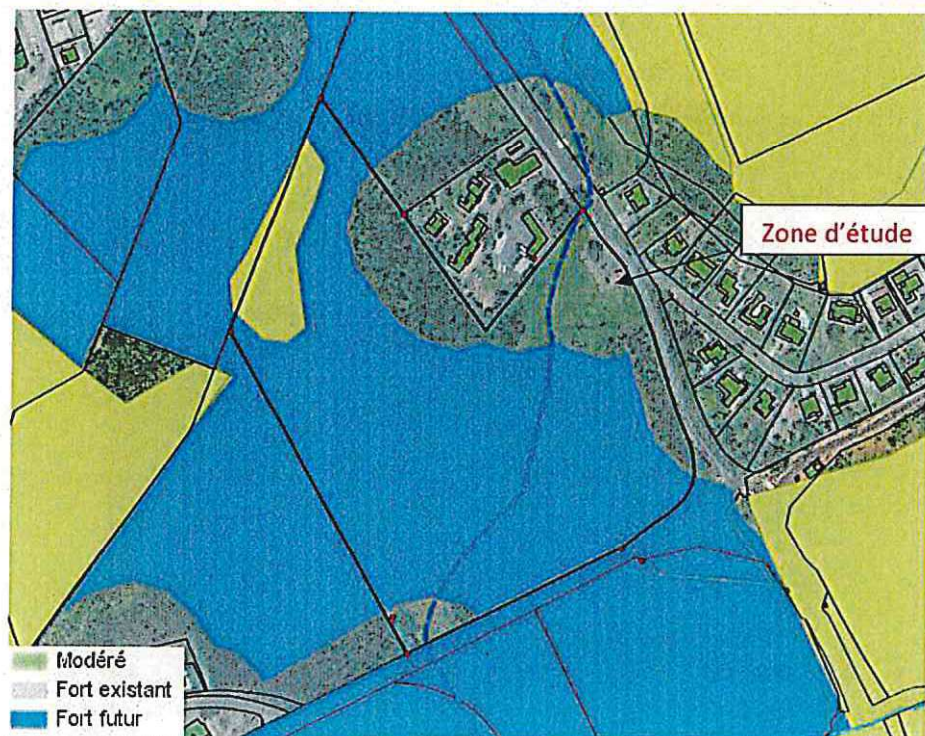


Figure 14 : Extrait cartographique des enjeux sur la parcelle (PPRN Marin)

# Analyse environnementale

## Projet de construction d'un ensemble de résidence – Parcelle R 70 – Le Marin



Figure 15 : Extrait cartographique zonage réglementaire sur la parcelle (PPRn Marin)

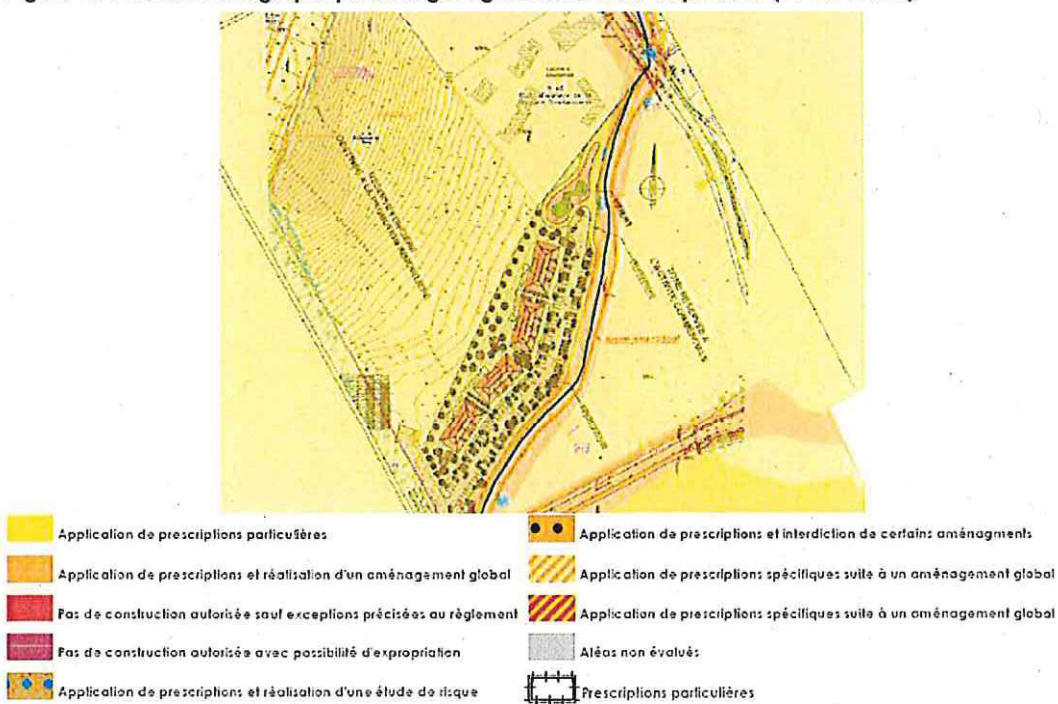


Figure 16: Extrait cartographique zonage réglementaire sur la parcelle intégrant le projet (PPRn Marin)





#### Ce qu'il faut retenir...

La zone d'étude est concernée par :

- Un aléa fort pour les séismes (comme toute la Martinique) ;
- Un aléa faible-nul à moyen pour les mouvements de terrain ;
- Un aléa inondation :
  - **Moyen au sud-est (qui englobe une grande partie du projet)**
  - Fort au niveau de la ravine et de la route au sud du projet.
- La parcelle de projet est dominée par des enjeux forts futurs et existants ; et modéré au nord de la parcelle ;
- Un zonage réglementaire :
  - **Jaune** (mouvement de terrain et inondation) sur une grande partie de la parcelle. Le projet tel que défini à ce stade, est inscrit dans ce zonage.
  - **Orange et orange bleue** (inondation) au niveau de la ravine et donc en bordure de projet.

« Au regard de la réglementation liée à ces aléas (cf. ci-après) les aménagements pourront être autorisés si :

- Réalisation d'une étude géotechnique et respect de ses prescriptions
- Réalisation des aménagements (cote plancher) à +0.5m/crue de référence. Une étude de risque hydraulique devra être réalisée afin de :
  - Caractériser précisément l'aléa existant ;
  - Justifier la non incidence du projet sur l'aléa (écoulement, stockage de la crue, cote d'inondation) et l'absence de création de nouveaux risques (humains, matériels).

De manière générale les remblais en zone inondable seront à éviter. Les fondations sur vide sanitaire ouvert à 90% de vide sont à préférer. »





### 4.2.3 Risques technologiques



#### Ce qu'il faut retenir...

La zone d'étude n'est pas concernée par le Plan de Protection contre les Risques Technologiques (PPRT) de la SARA (commun à celui d'Antilles Gaz) ni celui du GIE Croix Rivail à rivière Salée.

## 4.3 Contraintes d'urbanisme

Le Plan local d'Urbanisme est un document d'urbanisme qui régit les constructions sur un territoire donné de manière plus ou moins restrictive.

