



Mission régionale d'autorité environnementale

Martinique

Avis

**sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact
relative au projet de construction de bâtiments de bureaux,
de logements collectifs, et des aménagements afférents**

Quartier «Pays Noyé»

Commune du DUCOS

n°MRAe 2024APMAR1

PRÉAMBULE

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de la Martinique a rendu le **17 avril 2024**, par délégation à son président, Mr Raynald VALLEE, un avis relatif à la nécessité d'actualisation de l'étude d'impact environnemental produite en 2022 qui concernait le projet immobilier dit « PIMLAB », au droit des parcelles cadastrées C-667 et C-789, au quartier Pays Noyé de la commune de Ducos.

En application de l'article 9 du règlement intérieur de l'IGEDD le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de la Martinique a été saisie par la SARL « PIMLAB PROMOTION» (N° SIRET 91264350900017) représentée par Mme Monique Séphocle, par un courrier réceptionné le 25 mars 2024 relatif à la nécessité d'actualisation de l'étude d'impact environnemental produite en 2022 qui concernait le projet immobilier dit « PIMLAB », au droit des parcelles cadastrées C-667 et C-789, au quartier Pays Noyé de la commune de Ducos. Cette étude d'impact a fait l'objet d'un avis de la MRAe, n° 2022APMAR6, rendu le 7 octobre 2022 et publié sur le site de la MRAe de la Martinique : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-projets-de-la-mrae-de-la-a555.html> .

Cette saisine étant conforme au I de l'article R. 122-6 du code de l'environnement relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à la MRAe le 25 mars 2024. Conformément au II de l'article R. 122-8 du code de l'environnement, l'avis doit être rendu dans le délai d'un mois à compter de cette date.

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

L'avis de la MRAe, autorité environnementale désignée par la réglementation, porte sur la qualité de l'évaluation environnementale restituée par la personne publique responsable dans le rapport de présentation et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document. Il n'est ni favorable, ni défavorable.

Conformément aux articles L.122-4 et L.122-9 du code de l'environnement, la personne publique responsable de la procédure :

- prend en considération l'avis de l'autorité environnementale, au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, pour modifier, le cas échéant, le plan, schéma, programme ou document avant de l'adopter ;

- est tenue de mettre à disposition du public et de l'Autorité environnementale les informations relatives à la manière dont elle a pris en compte ces avis, observations et propositions.

L'avis est publié sur le site de la MRAe de la Martinique (<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/martinique-r28.html>) et sur le site de la DEAL de la Martinique (<http://www.martinique.developpement-durable.gouv.fr/avis-et-decisions-rendus-par-la-mrae-martinique-a1549.html>)

