

PRÉFET DE LA MARTINIQUE

Direction de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
de la Martinique

Fort-de-France, le

24 JAN. 2019

Service Connaissance, Prospective et
Développement du Territoire
Unité Évaluation Environnementale

Réf : DEAL/SCPDT/UEE/VE/D-2018-0308/C-2019-039-AR

Monsieur,

Vous avez sollicité l'avis de l'Autorité Environnementale au titre de la procédure d'examen au « cas par cas » relative au projet de défrichement partiel d'une superficie de 1,3 ha et de réalisation d'un complexe à vocation touristique et hôtelière, au droit des parcelles cadastrées R 399 à R 404 d'une superficie totale de 16.873 m² – Quartier « Mondésir, Bassin Tortue » sur la commune du Marin, dans le prolongement de l'actuelle Marina.

Le programme de travaux du projet présenté et porté par la SARL LINES, prévoit réalisation d'un complexe à vocation touristique et hôtelière composé de deux bâtiments comprenant 84 chambres d'hôtel, 5 villas de luxe, 3 bâtiments comprenant 62 condominiums¹ de luxe, 2 bâtiments comprenant 24 logements collectifs et 10 locaux professionnels à usage de commerces et de services, pour une surface plancher totale de 7.200 m², ainsi que 189 places de stationnement et la création d'espaces verts.

Pour mémoire : la procédure d'examen au cas par cas a pour objet de vous préciser, en réponse, s'il y a lieu de produire ou non une étude d'impact à joindre à vos diverses demandes d'autorisation administratives préalables et requises pour la bonne réalisation du projet décrit dans votre dossier. A ce titre, votre projet pourra nécessiter l'attribution préalable d'autorisations au regard du code de l'urbanisme - Permis d'Aménager (PA) et Permis de Construire (PC) – d'une autorisation préfectorale de défrichement (APD) requise en application des dispositions des articles L.341-3, R.341-3 et suivants du code forestier ainsi que, à minima, faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de la « loi sur l'eau ». Les demandes d'autorisation correspondantes seront instruites indépendamment par les services concernés et la présente décision produite au titre de l'examen au « cas par cas » ne présage en aucun cas des décisions qui vous seront notifiées, en retour, par arrêté préfectoral et / ou municipal.

Votre dossier de demande d'examen au « cas par cas » a été enregistré en nos services en date du 20 novembre 2018 et vous a été notifié « incomplet » en date du 28 novembre 2018, avec demande de pièces complémentaires. Ces dernières ont été reçues en date du 12 décembre 2018, permettant de reconnaître votre dossier « complet et recevable » à compter de ce même jour, engageant le délai d'instruction du dossier.

Le programme de travaux correspondants émerge sur les rubriques suivantes du tableau annexe de l'article R122-2 du code de l'environnement :

Rubrique R122-2 CE	Catégorie d'aménagements, d'ouvrages et de travaux (détaillé)	Soumission à l'Etude d'Impact (EIE), à l'examen au « cas par cas » (ECC) ou « non concerné » (NC)
41 a°	Aires de stationnements ouvertes au public de 50 unités et plus	ECC
47 a°	Défrichements soumis à autorisation au titre de l'article L 341-3 du code forestier, portant sur une superficie totale, même fragmentée, de plus de 0,5 ha	ECC

Concernant les enjeux et caractéristiques du projet :

- Le projet présenté pour avis est situé sur la commune du Marin - Quartier « Mondésir, Bassin Tortue ». Il peut être géolocalisé par le carré de coordonnées suivantes :

60° 51' 56,90" O – 14° 28' 20,82" N

60° 51' 53,37" E – 14° 28' 15,68" S

- L'assiette du projet est située sur une commune littorale, pour partie dans le périmètre de la bande des 50 pas géométriques, mais en dehors des périmètres d'un espace remarquable du littoral au sens de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, et du Parc Naturel de la Martinique (PNM).
- L'assiette du projet présenté n'est pas concernée par un Plan d'Exposition au Bruit (PEB), mais se trouve à proximité de la Zone Humide (ZH) n° 102-2012, « Mangrove du Canal O'Neil », classée de surcroît en Zone Humide d'Intérêt Environnemental Particulier (ZHIEP) sans, pour autant, interférer avec son espace de fonctionnalité.
- Au titre de la prise en compte des risques naturels, l'assiette du projet est en grande partie classée, en zone jaune, et en zone orange-bleue sur une bande Est (*soumise à prescriptions nécessitant la réalisation d'une étude préalable de risques*) 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 des aléas faibles à moyens « mouvement de terrain ».

De fortes pentes présentes sur le site assiette du projet suffisent à expliquer l'aléa évoqué ci-avant. Cet aléa est susceptible d'être aggravé par certaines des dispositions envisagées dans le cadre de la réalisation du projet ainsi que dans celui des terrassements préalables requis. Ces travaux devront faire l'objet d'une analyse environnementale préalable spécifique afin d'en limiter les incidences en matière de risque naturel et de santé publique.

