



**PRÉFET  
DE LA  
MARTINIQUE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

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

**Décision n° 2023-24  
rendue sur dossier de demande d'examen « au cas par cas projet » n° 2023-0597,  
en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement.  
Courrier AR n° 2023-118**

**Le préfet de la Martinique,**

Vu la directive n° 2011/92/CE du parlement européen et du conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2 et R.122-3 ;

Vu l'arrêté du ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires du 16 janvier 2023 relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu l'arrêté du préfet de la Martinique du 25 novembre 2022 portant délégation de signature à monsieur le directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la Martinique ;

Vu la demande d'examen « au cas par cas » portée par La Société Immobilière ICADE PROMOTION IMMOBILIÈRE ANTILLES GUYANE (IP3M – SIREN 784 606 576) représentée par M. Frédéric LITT le directeur, enregistrée sous le n°2023-0597, reçue le 05 juin 2023 et relatif à un projet d'aménagement permettant la réalisation d'un programme immobilier dit « Les berges du Calebassier » composé de 4 bâtiments (logements, bureaux et commerces) disposant chacun d'un parking souterrain, au droit des parcelles A.160, A.162, A.167 à A.171, A.190 à 198, A.316, A.351, A.362, A.363, A.399, A.400, A.449, A.675, au Lieu dit « Le Calebassier » sur le territoire de la commune du Lamentin.

Vu les saisines de l'Agence Régionale de Santé de la Martinique (ARS) et des services de la police de l'eau de la DEAL Martinique.

**Considérant :**

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

- 39b/ : « Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup> » (14 000 m<sup>2</sup> de surface plancher total dans le projet présenté) ;
- 6a/ : « Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus » ;

Et qui consiste / porte sur :

Un projet d'aménagement permettant la réalisation d'un programme immobilier dit « Les berges du Calebassier » consistant sur 14 000 m<sup>2</sup> de surface plancher total, en la construction de :

- Un bâtiment en R+4 accueillant d'un côté un hôtel 3 étoiles disposant de 71 chambres, et de l'autre côté, une résidence pour étudiants disposant de 9 places de stationnement extérieures ;
- Un bâtiment en R+6 accueillant d'un côté une résidence sénior de 42 chambres, et 69 logements de l'autre côté, avec des commerces en rez-de-chaussée ;
- Un bâtiment en R+5 accueillant des bureaux, avec des commerces en rez-de-chaussée ;
- Un bâtiment en R+4 accueillant 40 logements en accession, avec des commerces en rez-de-chaussée.

Le projet prévoit également :

- Des parkings souterrains sous chaque bâtiment, pour un total de près de 216 places pour véhicules légers et 107 places pour 2 roues, dont 127 places sous la place de la « Fontaine du Calebassier », et un parking aérien de 9 places pour la résidence séniors ;
- L'aménagement d'une place végétalisées autour de la « Fontaine du Calebassier » ; ;
- Le réaménagement et végétalisation des berges, après remblais et modification du profil du cours d'eau ;
- L'aménagement de l'espace publique, avec création et végétalisation de voies piétonnes.

#### La localisation du projet visé :

Le projet se situe sur le territoire de la commune littorale du Lamentin, au Lieu dit « Le Calebassier » (actuellement un parking non aménagé), à l'entrée du centre-ville / bourg par la rue Arthur Cayol, au droit des parcelles cadastrées A.160, A.162, A.167 à A.171, A.190 à 198, A.316, A.351, A.362, A.363, A.399, A.400, A.449, A.675, présentant une superficie totale de 12 202 m<sup>2</sup> soit 1,22 ha.

Il est géolocalisable selon le triangle de coordonnées suivantes :

61° 0' 16,55" O – 14° 36' 57,31" N (Point Ouest)  
61° 0' 12,61" O – 14° 36' 59,21" N (Point Nord)  
61° 0' 10,39" O – 14° 36' 57,19" N (Point Est)

