



Mission régionale d'autorité environnementale
MARTINIQUE

Avis délibéré

**Projet de réalisation d'un programme immobilier comprenant
la création d'un Hôtel et d'un ensemble de bâtiments
d'habitation collectifs, de commerces et de services**

**Au lieu dit « Le Calebassier »
Commune du Lamentin.**

N°MRAe 2025APMAR7

PRÉAMBULE

Pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou les projets soumis à étude d'impact, une «Autorité environnementale» désignée par la réglementation doit donner son avis sur le dossier présenté. Les dossiers de demande de permis de construire n° PC 972 213 25 BR 020 et n° PC 972 213 24 BR 197 relatifs, respectivement, à la construction d'un Hôtel trois étoiles (*Bâtiment 1*) de 70 chambres comprenant la création d'un parc de stationnement de 27 places et à la construction d'un ensemble immobilier comprenant la création de bâtiments d'habitation collectifs, de commerces et d'activités tertiaires (*Bâtiments 2, 3 et 4*) ainsi que la création d'un parc de stationnement de 97 places portés par la société en nom SNC IP3M – ICADE Promotion sur la commune du Lamentin ont été transmis - par le service instructeur des autorisations d'urbanisme afférentes de la mairie du Lamentin - le 30 juillet 2025 à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) de la Martinique qui en a accusé réception en date du 31 juillet suivant.

L'avis de l'Autorité environnementale est un avis « simple » et porte plus particulièrement sur la qualité de l'étude d'impact produite. Il est porté à la connaissance du public et ne constitue en aucun cas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisation préalable à sa réalisation.

La MRAe de la Martinique s'appuie sur les services de la DEAL Martinique pour l'élaboration de son avis et, conformément à l'article R.122-7 du code de l'environnement, dispose d'un délai de deux mois, à compter de la date de réception de la saisine formelle de l'autorité environnementale pour formuler son avis qui doit être produit avant le 1^{er} octobre 2025.

Conformément aux dispositions du paragraphe III de ce même article R.122-7 du code de l'environnement, la DEAL a consulté, par mail daté du 6 août 2025, les services du Préfet de la Martinique, de l'Agence Régionale de la Santé (ARS) de la Martinique et de la Direction de l'Alimentation de l'agriculture et de la Forêt (DAAF) dont les contributions alimentent le présent avis.

L'avis a été rendu en séance du 19 septembre 2025. Les membres de la MRAe de la Martinique présents en séance, MM Michel PY président, Frédéric EYMARD, Jean-Pierre SECROUN et Jean-Raphaël GROS-DESORMEAUX attestent n'avoir aucun intérêt particulier ou élément dans leurs activités passées ou présentes respectives de nature à mettre en cause leur impartialité.

Conformément à l'article L.122-1 du code de l'environnement, l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale et la réponse écrite du maître d'ouvrage, expliquant comment il a pris en compte l'avis de l'autorité environnementale, seront portés à la connaissance du public dans le cadre de l'enquête publique prévue à l'article R.123-1 du Code de l'environnement ou, le cas échéant, dans le cadre de la procédure de participation du public par voie électronique définie selon les modalités prévues à l'article L. 123-19 de ce même code (cf. article L.123-2 CE).

L'avis de l'autorité environnementale sera publié sur le site internet des MRAe :

<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>

et de la DEAL Martinique :

<https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-projets-r317.html>

SYNTHÈSE

Les dossiers de demande de permis de construire n° PC 972 213 25 BR 020 et n° PC 972 213 24 BR 197 portant création d'un ensemble immobilier sur le territoire de la commune du Lamentin a été transmis pour avis le 31 juillet 2025 à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) de la Martinique par le service instructeur de l'application du droit des sols. Ce projet est porté par la société en nom collectif SNC IP3M – ICADE Promotion (SIRET 844 257 600 00024)¹ - 1 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE, 92800 PUTEAUX France - représentée par M. Frédéric LITT.

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte dans le projet immobilier présenté - présentant une surface de plancher (SP) totale de près de 12.490 m² - sont : la préservation des ressources naturelles, des zones humides et des zones d'expansion de crues existantes, la préservation de la biodiversité et des espèces, la protection du paysage et du patrimoine, la santé publique et la maîtrise comme la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Toutefois, une analyse approfondie des documents soumis pour avis met en lumière certains aspects du projet qui mériteraient une attention particulière afin de garantir une bonne intégration environnementale de ce dernier. Ainsi, certaines des incidences effectives du projet sur l'environnement dont, plus particulièrement, celles ayant trait aux modifications susceptibles d'être apportée en matière de protection des zones humides et des espèces comme en matière de bon fonctionnement de la rivière Longvilliers et des zones d'expansion des crues existantes restent à développer.