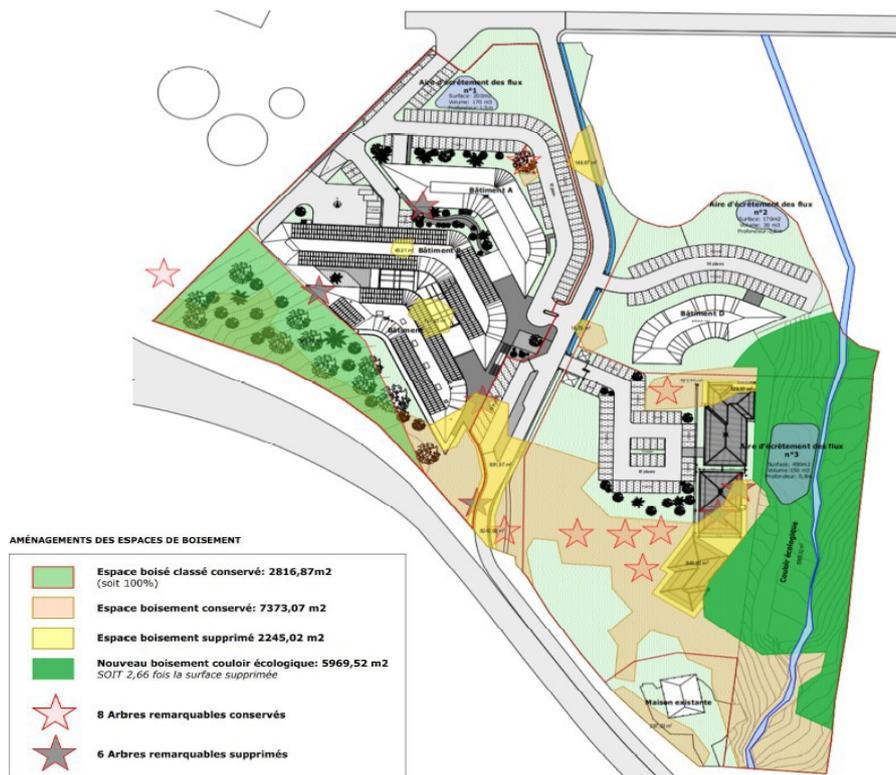
AVIS

Contexte et présentation du projet

Le Projet initial

Le projet initial, présenté par la Société par Actions Simplifiées IMMOSEPH-GROUPE SETIM (SIRETn°:47791839500021) représentée par Mme Monique Sephacle, consiste en la construction de quatre bâtiments de bureaux et de trente logements collectifs (du T2 au T4), de voiries, de places de stationnement et d'espaces verts ainsi que le raccordement aux voies et réseaux divers existants (électricité, eau potable, assainissement collectif...). Il est localisé au quartier Pays Noyé de la commune de Ducos, à proximité de l'échangeur RN5 et RN8, sur un terrain d'assiette d'une surface totale de 4,1ha constitué des parcelles cadastrées C-667 (8.946m²) et C-789 (32.117m²) et traversé par deux ravines du sud au nord qui rejoignent la rivière Le Lazaret en bordure nord. Le terrain d'assiette comporte une habitation qui doit être conservée et réhabilitée en gîte naturel.

Les principaux enjeux du projet, relevés par la MRAe dans l'avis rendu le 7 octobre 2022, concernent la préservation de la biodiversité (en particulier la Trame Verte et Bleue), la préservation des milieux naturels au travers des risques de pollution du sol, du sous-sol, des prélèvements et des rejets vers le milieu aquatique, ainsi que la santé publique et le paysage.



Plan de masse projet initial

Le projet modifié

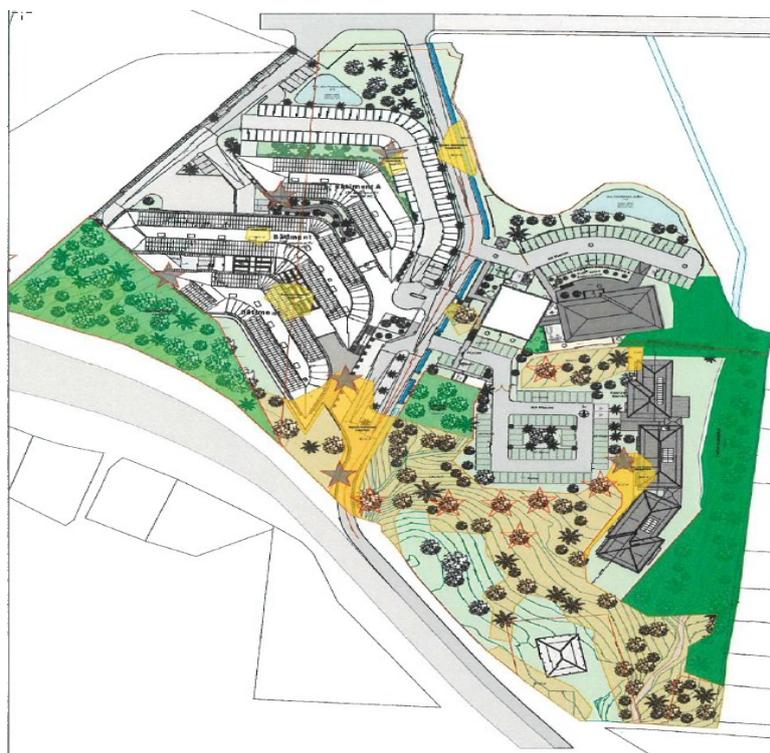
Les modifications concernent principalement le remplacement d'un bâtiment (D) de bureaux par une résidence de 34 logements destinés aux seniors, et l'augmentation du nombre de logements (de 30 à 34) au sein d'un autre bâtiment, soit 38 logements supplémentaires sur l'ensemble du projet.

La note d'incidence réalisée par le porteur de projet détaille les modifications des surfaces d'emprise au sol concernant les bâtiments de bureaux et de logement, ainsi que les places de parking afférentes :

BUREAUX		
	Avant modification	Après modification
Surface emprise au sol bâtiment A, B et C	5 519 m ²	5 241 m ²
Surface emprise au sol bâtiment D	972 m ²	0 m ²
Places de stationnement extérieur bâtiment A, B et C	147 places	117 places
Places de stationnement extérieur bâtiment D	50 places	0 places
Places de stationnement intérieur bâtiment A, B et C	225 places	290 places
LOGEMENTS		
Surface emprise au sol totale	1 315 m ²	2 242 m ²
Nombre de logement	30 logements	68 logements
Types de logement	13 T2, 14 T3 et 3 T4	47 T2, 14 T3 et 3 T4
Places de stationnement extérieur (evergreen)	61 places	120 places

Les accès, les aménagements paysagers, ne sont pas concernés par les modifications. De même que le devenir de l'habitation créole, au sud du terrain, qui sera comme prévu initialement, conservée et réhabilitée. Les trois bassins de régulation d'eaux pluviales sont conservés dans leur volume mais leur emplacement est modifié. Les surfaces boisées, dont il était prévu la conservation, augmentent légèrement.