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

- En limite Ouest de la bande des 50 pas géométriques, et situé à environ 125 m de la Zone Humide d'intérêt écologique particulier (ZHIEP – inventaire 2015) n°300 de type mangrove, correspondant à un Espace Boisé Classé (EBC), à environ 100 m de la Zone Humide (ZH – inventaire 2012) n°128 dite « Mangrove du Vieux Pont », et à une vingtaine de mètres du Parc Naturel Marin de la Martinique, ainsi que de la « Rivière du Longvilliers ».  
Le projet se situe d'ailleurs dans le lit majeur de ce cours d'eau qui débouche dans la masse d'eau littorale FRJC015 Nord Baie de Fort-de-France, dont l'état écologique est jugé mauvais selon le SDAGE 2022-2027, notamment en raison d'une problématique d'envasement, d'érosion de sa biodiversité, et de pollution dû à la pression exercée par les activités anthropiques (rejets industriels et agricole dont le chlordécone, poids de l'urbanisation et assainissement collectif).  
Cette proximité est susceptible de générer / accentuer les risques de pollutions et des nuisances préjudiciables aux milieux aquatique, terrestre et marin. En effet, le projet s'avère potentiellement impactant sur plan hydraulique, car les aménagements envisagés risquent de constituer un obstacle à l'écoulement des eaux en cas de crues en période de fortes précipitations, en réduisant leurs zones d'expansion (qui exercent également une fonction épuratoire), et en participant à la rétention des sédiments, nutriments et MES devant être rejetés dans le milieu marin (Baie de Fort de France).  
Par ailleurs, les travaux de réaménagement et de végétalisation des berges après remblais et modification du profil de la « Rivière du Longvilliers » sont également susceptibles de transformer le lit du cours d'eau et auront un impact fort sur les espèces aquatiques qui y sont potentiellement présentes (possibles destruction de l'habitat aquatique et dérangement de la faune piscicole et riveraine) ;
- Dans les cônes de visibilité et de protection de trois monuments historiques AC1 du XIXe siècle (*église de « Notre-Dame Saint-Laurent du Lamentin », « La Fontaine aux enfants » et « La Fontaine à la Nympe »*) inscrits par arrêté du 16 mars 1995. Les demandes d'autorisations délivrées au titre du code de l'urbanisme seront soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) ;
- Dans un secteur d'assainissement collectif desservi par la station d'épuration (STEU) de « Gaigneron » ;
- En zone réglementaire majoritairement orange-bleue, et pour parties restantes, en zones réglementaires orange et jaune, au titre du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), opposable et approuvé le 30 décembre 2013. L'assiette parcellaire globale est exposée à des risques faibles « Mouvement de terrain », moyens « liquéfaction », et forts « inondation ». Ces zones à risques particuliers sont soumises, à des restrictions d'usage, voire à des prescriptions (**études géotechnique, hydraulique, de risques et aménagement global**) opposables du règlement dudit PPRN applicables, préalablement à la réalisation de tout

aménagement potentiellement projeté, permettant l'adaptation du bâtiment futur à la nature du terrain sans aggravation des risques ni création de nouveaux risques.

**Les remblais et les constructions à usage d'activité ou à caractères vulnérables humains, notamment situées en zones orange-bleue et orange ne sont pas autorisées, sauf dans les cadres d'une procédure d'aménagement global et d'une étude de risque, dans le respect de leurs conclusions et à condition de placer le premier niveau utile au-dessus de la cote de référence augmentée de 50 cm, lorsque cela est techniquement réalisable.** Dans le cas contraire, il devra y avoir un plancher refuge suffisant en liaison directe avec le(s) niveau(x) inondable(s) et les parkings souterrains ne pourront être autorisés qu'après réalisation de ces dites procédures et sous réserve de rendre la construction étanche et non inondable ;

- En majeure partie situé en « Zone d'urbanisation dense » et « autre espace naturel » pour le reste, au titre du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) et du Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), approuvés en 1998 et révisés en décembre 2005 ;
- Dans une zone urbanisée et de servitude aéronautique de dégagement (T5), inscrite dans un périmètre comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de la ville du Lamentin, dites « Cœur de Ville », et majoritairement classée en « zone urbaine UH1 », ainsi que pour petite partie (parcelles A.160 et A.162) en « zone naturelle N2, dans laquelle les possibilités d'urbanisation sont strictement limitées », au plan local d'urbanisme (PLU) communal, dont la dernière procédure de modification / révision a été approuvée en date du 04 février 2021.

À noter la présence d'un emplacement réservé (L.151-41 du code de l'urbanisme) n°B.107 émergeant notamment sur la parcelle A.160 en limite parcellaire Ouest, en vu de la modernisation de la RD15 et de la RD15a, permettant l'insertion des voies pour le transport en commun en site propre (TCSP), de « Mahault » vers « Four à chaux » jusqu'à « Petit Manoir ».

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

- Le raccordement des eaux usées au réseau d'assainissement public le plus proche, et des eaux pluviales collectées par un réseau spécifique avant rejet, en milieu naturel (« Rivière du Longvilliers ») ;
- L'élaboration d'une étude géotechnique et d'un dossier « Loi sur l'eau » ;
- La gestion des déchets en phase travaux et en phase d'exploitation ;
- La réalisation d'aménagements extérieurs et leurs végétalisations.