### 4.3.1 Zonage PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville du Marin a été approuvé le 26 octobre 2006. Une modification serait actuellement en cours. **En attente de confirmation**

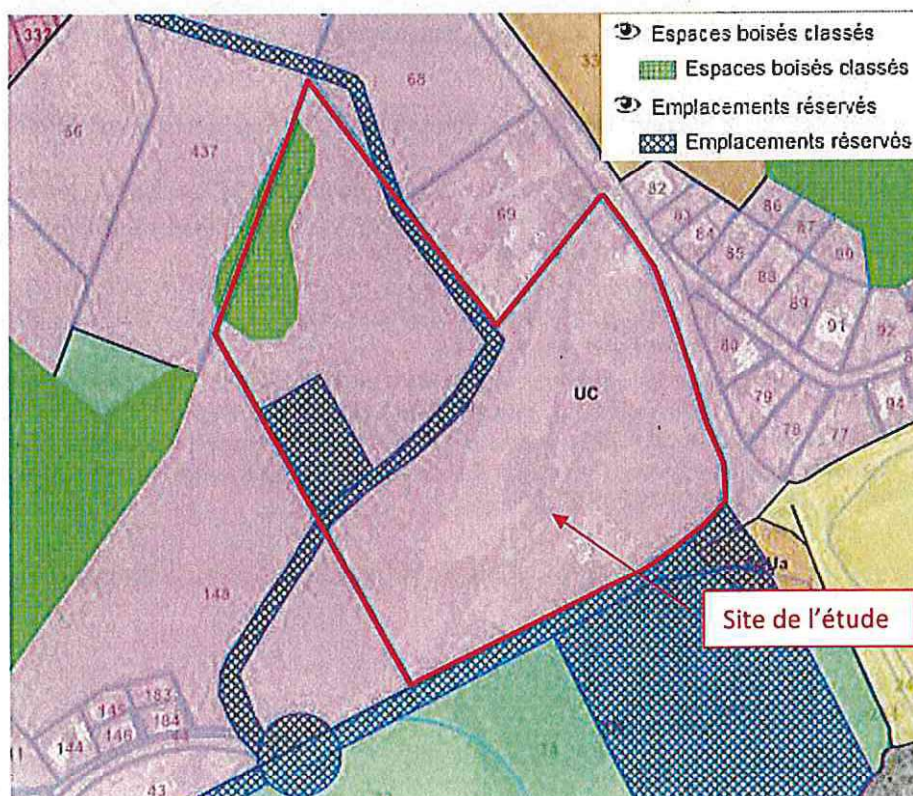


Figure 17 : Extrait du PLU de Marin (DEAL Martinique)



## Analyse environnementale

Projet de construction d'un ensemble de résidence – Parcelle R 70 – Le Marin

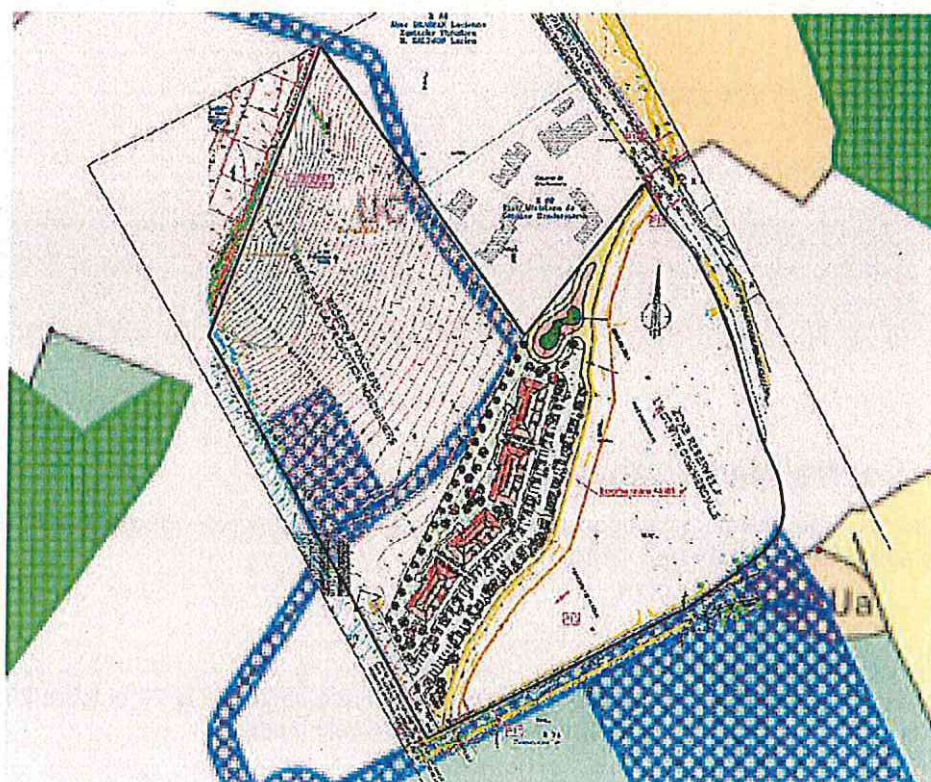


Figure 18 : Extrait du PLU de Marin avec superposition projet (DEAL Martinique)

Le site d'étude est situé en zone Uc à savoir « Les zones urbaines périmétrales de l'Est (O'Neill Nord et La Archard) et de l'Ouest (Cédalise) ».

La zone UC regroupe les extensions du centre historique situées au Nord-Est (La Fanchon, La Archard, La Source) et à l'Ouest (Cédalise), et à l'Est (O'Neill, Quatre chemins). Elle se caractérise par une prédominance de la fonction d'habitat.

Les constructions, de type maison individuelle ou petit immeuble collectif (R+1 à R+2), y sont généralement organisées en résidences ou lotissements. Il existe également quelques constructions à usage de bureaux ou de services.

Il s'agit d'une zone urbaine périphérique moyennement dense où les mesures réglementaires visent à organiser la cohérence du tissu périurbain et à pourvoir en équipements. Pour maintenir ou renforcer le caractère résidentiel et préserver des secteurs concernés, un soin particulier sera porté à l'aménagement paysager. Elle est desservie par le réseau d'assainissement collectif existant, en cours de réalisation ou programmé.

On note la présence d'emplacement réservés dont la nature n'est pas précisée. En attente de données.



#### 4.3.2 Conditions de l'occupation du sol (PLU) – Zone Uc

##### 4.3.2.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Une permission de voirie délivrée par le gestionnaire de la voirie concernée sera requise dans tous les cas.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès de désenclavement d'une unité foncière ne doivent pas être inférieurs à 3 mètres de largeur.

Les constructions projetées, publiques ou privées, destinées à recevoir du public, doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux personnes à mobilité réduite.

##### 4.3.2.2 Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (résistance à la charge de 13 tonnes ; approche à moins de 8 mètres des immeubles d'habitation et des établissements recevant du public).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées projetées se terminant en impasse doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

##### 4.3.2.3 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### 4.3.2.4 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques.

