

# SOCIETE DE GESTION DE BIENS ET DE PATRIMOINE

SGBP

SARL au capital de 8000 euros

Siège social : 3 Résidence Cherry « O »

97223 Diamant

RCS Fort de France B 38157264300017



Le Diamant, le 11 septembre 2019

Préfecture de la Région Martinique 82, Rue Victor  
Sévère BP 647-648

97262 Fort-De-France Cedex

V/Réf. : DEAL/SCPD/UEE/VE/

D2019-0342/C-2019-0116-AR

N/Réf. : 190581

LRAR

Objet : Sollicitation de recours gracieux

A l'attention de Monsieur le Préfet de Région,  
Représentant de l'Autorité Environnementale en  
Martinique

Monsieur le Préfet,

En date du 02 Août 2019, nous avons été notifiés par la DEAL de Martinique, suite au dépôt d'un dossier de demande d'examen au cas par cas, de la production d'une étude d'impact pour la réalisation d'un centre de vie sur la commune du Marin.

Par la présente lettre, je vous adresse un recours gracieux dirigé à l'encontre de votre décision. En effet, la notice complémentaire jointe à ce courrier énumère les différentes raisons pour lesquelles cette décision nous semble inadaptée.

Vous trouverez également, en pièce jointe, le dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau déposé auprès de vos services en date du 31 Juillet 2019 permettant d'appréhender les incidences du projet sur son environnement et les mesures compensatoires mises en œuvre.

La présente notice complémentaire apporte ainsi quelques compléments et modifications au projet en vue de répondre aux différentes demandes de la DEAL.

Compte-tenu de ces éléments, je me permets de vous demander de reconsidérer le dossier et, par la même, la tenue d'une étude d'impact pour la réalisation de ce centre de vie qui compromettrait fortement la tenue du projet.

Nous serions ravis de nous entretenir avec vous afin que l'on puisse essayer de parvenir à un accord.

En comptant sur la considération que vous accorderez à notre demande, je vous prie d'accepter mes sincères salutations.

Société de gestion de biens et de Patrimoines  
SARL au capital de 8000 euros  
Res. Social : 3 Résidence Cherry « O »  
Siège social : 97223 Diamant  
RCS Fort de France B 38157264300017

Monique LANCRY





RAPPORT

## Notice complémentaire

à la demande d'examen au cas par cas

Septembre 2019

SGBP

Société de Gestion de Biens et de Patrimoine

**SGBP**

NOTICE COMPLÉMENTAIRE A LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

**CLIENT**

RAISON SOCIALE	SGBP
COORDONNÉES	3, Résidence Le Cherry « O » 97223 DIAMANT Tél. 05.96.76.41.39
INTERLOCUTEUR <i>(nom et coordonnées)</i>	Monsieur Samuel SUFFRIN E-mail : samuel.suffrin@barakka.ca

**SCE**

COORDONNÉES	1, Lotissement Les Mussendas - Plaisance 97122 BAIE-MAHAULT Tél. 05.90.41.16.88 - Fax 05.90.26.57.82 E-mail : caraibes@sce.fr
INTERLOCUTEUR <i>(nom et coordonnées)</i>	Monsieur Nicolas BRELET Tél. 06.30.28.00.32 E-mail : nicolas.brelet@sce.fr

**RAPPORT**

TITRE	Notice complémentaire à la demande d'examen au cas par cas
NOMBRE DE PAGES	12
NOMBRE D'ANNEXES	11
OFFRE DE RÉFÉRENCE	P19002117 - Edition 3 - Juin 2019
N° COMMANDE	Bon pour accord - 13/06/2019

**SIGNATAIRE**

RÉFÉRENCE	DATE	RÉVISION DU DOCUMENT	OBJET DE LA RÉVISION	RÉDACTEUR	CONTRÔLE QUALITÉ
190581	05/09/2019	Édition 1		NBR	FBN

## **Sommaire**

<b>1. Préambule .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Compléments de la demande d'examen au cas par cas .....</b>	<b>5</b>

## 1. Préambule

Suite à la demande d'examen au cas par cas du projet de réalisation d'un Centre de vie sur la commune du Marin en Martinique, la DEAL de Martinique a demandé la réalisation d'une étude d'impact environnemental du projet.