Le terrain est traversé par deux ravines, au centre et à l'est. La maîtrise d'ouvrage ayant modifié l'emplacement des bâtiments, la ravine centrale, dont il était prévu le busage n'est plus concernée par ce type de travaux. Toutefois, son tracé reste modifié et reprofilé sur 60 m. La ravine à l'est du terrain d'assiette est préservée et restaurée, comme dans le projet initial.



Plan de masse du projet modifié

Enjeux environnementaux

Les enjeux identifiés par la MRAe relativement au projet initial restent inchangés :

- **la bio-diversité** et la préservation de la trame verte, bleue et noire présente sur l'assiette foncière du projet visé ;
- **les risques de pollution, du sol et du milieu aquatique** associés au traitement des rejets d'eaux usées dans un contexte d'équipements collectifs déjà saturés ainsi qu'à la collecte et au traitement des eaux de ruissellement (voiries, parkings...);
- **la santé publique** en termes de nuisances sonores et olfactives, d'émissions de poussières et de polluants associés aux travaux projetés comme à leur durée et à la proximité du projet avec une route classée à grande circulation (RN5) ;
- **le patrimoine et le paysage** compte tenu de la proximité d'un immeuble inscrit aux monuments historiques (Église Notre Dame de la nativité).

Dans son avis du 7 octobre, la MRAe recommandait :

- de préciser les dispositions particulières retenues en ce qui concerne la protection de la faune et de la flore locale s'agissant spécifiquement des chiroptères et des arbres remarquables identifiés à l'état initial de l'environnement ;
- de compléter l'état initial de l'environnement de l'étude par l'analyse des nuisances sonores potentiellement présentes sur le terrain d'assiette au regard de l'arrêté préfectoral du 28 décembre 2018 portant approbation des cartes de bruit stratégiques pour le département de la Martinique ;
- d'actualiser et de compléter l'étude d'impact par une analyse de la compatibilité du projet visé avec l'ensemble des plans et programmes auxquels il doit se conformer ou qu'il doit prendre en compte et, plus particulièrement le Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'Espace Sud ;
- d'intégrer tout document à valeur de projet d'aménagement paysager et environnemental (PAPE) comme de notice d'intégration paysagère de nature à permettre l'évaluation de l'impact paysagé du projet immobilier concerné ;
- de soumettre à dire d'expert le projet connexe de busage de la ravine centrale afin d'en démontrer l'innocuité au regard de l'aléa inondation ainsi qu'au regard des enjeux environnementaux ;

Sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact

L'évaluation environnementale est un processus continu, progressif et itératif, qui a notamment pour vocation d'éclairer le maître d'ouvrage, le public et les autorités compétentes sur les incidences potentielles du projet sur l'environnement et la santé, ceci à chaque étape d'évolution du projet.

Les caractéristiques des modifications apportées au projet initial, la SARL « PIMLAB PROMOTION» (N° SIRET 91264350900017) représentée par Mme Monique Séphocle, ne sont pas de nature à modifier les incidences sur l'environnement déjà identifiées. **Une actualisation de l'étude d'impact n'est pas nécessaire.**

La MRAe rappelle toutefois les engagements pris par le porteur de projet dans son mémoire en réponse datant de décembre 2022 concernant certains enjeux signalés dans l'avis n° 2022APMAR6, rendu le 7 octobre 2022 :

- Le porteur de projet répond sur les volets faune/flore et paysage que *« Les arbres supprimés seront remplacés à l'équivalent, à raison de 1 pour 1 à minima lors de la réalisation de notre projet. »* . *« Ce principe de compensation est à minima appliqué à l'ensemble écologique que constitue le terrain d'assiette. »*. *« la continuité des trames vertes existantes sera assurée à l'échelle de notre parcelle grâce à la constitution d'un couloir écologique à l'Est de la parcelle »*.
- En ce qui concerne les enjeux de conservation de chiroptères présents sur l'habitation au sud du terrain d'assiette, la maîtrise d'ouvrage répond : *« les travaux de réhabilitation ne sont pas encore précisément définis. Un maître d'œuvre sera prochainement missionné pour ces travaux. »*. *« Un expert écologue sera également consulté afin d'adapter les travaux à la présence des chiroptères et ainsi garantir l'absence d'impact sur le gîte identifié»* .
- Le traitement des eaux pluviales : *« Les eaux de ruissellement des voiries et parkings seront collectées par un réseau dédié »*. *« Des séparateurs à hydrocarbures seront implantés en aval de chacun des réseaux de collecte. »*

À noter que le plan d'occupation des sol (POS) opposable adopté le 24 mars 2004 mentionne la présence d'espaces boisés classés (EBC) qui ne se trouvent plus être répertoriés au projet de plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en 2018 et annulé en 2021. Le porteur de projet s'est engagé à préserver ce secteur de toute artificialisation.

Mr Raynald VALLÉE

**Président de la Mission Régionale d'Autorité
environnementale de la Martinique**