Dans le cas contraire, dans l'attente d'une solution collective, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement autonomes, conformément aux prescriptions des textes réglementaires, telles que mises en œuvre par la commune du Marin.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

##### 4.3.2.5 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant ces eaux. En l'absence de réseaux, tout constructeur doit réaliser, à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

## Analyse environnementale

### Projet de construction d'un ensemble de résidence – Parcelle R 70 – Le Marin

---

#### 4.3.2.6 Electricité, téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être autant que possible enfouis.

#### 4.3.2.7 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe des RN5, RN6, RN8 et RD9 dans la zone agglomérée, à 5 mètres de l'axe des autres voies, ou dans le respect de l'alignement des voies publiques prévu ou à prévoir. Toutefois, si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles pourront s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

Dans le cas où l'implantation d'une construction nouvelle pourrait fragiliser ou endommager un bâtiment, un équipement ou un ouvrage public existant, la réalisation d'un ouvrage de protection permettant d'assurer le bon fonctionnement du bâtiment, de l'équipement ou de l'ouvrage public existant et de la sécurité de ces usagers sera exigée.

Le long des sentes piétonnes balisées et/ou répertoriées les constructions devront respecter un retrait de 2 mètres par rapport à l'axe.

#### 4.3.2.8 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction peut être implantée en contiguïté des limites séparatives de l'unité foncière.

En cas de retrait, tout point de toute construction doit être à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 3 mètres.

#### 4.3.2.9 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur un même terrain, les constructions doivent être édifier de telle manière que :

*Pour les façades en vis à vis sans ouvertures créant des vues directes* : La distance d'un point de tout bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à 4 mètres, hors constructions et/ou ouvrages annexes pouvant être construit en mitoyenneté avec le bâtiment principal.

*Pour les façades en vis à vis avec ouvertures créant des vues directes* : La distance d'un point de tout bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à 6 mètres, hors constructions et/ou ouvrages annexes pouvant être construit en mitoyenneté avec le bâtiment principal.

Cette distance peut être réduite dans le cas de la réalisation d'un espace propre à un même logement (circulation à l'air libre, cour intérieure, patio).

#### 4.3.2.10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée à partir de la cote du domaine public ou de la chaussée ou du terrain naturel situé du côté de l'accès principal ou de la façade principale sur voie.

La hauteur d'une construction est mesurée avant les travaux nécessaires à l'implantation du bâtiment et jusqu'au faitage de la construction nouvelle.

Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.



## Analyse environnementale

### Projet de construction d'un ensemble de résidence – Parcelle R 70 – Le Marin

---

La hauteur de tout point d'une construction, à l'exclusion des ouvrages techniques de superstructure, ne peut excéder 7,50 mètres, correspondant à un bâtiment comportant au plus 2 niveaux, hors sous-sol.

#### 4.3.2.11 Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La simplicité des volumes et des silhouettes, notamment en toiture, sera recherchée.

Les constructions sur pilotis apparents ou non sont interdites. Elles devront s'adapter à la topographie du terrain d'implantation et aux recommandations de construction parasismique en vigueur.

Les toitures en pente à 2 pans (sauf exception en cas de construction isolée où 4 pans peuvent être autorisés) avec le faitage dans le sens de la longueur ou de l'alignement doivent présenter une inclinaison comprise entre 15 et 30 degrés.

Les ouvertures de type « lucarne » sont autorisées en toiture jusqu'au droit de la façade.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée non peinte, amiante ciment, papier goudronné ainsi que les toitures en béton brut sont interdites.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

Les briques creuses ou parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent être laissés apparents.

Les clôtures en tôle sont interdites. Les clôtures ne peuvent excéder 2 mètres de haut et comporter de partie pleine sur plus de 0,70 mètres de haut. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive implantée à 0,50 mètres de la limite séparative.

Les clôtures devront être implantés en limite des trottoirs dans le cas où ceux-ci existent et on une largeur minimale de 1,20 mètres. Dans tous les autres cas, les clôtures devront être implantées à une distance au moins égale à :

- 2 mètres du bord de la chaussée dans le cas d'une voie communale et de toute voie privée ouverte à la circulation publique d'une emprise minimale de 5 mètres d'une emprise minimale de exempté de trottoir et/ d'accotements stabilisés.
- 10 mètres de l'axe des RN5, RN6, RN8 et RD9.

#### 4.3.2.12 Aires de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, dans les conditions minimales suivantes :

- pour la construction ou la réhabilitation de logements locatifs bénéficiant d'un concours financier de l'Etat, il ne peut être imposé qu'une aire de stationnement par logement neuf aidé et lors de travaux sur les logements existants, aucune aire de stationnement ne peut être exigée si la création de SHON n'excède pas la SHON existante avant travaux
- pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement inférieur ou égal à 50 m<sup>2</sup> de SHON deux places de stationnement par logement supérieur à 50 m<sup>2</sup> de SHON
- pour les constructions à usage de commerces, une place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de SHON
- pour les constructions à usage de bureaux, une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de SHON



## Analyse environnementale

### Projet de construction d'un ensemble de résidence – Parcelle R 70 – Le Marin

- pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement pour deux chambres ou pour 15 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- pour les écoles primaires, 1,5 places par classe et une place par emploi administratif, plus une place spéciale pour autobus par 6 classes
- pour les salles de spectacles, de réunions, de culte ou de sport, une place de stationnement pour 10 sièges
- pour les lycées et CES, une place par 20 élèves et une place pour autobus par 3 classes et une aire de stationnement pour deux-roues
- pour les établissements hospitaliers et cliniques, une place pour quatre lits.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

#### 4.3.2.13 Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique doivent être aménagés en jardin et comporter au moins deux (2) arbres de haute ou moyenne futaie pour 50 m<sup>2</sup> de terrain. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un (1) arbre pour 4 places.

#### 4.3.2.14 Coefficient d'occupation du sol (cos)

Le COS applicable à la zone UC est de 0,60.

Le COS n'est ni applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments publics à caractère scolaire, sanitaire ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure. En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, le COS ne s'applique pas lorsqu'il est fait application de l'article L 111.3 (1) du Code de l'Urbanisme.

#### 4.3.2.15 Prévention des risques naturels

L'ensemble des dispositions relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol dans la zone urbaine classée « zone UC » est applicable sous réserve de conformité avec les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé et les mesures d'application prévues par la réglementation en vigueur.

### 4.3.3 SAR – SMVM

Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) constitue un document de planification régionale et d'aménagement du territoire. Cadre de référence positionné en amont de l'action régionale, il fixe les orientations fondamentales à moyen terme en matière de développement durable, de mise en valeur du territoire et de protection de l'environnement.

A cet effet, il détermine notamment la destination générale des différentes parties du territoire, l'implantation des grands équipements d'infrastructures et de transports, et la localisation préférentielle des extensions urbaines et d'activités.

Il comprend un chapitre valant **Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM)** ayant pour vocation de préciser les modalités d'application de la Loi Littoral (espaces remarquables,



## Analyse environnementale

Projet de construction d'un ensemble de résidence – Parcelle R 70 – Le Marin

coupures d'urbanisation, espaces proches du rivage). Les dispositions de ce chapitre particulier sont opposables aux tiers.

Le SAR vaut **Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)**. La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, dite Grenelle II a attribué aux SAR spécifiques aux DOM, une nouvelle fonction, confortant son rôle et ses effets en matière d'aménagement durable. L'intégration d'un chapitre individualisé relatif la **Trame Verte et Bleue (TVB)** dans le SAR doit traduire l'enjeu de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques.