Dans ce cadre, la MRAe recommande au maître d'ouvrage :

- de se référer à la **SAEML DEFIA** en ce qui concerne la nécessité de déposer un dossier d'aménagement global préalable (*permis d'aménager, dossier Loi sur l'eau*) aux opérations immobilières portés par la SNC IP3M Icade Promotion afin de pouvoir prendre en compte le périmètre élargi du projet « Le Calebassier » recouvrant une assiette foncière de 21 ha et dans lequel s'insère l'ensemble immobilier décrit dans l'étude ;
- d'intégrer l'ensemble des enjeux environnementaux et patrimoniaux correspondants et de préciser, plus particulièrement, ceux d'entre eux devant être décrits dans la seule tranche opérationnelle visée ici ;
- de préciser la nature des aménagements communs prévus sur ce même périmètre élargi en termes de modifications / re-profilages / compensations proposées en termes d'aménagement / remblaiement de zones d'expansion de crues, de suppression de zones humides, de recalibrage de cours d'eau, d'aménagement de berges ;
- d'amender en conséquence le chapitre des incidences environnementales du projet en la complétant par la démonstration de la capacité de la ressource en énergie, en eau potable ainsi qu'en matière d'assainissement à supporter les nouvelles demandes générées par le projet ;
- de développer le chapitre de l'étude dédié à l'analyse des émissions de gaz à effet de serre (GES) permettant de déterminer les impacts du projet et les mesures de réduction éventuelles, voire de compensation, pouvant y être associées ;
- d'étudier les possibilités d'intégration de solutions de production d'énergie renouvelable dans le périmètre global de l'opération d'aménagement d'ensemble comme dans celui du seul projet immobilier présenté ;
- de compléter / amender le résumé non technique au regard des observations émises dans le présent avis.

L'ensemble des observations et recommandations de l'Autorité environnementale est présenté dans l'avis détaillé ci-après.

¹ Le numéro SIRET porté sur les deux formulaires de demande de permis de construire font référence à l'ancien siège social de la société en nom collectif SNC IP3M – ICADE Promotion - Issy les Moulineaux) réputé fermé depuis le 27 décembre 2024 (cf. <https://annuaire-entreprises.data.gouv.fr/etablissement/84425760000016>)

Table des matières

1 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET PRÉSENTATION DU PROJET.....	5
1.1 Contexte réglementaire.....	5
1.2 Présentation de l’avis de l’autorité environnementale.....	5
1.3 Description du projet.....	6
2 ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX.....	8
3 ANALYSE DE LA QUALITÉ DE L’ÉTUDE D’IMPACT.....	8
3.1 Analyse de l’état initial de l’environnement de la zone susceptible d’être touchée de manière notable par la mise en œuvre du projet.....	9
3.2 Articulation avec les plans et programmes.....	11
3.3 Recherche de variantes et choix du parti retenu.....	13
3.4 Analyse des incidences environnementales du projet.....	14
3.5 Mesures envisagées pour éviter, réduire, compenser et accompagner.....	15
3.6 Effets cumulés.....	18
3.7 Résumé non technique.....	19

1 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET PRÉSENTATION DU PROJET

1.1 Contexte réglementaire

Le système européen d'évaluation environnementale des projets est basé sur les dispositions de la directive n° 2011/92/UE du 13 décembre 2011 relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, modifiée par la directive n° 2014/52/UE du 16 avril 2014 dont la portée renforce la qualité de la procédure d'évaluation des incidences sur l'environnement, notamment, en ce qui concerne la vulnérabilité de certains projets aux accidents majeurs et catastrophes naturelles (inondations, élévation du niveau de la mer ou tremblements de terre).

Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Les dossiers de demande de permis de construire n° PC 972 213 25 BR 020 et n° PC 972 213 24 BR 197 portant création d'un ensemble immobilier sur le territoire de la commune du Lamentin – Lieu dit « Le Calebassier » - a été transmis pour avis le 31 juillet 2025 à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) de la Martinique qui en a accusé réception à cette même date et dispose d'un délai de deux mois pour rédiger son avis dont l'échéance légale est fixée au 1^{er} octobre 2025.

1.2 Présentation de l'avis de l'autorité environnementale

L'avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public sur la qualité de l'étude d'impact et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet et ce conformément aux dispositions de la directive n° 2011/92/UE.

Pour cette raison, le présent avis, accompagné de la réponse écrite du maître d'ouvrage concerné, sera joint au dossier d'enquête publique prévue et aux dossiers relatifs aux demandes d'autorisations complémentaires (*permis d'aménager, permis de construire, dossier loi sur l'eau ...*) requises pour la bonne réalisation du projet.