De même, une visite de terrain en présence des services concernés de la Direction de l'Alimentation de l'Agriculture et de la Forêt (DAAF) et de l'Office National des Forêts (ONF) pourra confirmer ou amender le périmètre sollicité au titre de la demande d'autorisation de défrichement associée au projet selon, notamment, les enjeux associés aux risques naturels ci-avant évoqués.

- Au regard des documents de planification territoriale, l'emprise foncière du projet, est classée au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Marin, approuvé en mars 2011, en zone UBa (*zone urbaine périphérique dense permettant la construction d'un lotissement paysager composé de maisons individuelles et de logements collectifs*), et en zone 2N sur une petite bande sud (*zones naturelle, particulièrement exposée aux risques naturels, à protéger pour sa biodiversité, sa valeur paysagère et patrimoniale*).

L'emprise du projet visé est également concernée par la présence de deux emplacements réservés situés, respectivement, en limite Est de la parcelle R399 et en limite Ouest de la parcelle R402, établis à fin de réaliser de futures voies communales de desserte et de contournement.

- Dans le cadre des enjeux de santé environnementale et afin de garantir un cadre de vie favorable aux futurs résidents du projet immobilier présenté, il conviendra 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...*) dont le porteur de projet pourra prendre connaissance auprès du pôle « santé environnementale » de l'ARS de la Martinique.

Le dossier prévoit le raccordement des eaux usées au réseau d'assainissement collectif. 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.

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 de 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.

La sécurité de la population amenée à fréquenter le site, devra être garantie ainsi que la proscription des nuisances olfactives et la prolifération des moustiques, dans la conception et l'exploitation du bassin de rétention de 65 m³ prévu dans le projet présenté.

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 189 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 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.

Au regard du nombre de logements et du volume de déchets générés, il conviendra de concevoir conformément aux prescriptions du règlement sanitaire départemental et d'appliquer une gestion efficace des déchets en phase exploitation (*réalisation de locaux poubelles, aire de retournement...*), en vue d'éviter toutes nuisances olfactives et visuelles ainsi que la prolifération des nuisibles aux abords des habitations. De même, la configuration adoptée devra inciter les résidents à pratiquer le tri sélectif et permettre que les opérations de collecte soient effectuées conformément à la réglementation.

L'aménagement devra intégrer la proximité des autres usages tels que la cité scolaire, les logements collectifs et les commerces, afin de limiter l'impact sur les riverains, des nuisances qu'il pourrait générer en phase travaux et exploitation.

De surcroît, sur le plan d'aménagement, le cheminement piéton matérialisé devrait garantir la création de liens et de liaisons entre ces secteurs, favorables à la mixité fonctionnelle ainsi qu'aux modes de déplacements doux et actifs.

Enfin, il convient de rappeler que cette zone est desservie par une voie d'accès particulièrement fréquentée sur laquelle empiètent des véhicules stationnés. Le projet prévoit la réalisation de 189 places de stationnement, soit quasiment autant de véhicules qui viendront grossir le flux déjà important du secteur. Une réflexion ayant trait à l'impact de cet aménagement sur la circulation automobile de la zone devra être menée.

Compte tenu de ce qui précède et en l'état des informations transmises par vos soins, il ressort que compte tenu de la nature et de l'implantation du projet présenté, notamment au regard des problématiques relatives au traitement des eaux usées, des risques naturels et des risques de pollution du milieu naturel, **vous êtes tenu de produire une étude d'impact** à joindre à vos dossiers de demande d'attribution d'autorisations préalables à la bonne réalisation de ce dernier (*Autorisation de défrichement, déclaration au titre de la « loi sur l'eau », permis d'aménager, permis de construire ...*) au droit des parcelles cadastrées R 399 à R 404 – Quartier « Mondésir, Bassin Tortue » sur la commune du Marin.

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


La Directrice Adjointe de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement

Nadine CHEVASSUS

Suites à donner

Une copie de la présente décision devra être jointe en annexe à vos dossiers de demande d'autorisation (défrichement, loi sur l'eau, permis d'aménager / permis de construire ...) que vous devrez adresser pour instruction aux services concernés (DAAF, DEAL, Commune ...).

Voies et délais de recours

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

Le recours gracieux doit être adressé à:

**Monsieur le Préfet de région,
représentant de l'Autorité Environnementale en Martinique
Préfecture de la Région Martinique
82, rue Victor Sévère - B.P 647-648
97262 Fort-de-France cedex**

Le recours hiérarchique doit être adressé à:

**Monsieur le Ministre de la Transition Écologique et Solidaire
Ministère de la Transition Écologique et Solidaire
Hôtel de Roquelaure
246, Boulevard Saint Germain
75007 PARIS**

Le recours contentieux doit être adressé à:

**Tribunal Administratif de Fort de France
Immeuble Roy Camille
Croix de Bellevue - B.P. 683
97264 Fort-de-France**