Au niveau des règles d'urbanisme, le SAR encadre les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) au niveau intercommunal et en l'absence de SCOT, les PLU ou POS au niveau communal.

Le dernier SAR-SMVM approuvé en Martinique date de 1998, il est en cours de révision.

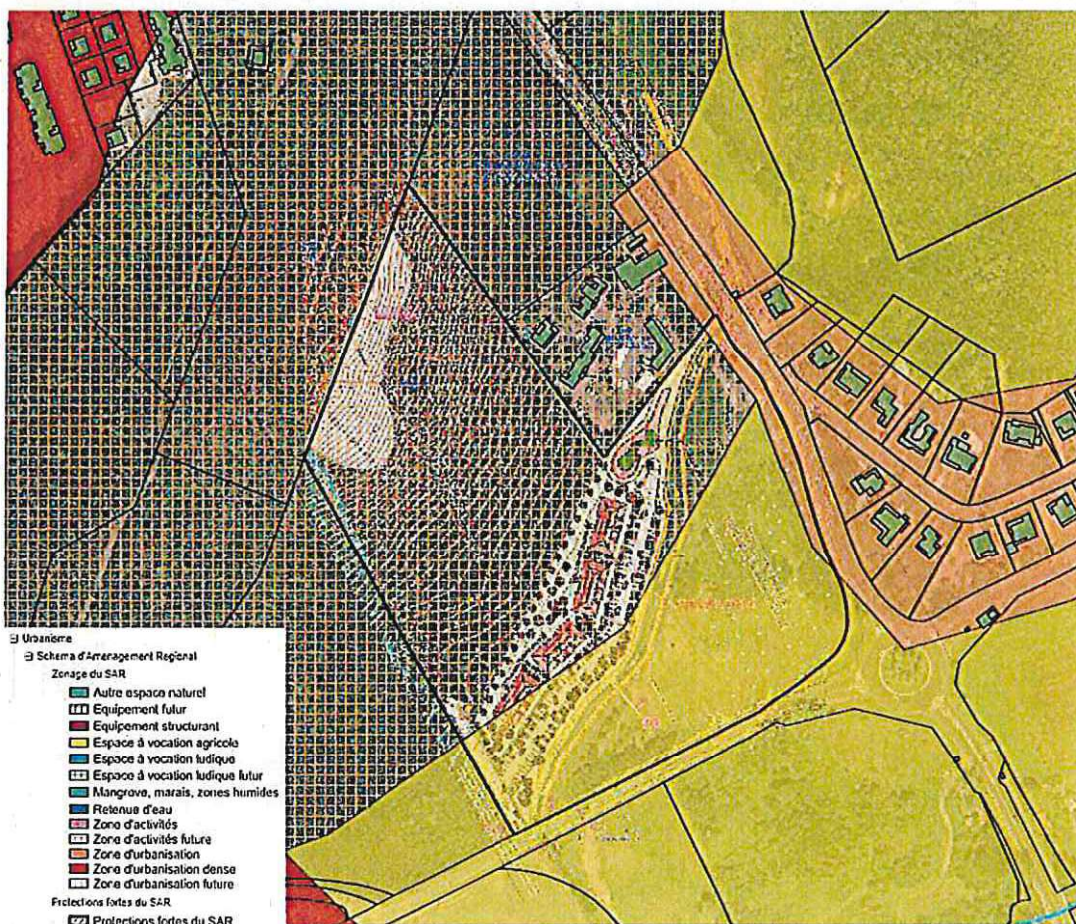


Figure 19 : Extrait du SAR 1998 (CARMEN, DEAL Martinique)



### Ce qu'il faut retenir...

*Le site est essentiellement concerné par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) par une zone d'urbanisation future et un espace à vocation agricole au sud de la parcelle. La zone d'étude n'est pas concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB). Le projet est situé en dehors d'un espace remarquable ou d'une coupe d'urbanisation.*



## 4.4 Documents « cadre » sur l'eau

### 4.4.1 SDAGE Martinique 2016-2021

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de la Martinique est un document de planification, bénéficiant d'une portée juridique, qui définit, pour une période de six ans, de 2016 à 2021, les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau de l'île ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre en Martinique.

Le SDAGE est le principal outil de la mise en œuvre de la politique française dans le domaine de l'eau et fait office de plan de gestion préconisé par l'Europe.

Les 4 grandes orientations du SDAGE 2016-2021 sont les suivantes :

- Orientation 1 : Concilier les usages humains et les besoins des milieux aquatiques,
  - Orientation 2 : Reconquérir la qualité de l'eau et des milieux aquatiques,
  - Orientation 3 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques remarquables,
  - Orientation 4 : Connaître pour mieux gérer l'eau et agir sur les comportements.
- Le projet est principalement concerné par les dispositions suivantes :
- Disposition II-A-22 : Mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales dans les nouveaux projets d'aménagement urbains ;
  - Disposition II-A-23 : Démontrer l'absence d'impact des dispositifs de gestion des eaux pluviales ;
  - Disposition II-A-24 : Limiter l'imperméabilisation du sol ;
  - Disposition II-D-2 : Sensibiliser les acteurs de l'aménagement au phénomène de lessivage des sols ;
  - Disposition III-A-4 : Prendre en compte les impacts d'un projet d'aménagement sur l'eau et prévoir des mesures pour éviter, réduire compenser ces impacts.



#### Ce qu'il faut retenir...

*Le SDAGE est un document opposable pour lequel le futur projet doit être compatible notamment vis-à-vis de la collecte, du traitement et du rejet des eaux pluviales.*



## Analyse environnementale

Projet de construction d'un ensemble de résidence – Parcelle R 70 – Le Marin

### 4.4.2 Contrat Littoral Sud

Le contrat Littoral Sud s'étend sur les 12 communes de l'Espace Sud : Ducos, Les Trois-Ilets, Les Anses d'Arlet, Le Diamant, Sainte-Luce, Rivière-Pilote, Le Marin, Sainte-Anne, Vauclin, Le Saint-Esprit. Huit d'entre-elles ont un accès direct à la mer. Et la population des communes concernées est proche de 123 000 habitants. Le territoire d'étude du Contrat traite à la fois la zone terrestre mais également marine. Plus précisément, il représente :

- 400 km<sup>2</sup> pour la partie terrestre (12 communes de l'Espace Sud),
- 389 km<sup>2</sup> pour la partie marine (correspondant aux 11 masses d'eau côtières délimitées dans le SDAGE sous l'influence du bassin de l'Espace Sud) ; à noter que la distance en mer de la bande littorale étudiée (entre la côte de l'Espace Sud et le large) est en moyenne de 3,5 km de large (avec un minimum de 1 km et pouvant aller jusqu'à 10 km vers le large).