**A noter que parallèlement au dépôt de la demande d'examen au cas par cas, un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau accompagné de sa notice d'incidences a été déposée auprès des services de la DEAL de Martinique en date du 31 Juillet 2019.**

Cette note complémentaire a pour objet de préciser et d'argumenter certains points évoqués par la DEAL dans le cadre d'une demande de recours gracieux.

## 2. Compléments de la demande d'examen au cas par cas

Les différentes remarques énumérées par la DEAL de Martinique, suite au dépôt du dossier de demande d'examen au cas par cas, en date du 02 Août 2019, sont rappelées dans ce chapitre et précisées et contre-argumentées.

- ▶ L'assiette du projet émerge en partie dans le périmètre de la bande des 50 pas géométriques (Zone U - Gestion 4), ainsi que dans le périmètre de la zone de protection de deux monuments historiques classés (Eglise Saint-Etienne du Marin et Habitation Mongérald). Le projet devra faire l'objet d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) dans le cadre de l'instruction du dossier de demande du permis de construire.

Comme stipulé sur le plan fourni en *Annexe 1 - Emprise foncière du projet d'aménagement* et dans l'acte de vente fourni en *Annexe 2 - Acte notarial de vente*, les parcelles I 409, I 643, I 539, I 639 et H 824 sont sous la propriété de la société SGBP. **Le projet de bâtiment est entièrement condensé sur ces parcelles qui n'émergent pas dans le périmètre de la bande des 50 pas géométriques.**

La zone de parking est située sur les parcelles H 435, I 115, H 857 et H 436. Ces parcelles, situées en zone urbaine ont été rétrocédée par l'agence des 50 pas géométriques à la ville du Marin. Cette dernière, après la levée de l'emplacement réservé sur le site d'aménagement projeté, qui prévoyait la réalisation d'une gare routière, met à disposition ces parcelles pour la réalisation du projet de Centre de vie comme le stipule le document présenté en *Annexe 3 - Mise à disposition des parcelles par la mairie du Marin*.

A noter que la réalisation d'une zone de parking au niveau de la bande des 50 pas géométriques est une condition fixée par la ville du Marin afin de rester en cohérence avec les orientations d'aménagement, fixées et approuvées après enquête publique, du règlement du PLU et du PADD comme présenté dans les documents en *Annexe 4 - Rapport de présentation du PLU* et *Annexe 5 - Projet d'Aménagement et de Développement Durable*.

L'*Annexe 6 - Emplacement du projet de construction* de construction présente la répartition des différents éléments au sein du site d'aménagement.

Par ailleurs, le projet se trouve effectivement dans le périmètre de protection de l'Eglise Saint-Etienne du Marin et de l'Habitation Mongérald. Et la consultation d'un Architecte des Bâtiments de France (ABF) est prévue pour stipuler de la conformité du projet, une consultation a d'ailleurs déjà eu lieu en amont afin de tenir compte de leurs attentes.

A noter que la hauteur du bâtiment, initialement prévue à 13,5 m a été abaissée à 10,5 m. permettant ainsi une meilleure intégration dans le paysage urbain de la commune.

- ▶ Le volet paysager de l'aménagement prend en compte le guide de valorisation des plantes locales (DEAL), toutefois, il conviendrait de densifier le nombre d'arbres plantés sur le parking ; ce qui favoriserait la compensation des boisements existants avant projet, ainsi que l'intégration dans le paysage avec augmentation de l'ombrage.

Afin de tenir compte de cette remarque, une densification du nombre d'arbres plantés est prévue et présentée en *Annexe 7 - Plan de masse*.

- ▶ L'ensemble des parcelles concernées par le projet présenté se trouve dans une zone classée en forêt non domaniale littorale (FDL). Cet espace coïncé entre route et bourg, quoique restreint et dégradé pourrait jouer le rôle de coupure d'urbanisation, permettant de maintenir une continuité écologique entre la ZNIEFF dite « La Fouquette » située à proximité de la mer ; ce qui serait utile notamment pour l'avifaune.

Le terrain d'assiette du projet est aujourd'hui situé à proximité immédiate du centre-ville du Marin, et coïncé entre la ville et l'Avenue Camille Darsières.

Comme le montre l'*Annexe 8 - Impact du projet d'aménagement sur la continuité écologique de la ZNIEFF « La Fouquette »*, la réalisation du projet ne semble aucunement remettre en cause la continuité écologique entre l'espace marin et la ZNIEFF dite « La Fouquette ».