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

- La nécessité, comme annoncé dans le projet, de prévoir des mesures prenant en compte les risques d'aggravation des aléas naturels (PPRN) potentiellement générés :
  - La prise en compte des contraintes spécifiques procédant de l'application du plan de prévention des risques naturels (PPRN) comme des règles applicables en termes de santé publique ;
  - La caractérisation des mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement à mettre en œuvre en réponse à l'organisation et à la réalisation des travaux projetés, aux contraintes de transparence hydraulique, de collecte et de traitement – en phase « travaux » comme en phase « d'exploitation » – des eaux de ruissellement, en termes de prévention des risques de pollution du sol, du sous-sol et des milieux aquatiques, des dispositions applicables en termes de conservation de la biodiversité comme au titre du rétablissement du bon état écologique général de la masse d'eau côtière, des cours d'eau et des zones humides voisines ;
- La nécessité de prévoir également des mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement des incidences environnementales liées au projet présenté, en réponse à l'organisation et la réalisation des travaux de construction susceptibles de générer des nuisances pour le voisinage (bruits, odeurs, poussières, etc), dans le respect des prescriptions de l'arrêté préfectoral n°09-02269 du 3 juillet 2009 et les dispositions des articles R. 1334-30 à R. 1334-37 du Code de la Santé Publique portant sur la prévention des nuisances sonores, ainsi que des mesures de protection des espaces naturels environnants susceptibles d'être impactés par le projet ;
- La nécessité de déposer et recycler les déblais et les déchets de chantier excédentaires et non réutilisés, sur d'autres chantiers ou en décharges agréées et contrôlées, et de prévoir un aménagement des espaces extérieurs et végétalisés permettant des mobilités

douces et des modes de vie actifs (voies cyclables, bancs ombragés, etc) en favorisant la fonctionnalité mixte et le lien intergénérationnel ;

- La nécessité de prévoir des mesures relatives aux flux d'eaux pluviales supplémentaires générés par l'artificialisation, ainsi que les dispositifs de traitements avant rejet directement dans le milieu naturel ou à travers un système de réemploi ;
- La nécessité le cas échéant pour le porteur de projet en l'occurrence ici, la CACEM, compétente en matière d'eau et d'assainissement pour le territoire centre, de se conformer aux dispositions de la directive européenne correspondante (ERU), ainsi qu'à celles du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de la Martinique 2021/2027 (*collecte, traitement, récupération des eaux pluviales pour une gestion efficiente de l'eau potable sans création de gîtes favorables à la prolifération de moustiques*).

Les caractéristiques du projet et le milieu dans lequel il s'insère, nécessitent la réalisation d'une étude d'impact qui abordera notamment les mesures de protections des espaces naturels environnants qui suggèrent des enjeux de préservation de biodiversité, le traitement des eaux usées et des eaux pluviales, une description des activités potentiellement pratiquées (commerciales, tertiaires / bureaux, événementielles / scène, dont les objets et les différents types de gestion n'ont pas été précisés dans le dossier de demande d'examen « au cas par cas » présenté), pouvant engendrer une pression particulière sur l'environnement (biodiversité et paysage, etc), ainsi que sur le voisinage.

## **DÉCIDE**

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

Ce projet d'aménagement permettant la réalisation d'un programme immobilier dit « Les berges du Calebassier », composé de 4 bâtiments accueillant des logements, bureaux et commerces..., et disposant chacun d'un parking souterrain, au droit des parcelles A.160, A.162, A.167 à A.171, A.190 à 198, A.316, A.351, A.362, A.363, A.399, A.400, A.449, A.675 – Lieu dit « Le Calebassier » sur le territoire de la commune du Lamentin, **est soumis à l'étude d'impact environnemental (EIE)** en application de la section première du chapitre II du livre premier du code de l'environnement.

L'ensemble des enjeux et des incidences principales comme résiduelles du projet visé, cités ci-avant, seront également à prendre en compte dans prescriptions environnementales spécifiques émises au titre des autorisations administratives dont il relève (*études géotechnique, de risques et aménagement global, autorisations d'urbanisme, déclaration à minima au titre de « la Loi sur L'eau » pour les rubriques 3.2.2.0, 3.2.2.0-1, 3.2.2.0-2, 1.1.1.0, 1.1.2.0, 1.1.2.0-1, 1.1.2.0-2, 1.2.1.0, 1.2.1.0-1 et 1.2.1.0, en référence à la nomenclature prévue à l'article R.214-1 du code de l'environnement*).

### **Article 2**

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

### **Article 3**

La présente décision est publiée sur le site Internet de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la Martinique. Elle est également notifiée au demandeur : La Société Immobilière ICADE PROMOTION IMMOBILIÈRE ANTILLES GUYANE (IP3M – SIREN 784 606 576) représentée par M. Frédéric LITT le directeur.

Fait à Schoelcher, le

07 JUIL. 2023

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

  
**Stéphanie DEPOORTER**

### **Voies et délais de recours**

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

Le recours gracieux doit être adressé à:

**Monsieur le Préfet de région,  
représentant de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas de droit commun en Martinique  
Préfecture de la Région Martinique  
82,rue Victor Sévère - B.P 647-648  
97262 Fort-de-France cedex**

Le recours hiérarchique doit être adressé à:

**Monsieur le Ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires  
Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires  
Hôtel de Roquelaure  
246, Boulevard Saint Germain  
75007 PARIS**

Le recours contentieux doit être adressé à:

**Tribunal Administratif de Fort de France  
Plateau Fofu  
12 rue du Citronnier  
97271 SCHOELCHER**