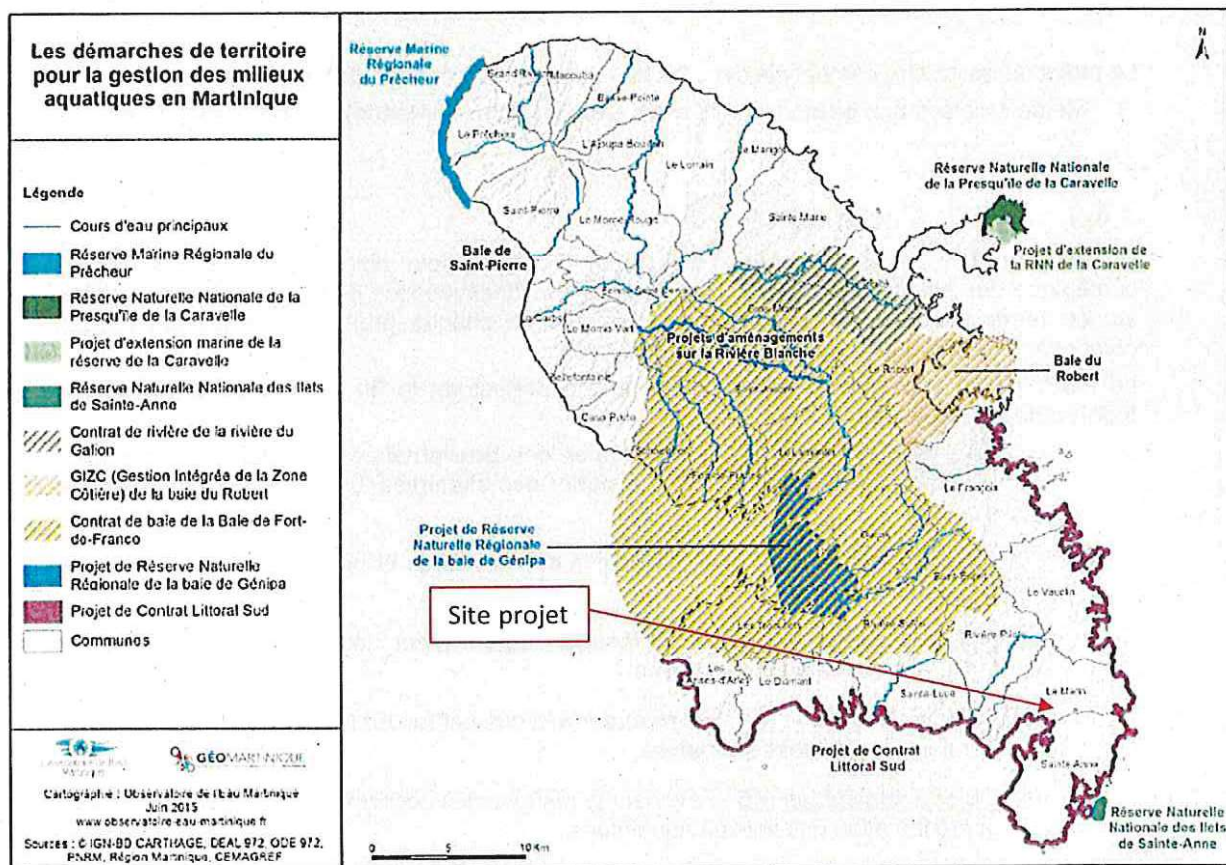


Figure 20 : Démarche de territoire pour la gestion des milieux aquatiques en Martinique (SDAGE 2016-2021)

## Analyse environnementale

### Projet de construction d'un ensemble de résidence – Parcelle R 70 – Le Marin

---

Les enjeux du contrat sont les suivants :

- Retrouver un « bon état écologique » des eaux et des milieux associés, pour nous et les générations futures ;
- Permettre la coexistence durable dans un environnement préservé ou restauré des activités sociales et économiques ;
- Contribuer à une gestion soutenable, collective et équilibrée du patrimoine commun que sont l'eau et les milieux naturels en s'articulant avec d'autres démarches de protection, de gouvernance ou de planification : le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT), les plans locaux d'urbanisme, le contrat de rivière du Galion, le contrat de baie de la baie de Fort de France, le parc naturel marin, le parc naturel régional, la trame verte et bleue etc.

La Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud Martinique porte le contrat Littoral Sud pour le compte des collectivités du territoire. Ce contrat a été signé le 11 juillet 2019 pour une durée de 5 ans qui couvre la période 2019-2023.

Le projet de devra être compatible avec l'action suivante du contrat Littoral Sud :

- Mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales sur le territoire de l'Espace Sud

#### 4.4.3 PGRI Martinique

Un Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) a pour objet de donner une vision stratégique des actions à conjuguer pour réduire les conséquences négatives des inondations sur un territoire donné, en orchestrant à l'échelle de chaque grand bassin les différentes composantes de la gestion des risques d'inondations.

Le PGRI de la Martinique, approuvé par arrêté préfectoral le 30 novembre 2015, définit 5 objectifs stratégiques :

- Objectif stratégique n°1 : Développer des gouvernances adaptées au territoire, structurées et pérennes, aptes à porter des stratégies locales et les programmes d'action,
- Objectif stratégique n°2 : Améliorer la connaissance et bâtir une culture du risque d'inondation,
- Objectif stratégique n°3 : Aménager durablement les territoires, réduire la vulnérabilité des enjeux exposés,
- Objectif stratégique n°4 : Se préparer à la crise et favoriser le retour à une situation normale des territoires impactés,
- Objectif stratégique n°5 : Favoriser la maîtrise des écoulements, en cohérence avec la préservation des milieux aquatiques.

Il faut que le projet soit compatible avec les objectifs suivants

Un seul territoire à risque important d'inondation (TRI) a été arrêté par le Préfet de la Martinique le 4 janvier 2013, le TRI Lamentin / Fort-de-France qui ne concerne pas notre zone d'intervention.