Cette cartographie illustre également la continuité entre les zones urbaines (Zones Ue et Ua au PLU) d'Est en Ouest. Ces zones sont situées du côté du littoral en raison de la topographie accidentée de la commune, le bourg de la commune étant adossé à une chaîne de mornes, dont le morne Fouquette, classés en zone N au PLU.

De plus, la densification du nombre d'arbres plantés proposée en *Annexe 7 - Plan de masse* va permettre de compenser les boisements existants et créer des possibilités d'habitats supplémentaires, notamment pour l'avifaune.

Il est proposé de densifier les espaces verts à hauteur de 21% contre 10,9% dans la première version du projet. Cette densification a également pour effet de diminuer le nombre de places de parking à hauteur de 239 places contre 251 dans le projet précédent.

Cette modification apporte deux bénéfices majeurs vis-à-vis de la problématique générée par le projet :

- Une meilleure compensation des boisements existants, permettant de répondre ainsi aux préconisations de la DEAL de Martinique ;
  - Une diminution des eaux de ruissellement lors d'évènements pluvieux
- 
- ▶ L'assiette du projet émerge sur le milieu marin déjà fortement soumis aux pressions anthropiques et est concerné par la zone humide n°599 (mangrove répertoriée aux inventaires de 2000 et 2012), classée Zone Humide ayant un Intérêt Environnemental Particulier (ZHIEP) à l'inventaire de 2015. Pour mémoire, la disposition C-III-2 du SDAGE prévoit que « les ZHIEP ayant un rôle stratégique dans la gestion de l'eau et la préservation des milieux aquatiques et les mangroves soient préservées de toute destruction, même partielle. Toutefois, si un projet déclaré d'intérêt général est susceptible de porter atteinte à une de ces zones, il doit démontrer qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale, et dans ce cas, proposer des mesures compensatoires. En cas de destruction de mangrove ou de zones humides, le maître d'ouvrage recrée ou restaure une zone humide sur une surface cinq fois supérieure à la surface perdue ».

Le projet doit faire l'objet d'une déclaration au titre de la « Loi sur l'eau » (Art. R 214-1 du code de l'environnement, rubrique 2.1.5.0) accompagnée d'une étude d'incidence.

Comme présenté sur la carte en *Annexe 9 - Fonctionnement de l'écoulement pluvial en situation actuelle*, le terrain d'assiette du projet ne couvre en aucun cas la zone humide n°599, ni aucune autre zone humide. Il n'y a donc aucune compensation de zone humide à mettre en œuvre pour la réalisation du projet.

De plus, le site d'aménagement constitue un thalweg naturel au sein duquel s'écoule les eaux pluviales provenant d'un bassin versant composée de zones urbaines et naturelles d'une superficie de 16,76 ha. Les eaux de ce bassin versant sont drainées par un canal bétonné puis un ouvrage de franchissement au niveau de l'Avenue Camille Darsières avant de rejoindre un fossé à ciel ouvert naturel qui traverse une courte partie de la zone humide n°599.

L'absence de réseau pluvial au niveau du Boulevard Allegre et l'existence de cet exutoire naturel font que le choix l'emplacement du rejet de l'aménagement se porte sur le canal bétonné qui sera entièrement busé dans le cadre du projet.

Le projet étant concerné par la rubrique 2.1.5.0 au titre de l'article R 214-1 du Code de l'Environnement, il a fait l'objet d'un dossier de déclaration « Loi sur l'eau » qui a été transmise à la DEAL le 31/07/2019. Ce dossier est joint au courrier de demande de recours gracieux.

Ce dossier de déclaration traite déjà d'une étude d'incidence sur l'environnement et propose les mesures compensatoires suivantes :