## Analyse environnementale

Projet de construction d'un ensemble de résidence – Parcelle R 70 – Le Marin

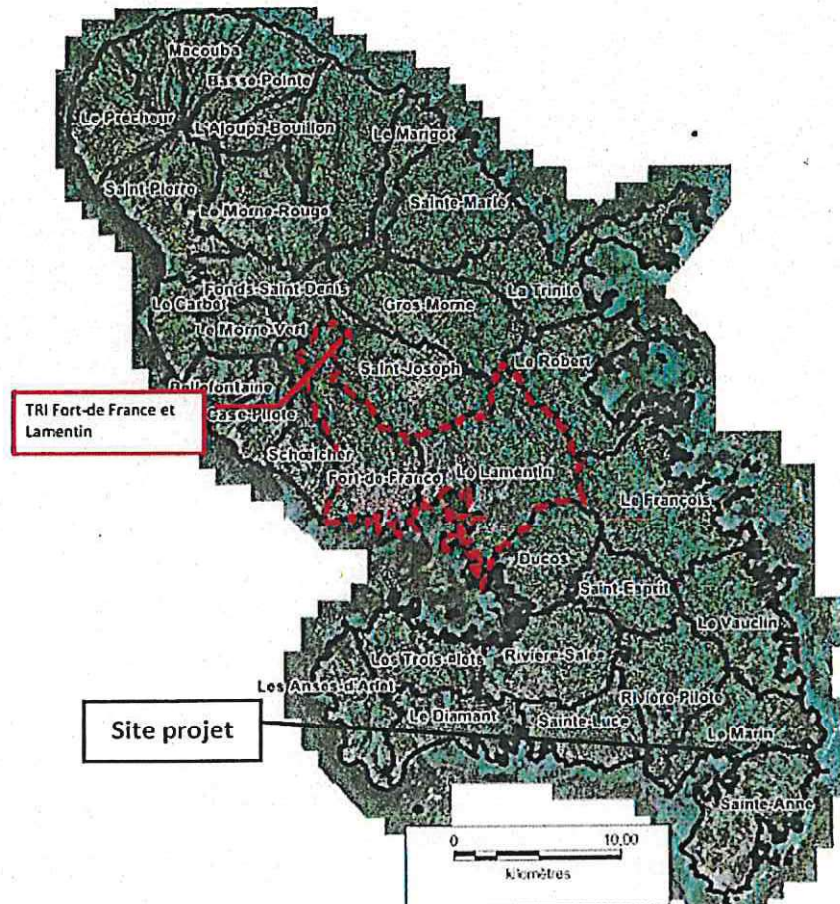


Figure 21 : Carte du district hydrographique délimitant les territoires à risque important d'inondation (PGRI DEAL, octobre 2015)

### Ce qu'il faut retenir...

*Le site d'étude n'est pas intégré au périmètre de TRI.*

## 5 CONCLUSION

Le tableau ci-dessous synthétise les principales contraintes liées au projet de construction de logements sur la parcelle R070 au quartier « Habitation Maison Rouge ».

Tableau 1 : Synthèse des contraintes du projet

	ITEM	COMPATIBILITE
Contraintes environnementales	<u>Au droit du projet</u> : Aucun zonage de milieu naturel sensible	
	<u>Milieu récepteur</u> : Bassin versant de la rivière Mastor puis de la baie du Marin état globalement dégradé (en raison de <b>fortes pressions anthropiques</b> :Agriculture, Assainissement collectif, plaisance, ruissellement et érosion des sols.	<b>Les rejets d'eaux usées et pluviaux devront être maîtrisés et traités afin de ne pas dégrader la qualité des eaux vers l'aval.</b>
	Aucun zonage de patrimoine historique	
	La zone du projet n'est pas reconnue comme un site pollué	
Risques naturels et technologiques	Aléa fort pour les séismes (comme toute la Martinique)  Aléa faible-nul à moyen pour les mouvements de terrain  Dominance des zones à forts enjeux existants et futurs  Zonage réglementaire Jaune (mouvements de terrain-Inondation)	Application de <b>prescriptions particulières</b> pour les « <b>aménagements et bâtiments</b>  Réalisation d'une <b>étude géotechnique et d'une étude de risque hydraulique</b>  <u>Remarques :</u>  > <b>Système de gestion des eaux pluviales à dimensionner</b> pour ne pas aggraver le risque inondation vers l'aval (rivière Mastor).
	La zone d'étude n'est pas concernée par le Plan de Protection contre les Risques Technologiques (PPRT) de la SARA (commun à celui d'Antilles Gaz)	



## Analyse environnementale

Projet de construction d'un ensemble de résidence – Parcelle R 70 – Le Marin

ITEM		COMPATIBILITE
Contraintes d'urbanisme	Zone Uc à savoir « Les zones urbaines périmétrales de l'Est (O'Neill Nord et La Archard) et de l'Ouest (Cédalise) ». (PLU Marin)	<p>Le projet n'est pas concerné par les Espaces Boisés Classés (EBC).</p> <p>Compatible sous réserve de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Raccorder les eaux usées au réseau collectif d'assainissement ou de mettre en œuvre un système d'assainissement autonome</li> <li>- Réaliser les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans l'exutoire naturel.</li> </ul> <p>Des emplacements réservés sont présents sur la parcelle de projet</p>
	SAR-SMVM	<p>Espace à vocation agricole au sud de la parcelle. L'utilisation de cet espace doit faire l'objet d'échange avec la DEAL et le service urbanisme de la mairie.</p> <p>Zone d'urbanisation sur le reste de la parcelle</p> <p>Projet situé en dehors d'un espace remarquable ou d'une coupe d'urbanisation.</p>
Autres	SDAGE Martinique 2016-2021	Document opposable > Le projet doit être compatible notamment vis-à-vis de la collecte, du traitement et du rejet des eaux pluviales.
	PGRI Martinique / TRI Fort-de-France/Lamentin	Le projet est situé en dehors du TRI.

### Légende :

Projet compatible
Projet compatible sous certaines conditions
Projet incompatible

---

## 6 ANNEXE 1 : PLAN DE MASSE ET PLAN PARCELLAIRE DU PROJET

---

**MAISON ROUGE**  
SSCV au capital de 1 000,00€  
Centre d'Affaires Agora  
Bât C - ZAC Litang Z'Abrirot  
97200 FOR-DE-FRANCE  
Tél : 0696 42 70 70 - SIRET 889 614 954 00010





<b>COLLECTIVITE TERRITORIALE DE MARTINIQUE</b>		<b>Maire d'ouvrage:</b>	
<b>LIEU-DIT: HABITATION MAISON ROUGE</b>		<b>Mr. Christian ROCHE</b>	
<b>VILLE DU MARIN</b>		<b>Architecte:</b>	
		<b>Mr. Christophe ROYER</b>	
		<b>PC 37</b>	
		<b>PLAN DE DIVISION PARCELLAIRES</b>	
		<b>DM-152328</b>	
		<b>CA 113886</b>	

7



**COLLECTIVITE TERRITORIALE DE MARTINIQUE**  
 LIEU-DIT: HABITATION MAISON ROUGE

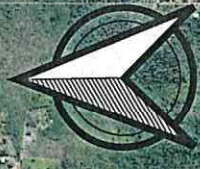
Maitre D'Ouvrage: Mairie D'Ouvrage  
 Mr. Christian BOCLE & CARIB' CONCEPT DESIGN STUDIO  
 PC 02