- ▣ Raccordement des eaux usées par l'intermédiaire d'un poste de refoulement vers le réseau public, exploité par la CAESM, du Boulevard Allegre. Le CAESM ayant déjà donné un avis positif quant à la possibilité de ce raccordement comme le stipule les échanges de mail joint en *Annexe 10 - Accord de principe pour le raccordement des eaux usées*.
- ▣ La gestion quantitative des eaux de ruissellement au droit du site d'aménagement se fera à l'aide d'une régulation du débit pour un événement décennal comme le préconise le « Guide pour la prise en compte des eaux pluviales dans les projets d'aménagements » élaboré par la DEAL de Martinique. Le débit de fuite étant calé sur le débit de pointe engendré par ce même événement pluvieux en situation actuelle. Le débit de fuite ainsi calculé est de 50 l/s et engendre un stockage des eaux pluviales au sein d'un bassin de rétention enterré présentant un volume utile de stockage de 400 m<sup>3</sup>. Afin de tenir compte des préconisations de la DEAL lors de notre rencontre du 5 Juillet 2019, cette rétention se fera par l'intermédiaire de canalisations surdimensionnées et non à l'aide de structure SAUL.
- ▣ La gestion qualitative des eaux de ruissellement au droit du site d'aménagement se fera à l'aide d'un séparateur à hydrocarbures placé en sortie du bassin de rétention et présentant un débit nominal de 50 l/s. La mise en place de cette chaîne de traitement permet d'abattre 86,5% des MES, 80% de la DCO, 88% des hydrocarbures totaux et 73% du plomb, ce qui permet de limiter l'augmentation de la pollution pluviale induite par le projet sur le bassin versant global à +4,1% en MES, +2,7% en DCP, +0,2% en hydrocarbures totaux et +2,7% en Plomb.
- ▣ Le projet prévoit également le busage du canal bétonné aujourd'hui à ciel ouvert. Ce dernier ne peut être dimensionné pour évacuer un événement centennal sur un tronçon. Il est donc préconisé la mise en place d'une surverse sur le parking du Centre du vie pour un événement de cette ampleur engendrant une hauteur d'inondation sur le parking de l'ordre de 5 cm d'eau. Cette préconisation permet ainsi de protéger les collecteurs situés en amont du site d'une mise en charge et donc d'un débordement ou d'inondation des riverains sans augmenter le risque en aval du projet.

**L'ensemble de ces éléments sont retranscrits dans le Dossier « Loi sur l'eau » relatif au projet d'aménagement du Centre de vie.**

- ▶ Au titre de la prise en compte des risques naturels, l'assiette du projet est presque intégralement classée en zone jaune, et très partiellement, en zone orange-bleue (littoral) au titre de la carte réglementaire du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé en date du 30 Décembre 2013.

Par ailleurs, le site assiette du projet est exposé à un risque faible, en zone jaune au titre de l'aléa « mouvement de terrain » et à un risque moyen à fort, en zone orange-bleue (littoral) concernant les aléas « submersion décennale et centennale ».

A noter que la zone orange-bleue est soumise à des prescriptions particulières et réglementaires du PPRN.

L'ensemble des bâtiments est situé en zone jaune. La zone orange-bleue ne concerne uniquement la zone de parking. L'imperméabilisation des sols ne générant pas une augmentation ou une diminution du risque de submersion marine par la houle cyclonique. Les constructions ne sont donc concernées que par la zone jaune comme le montre la figure ci-après.



**Figure 1 : Extrait du zonage réglementaire du PPRN de la ville du Marin au droit du site d'aménagement**

- ▶ Au regard des documents de planification territoriale, l'emprise foncière du projet est classée au Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de la commune du Marin, approuvé en Mars 2011, en zone UE1 (espaces d'activités polyvalentes existant devant être densifié et étendu), ainsi que dans le périmètre de l'emplacement réservé n°1 destiné à la création d'une gare routière, d'équipements publics, de logements et de stationnements.

Aussi s'agissant de ces aménagements futurs prévus à l'ouest du projet présenté et correspondants au secteur de « Mongérald » Sud, il conviendrait d'être particulièrement vigilant, voire même, d'éviter toute extension afin de préserver la continuité écologique, la fonctionnalité des milieux et de modérer l'impact de l'urbanisation sur le secteur.

Comme le stipule le document fourni en *Annexe 11 - Levée de l'emplacement réservé au droit du site d'aménagement*, le terrain d'assiette n'est plus concerné par l'emplacement réservé n°1. Ce projet est entièrement indépendant de tout autre projet et aucune extension n'est prévue à long terme.

A noter également qu'un projet de suppression totale de l'emplacement réservé est en cours de délibération auprès de la ville du Marin, comme le stipule le document joint en *Annexe 12 - Projet de suppression de l'emplacement réservé n°1*.

- ▶ Dans le cadre des enjeux de santé environnementale et compte tenu du fait que l'aménagement projeté sera implanté le long d'un espace naturel protégé quoique fortement dégradé, la gestion des eaux usées, pluviales devra faire l'objet d'une attention particulière dans le respect de la réglementation en vigueur afin d'éviter toute pollution et dégradation.