**PLAN DE MASSE**  
 VILLE DU MARIN  
 ECH 1/2500

4




# CERFA - Annexe 2: Plan de localisation du projet au 1:25000



Commune du Marin



LEGENDE

 Parcelle du projet

0 500 1000 1500 2000 m

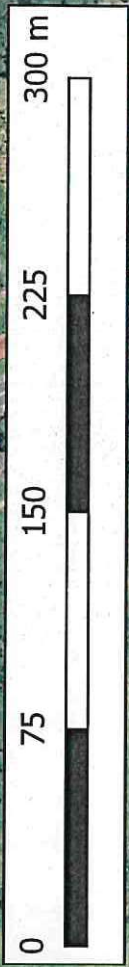
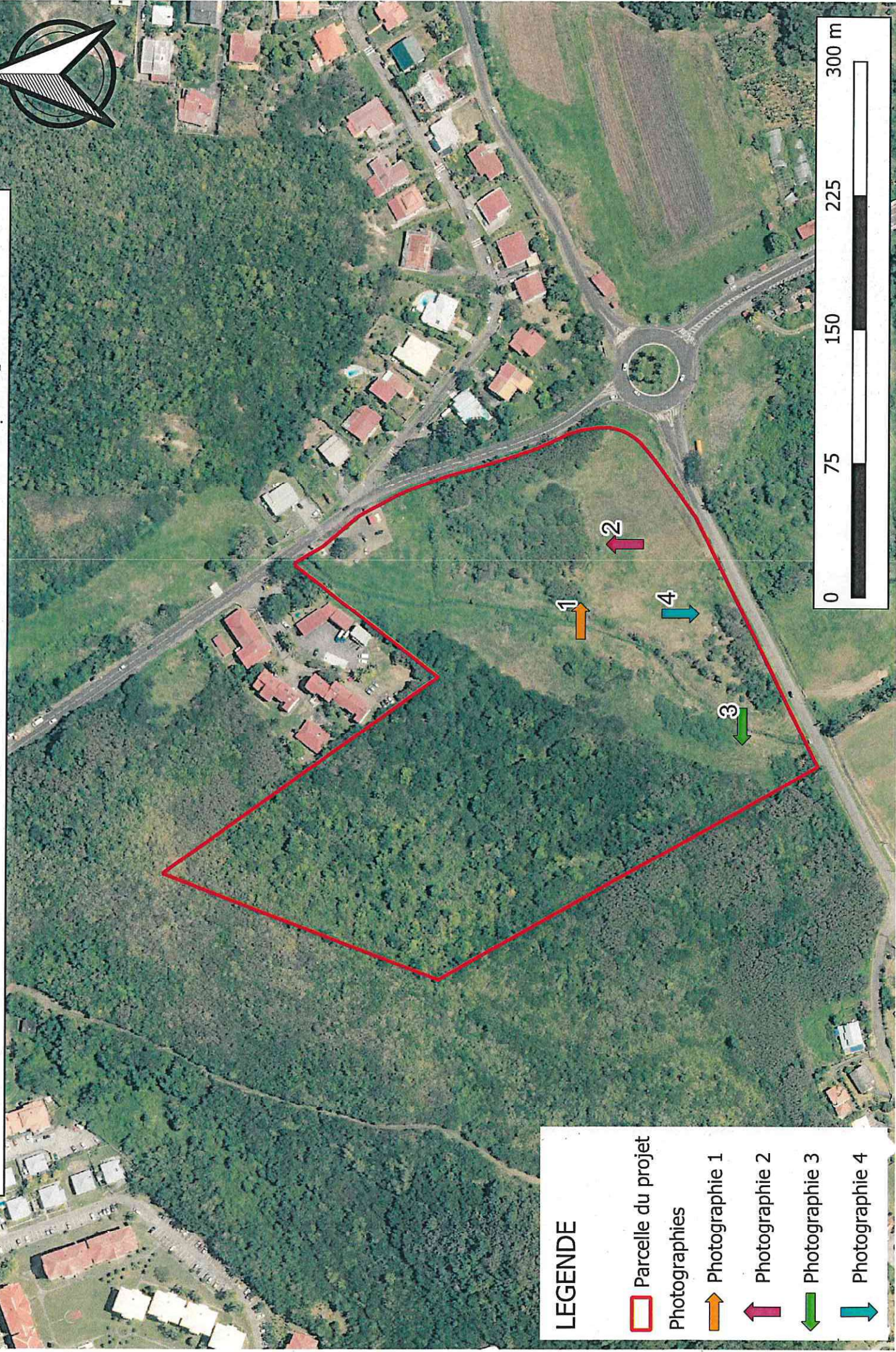
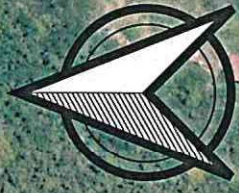













# CERFA - Annexe 3: Photographies de la zone d'implantation



**LEGENDE**

-  Parcelle du projet
- Photographies
-  Photographie 1
-  Photographie 2
-  Photographie 3
-  Photographie 4