Le dossier ne fournit aucune information relative au traitement des eaux usées. A ce titre, le promoteur devra se rapprocher de la Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud Martinique (CAESM), compétente en matière d'assainissement pour le territoire Sud, afin d'envisager les modalités de raccordement des eaux usées ainsi que la nature des travaux à effectuer.

Ce point est déjà évoqué précédemment et le contact a déjà été établi avec la CAESM concernant les modalités de raccordement qui seront précisées lors du dépôt de permis de construire.

- ▶ De plus, le porteur de projet devra 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, relatives à la collecte, au traitement et au rejet des eaux pluviales dont la récupération est préconisée notamment afin de contribuer à une gestion efficace de l'eau potable.

Néanmoins, les dispositifs de récupération des eaux pluviales correspondants ne doivent pas permettre la création de gîtes favorables à la prolifération des moustiques.

Dans ce cadre, l'arrêté du 21 Août 2008, précise les conditions de récupération et d'usage de l'eau de pluie à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Un bassin de rétention enterré d'une capacité de 30 m<sup>3</sup> est prévu pour la récupération des eaux de toiture en vue de leur réutilisation pour de l'irrigation des espaces verts en dehors des heures de fréquentation du public comme le stipule le plan fourni en *Annexe 13 - Plan des réseaux d'assainissement*. Conformément à l'arrêté du 21 Août 2008, ces eaux de pluies ne peuvent être réutilisées à l'intérieur des bâtiments constituant des cabinets médicaux, des cabinets dentaires, des laboratoires d'analyses de biologie médicale et des établissements de transfusion sanguine. Pour rappel, le projet est établi autour de l'implantation d'un centre médical au sein duquel la réutilisation des eaux de pluies est de fait interdite.

Le bassin étant enterré, il ne constitue pas un gîte favorable à la prolifération des moustiques.

- ▶ De surcroît, en vue de limiter l'imperméabilisation des sols du fait des emprises concernées par la création des bâtiments, annexes et accessoires projetés comprenant la création de 251 places de stationnement, des revêtements perméables permettant l'infiltration de l'eau dans le sol devront être utilisés.

Afin de garantir le traitement des eaux pluviales collectées sur les aires de stationnement précitées avant rejet dans le milieu naturel, y compris marin, il apparaît nécessaire de prévoir

effectivement, la mise en œuvre d'un dispositif de prétraitement dédié (déboureur/séparateur à hydrocarbures) qui sera évalué dans le cadre du dossier « Loi sur l'eau » associé au projet.

De par l'activité proposée par le projet d'aménagement, une fréquentation forte du parking est à prévoir. La préconisation donnée ci-dessus présente un inconvénient majeur :

- L'infiltration des eaux de parking dans le sol peut effectivement permettre de diminuer le ruissellement des eaux pluviales au sein du site mais génère de fait une difficulté de collecte des eaux de pluies et donc génère un risque de pollution du sol par les hydrocarbures. Ainsi, l'infiltration des eaux du parking génère un risque de pollution du sol dans un secteur proche du littoral.
  
- ▶ Par ailleurs, afin de garantir un cadre de vie favorable aux futurs résidents du projet immobilier présenté, il conviendra en effet d'appliquer les principes du concept d'un urbanisme favorable à la santé (bâti de qualité ayant recours aux énergies renouvelables et aux matériaux à faibles niveaux d'émission en polluants volatils, espaces verts, conception et gestion efficiente des déchets en phase exploitation avec tri sélectif...) dont le porteur du projet pourra prendre connaissance auprès du pôle « santé environnementale » de l'ARS de la Martinique.

Pour rappel, le projet prévoit la mise en place de panneaux photovoltaïques afin de permettre une production équivalente à 100 kVA. Cette énergie sera vendue au distributeur d'électricité EDF.

Concernant le tri sélectif, il est choisi d'isoler les déchets suivants dans des contenants propres afin de faciliter leur traitement ultérieur :

- Déchets alimentaires ;
- Emballage bois et palette ;
- Emballage plastique ;
- Emballage cartonné ;
- Verre

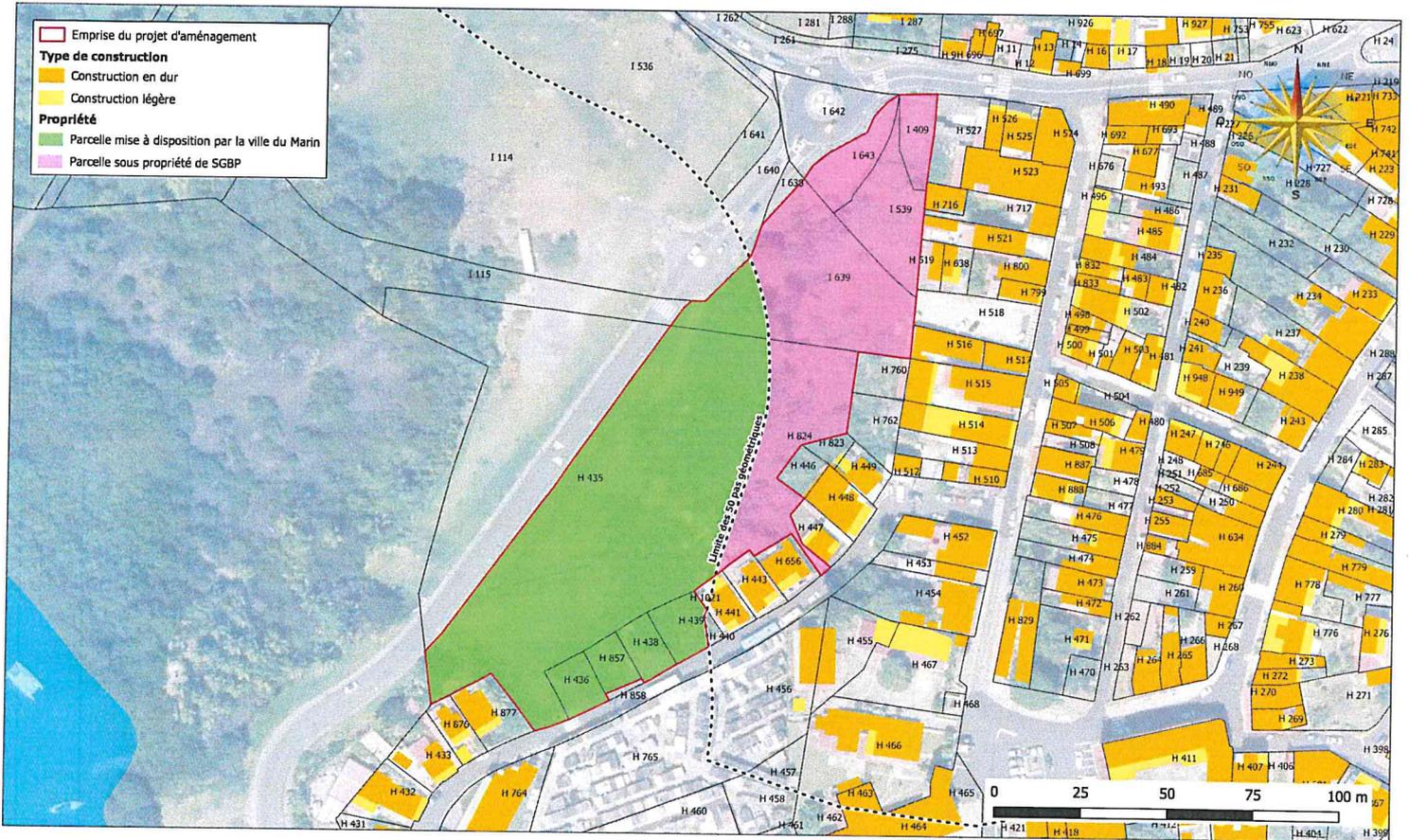
Les déchets produits par le pôle santé seront gérés en accord avec l'ARS.

Le stockage des déchets sera assuré sur site par des conteneurs de 750 l en moyenne, sur roues pour permettre leur déplacement lors de la collecte. Des couleurs distinctes permettront de faciliter le tri.

Les conteneurs déchets alimentaires seront entreposés dans un local réfrigéré tandis que les autres conteneurs déchets seront entreposés dans un enclos fermé au public.

La collecte et le transport des déchets seront effectuées par les services de l'Espace Sud.

# Annexe 1



Ville du Marin  
 Département de la Martinique

**PROJET D'AMENAGEMENT D'UN CENTRE DE VIE  
 DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS**

**EMPRISE FONCIERE DU PROJET D'AMENAGEMENT**