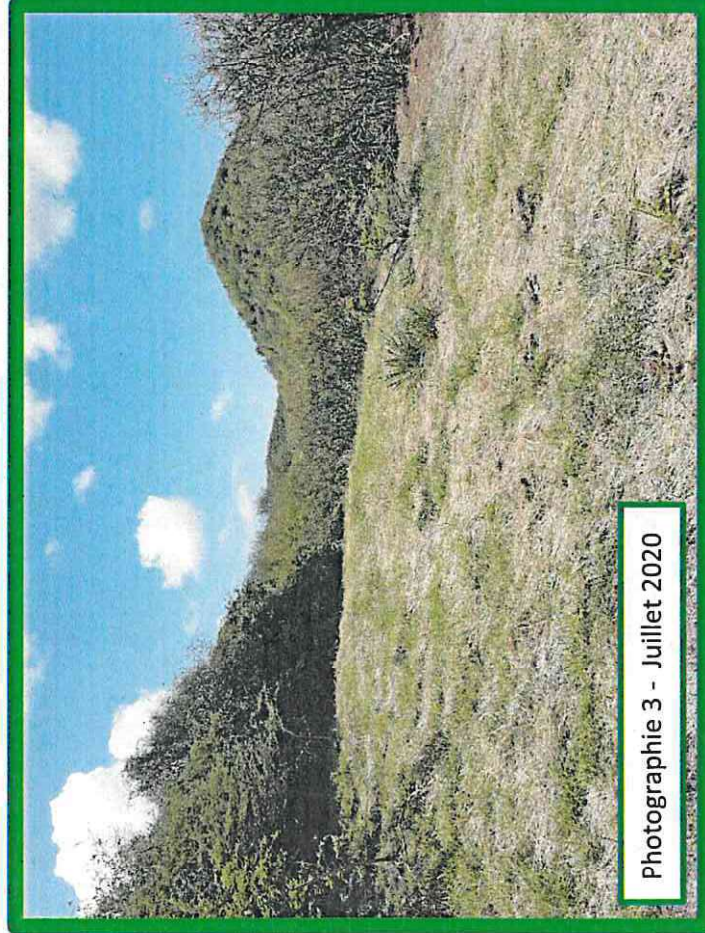




Photographie 1 - Juillet 2020



Photographie 2 - Juillet 2020

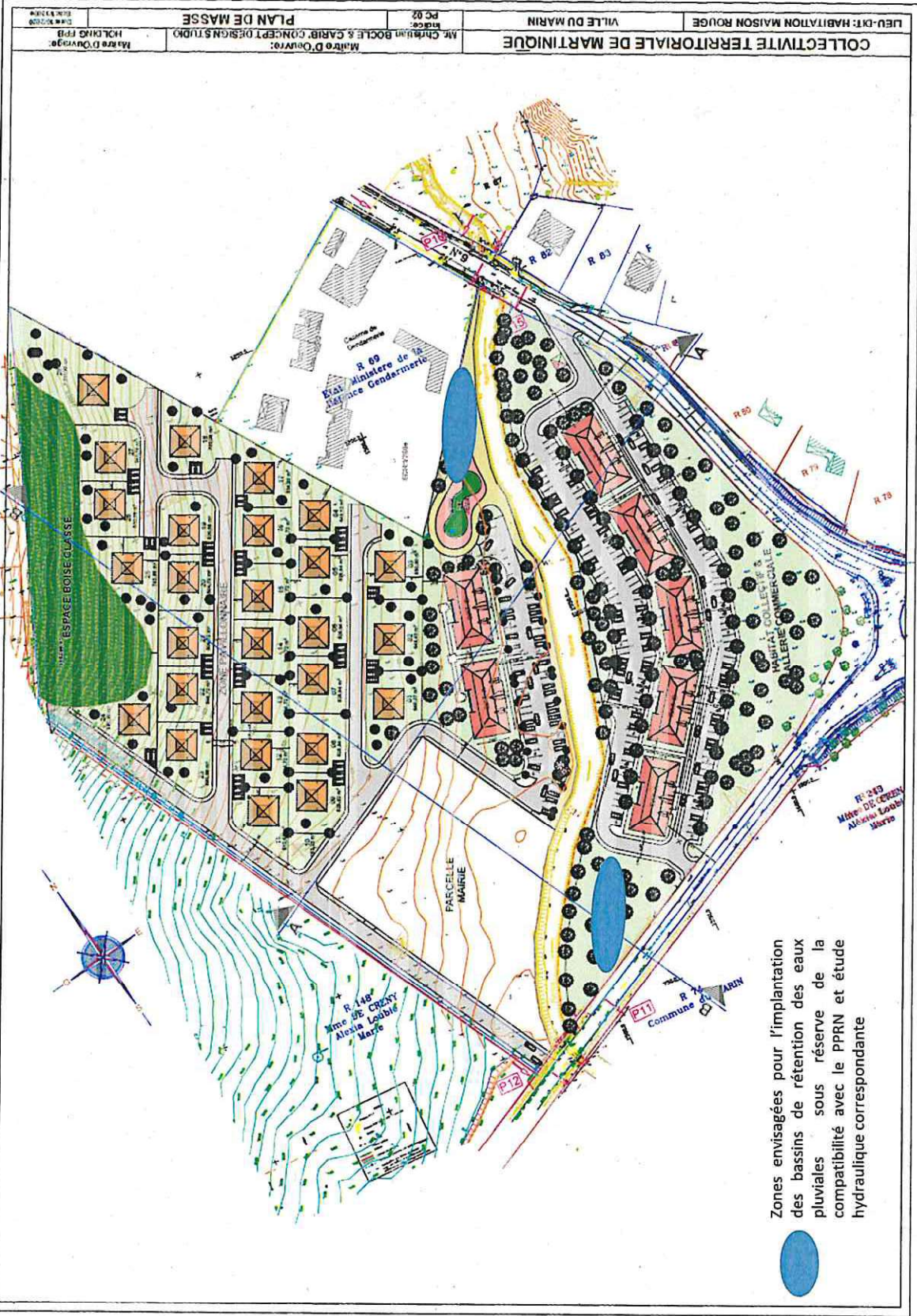


Photographie 3 - Juillet 2020



Photographie 4 - Juillet 2020



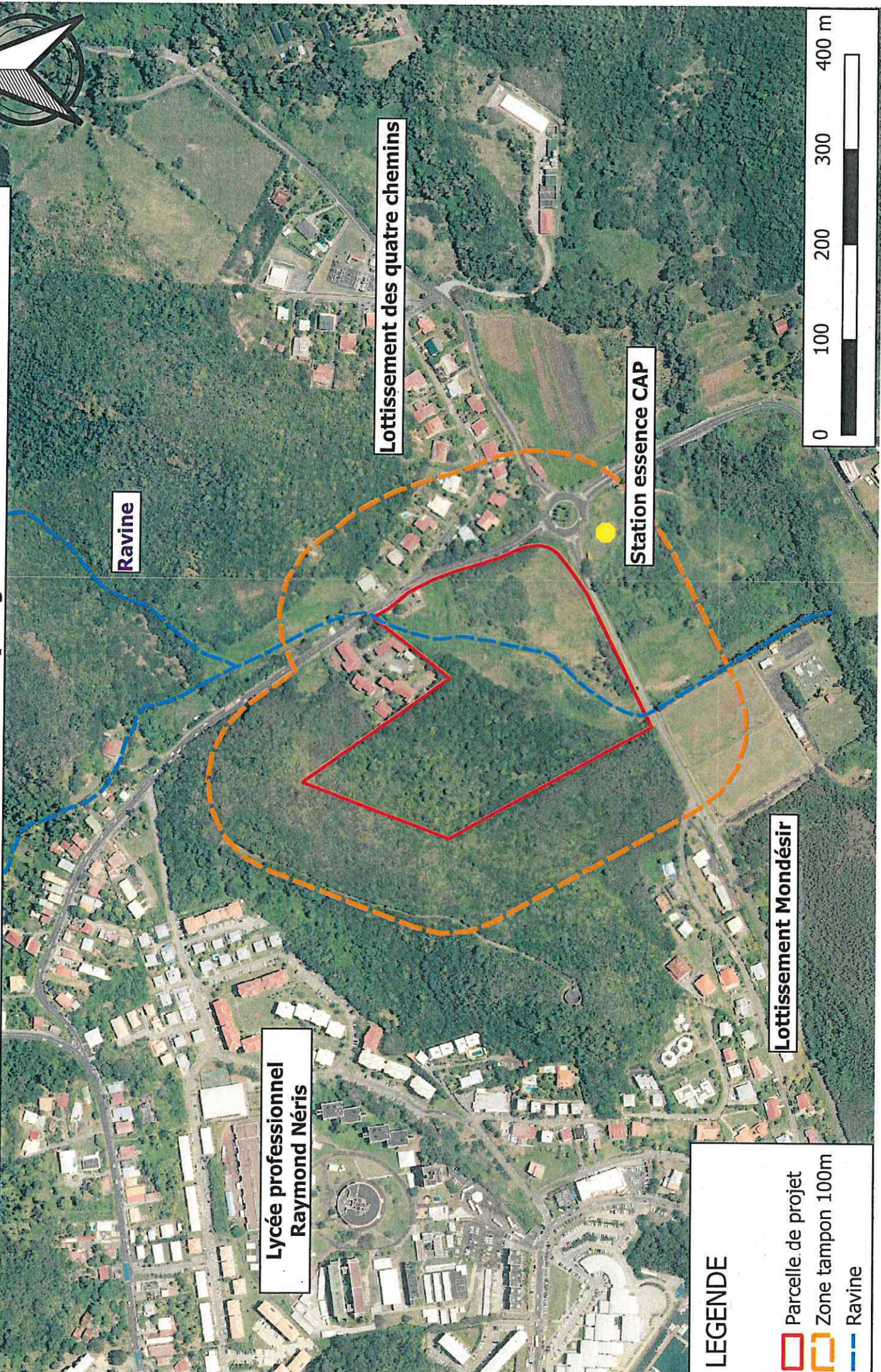
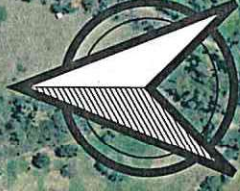






# CERFA - Annexe 5: Plan de situation du projet au 1:5000

## Abords du projet



Ravine

Lottissement des quatre chemins

Station essence CAP

Lycée professionnel  
Raymond Nérés

Lottissement Mondésir

**LEGENDE**

- Parcelle de projet
- Zone tampon 100m
- Ravine