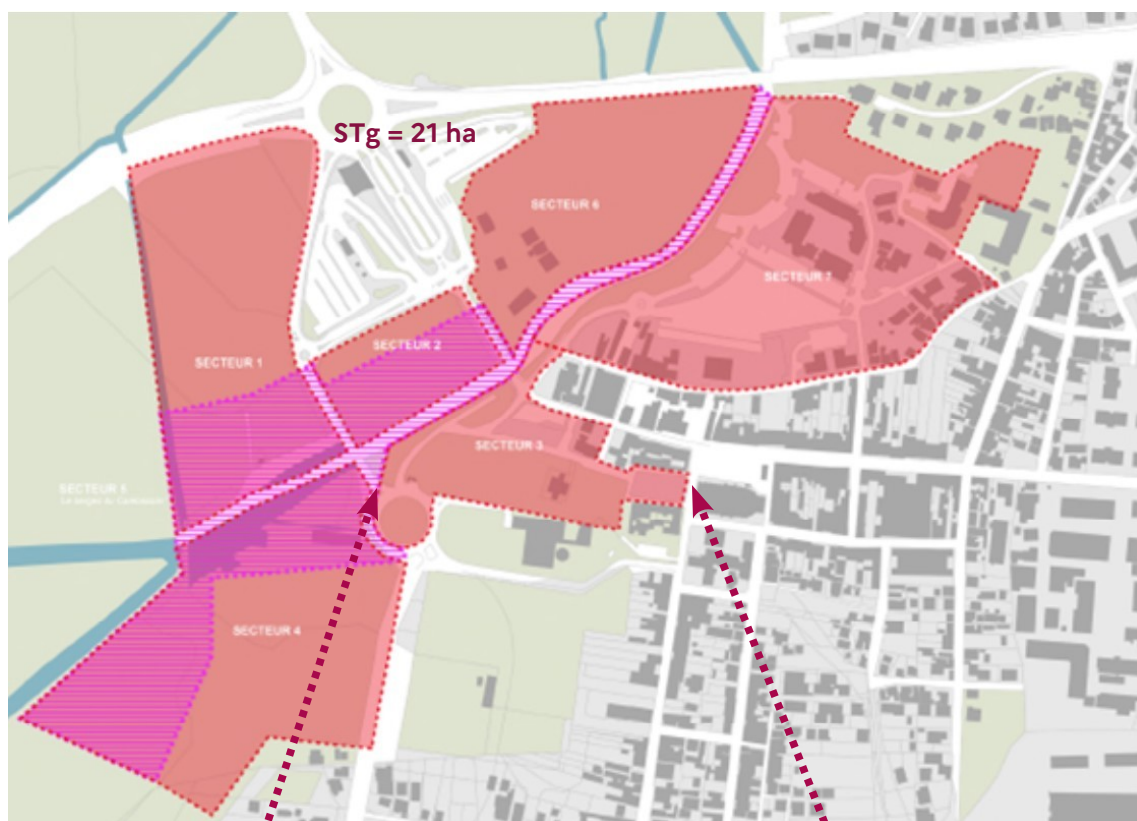
Le porteur de projet a déposé un dossier de demande d'examen au « cas par cas » reconnu complet et recevable le 7 juin 2023, et a bénéficié d'une décision de soumission à l'étude d'impact environnementale (EIE) émise le 7 juillet 2023.

Les aménagements projetés sur ce même secteur géographique ont fait l'objet de dépôt de trois dossiers de demande d'examen au « cas par cas » en dates des 30 août et 3 septembre 2013 (*aménagement du pôle d'échange de Mahault, de la zone commerciale, d'une salle de spectacles et du pôle d'affaires du Calebassier – Projets soumis à l'étude d'impact*) ainsi qu'en date du 8 juin 2015 (*aménagement du seul pont du Calebassier enjambant le canal du Lamentin – Aménagement préalable à l'aménagement global du site « Le Calebassier » - Projet exonéré de l'étude d'impact*).

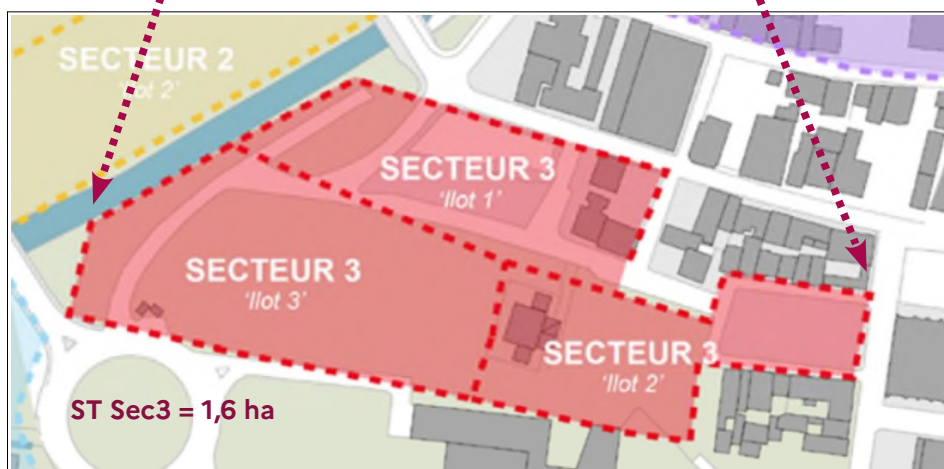
1.3 Description du projet

Le projet d'aménagement global du secteur « Le Calebassier » dans lequel s'insère le projet immobilier SNC – IP3M Icade Promotion visé ici, établi sur le territoire de la commune du Lamentin, est divisé en sept secteurs à maîtrises d'ouvrages distinctes (cf. image 1).

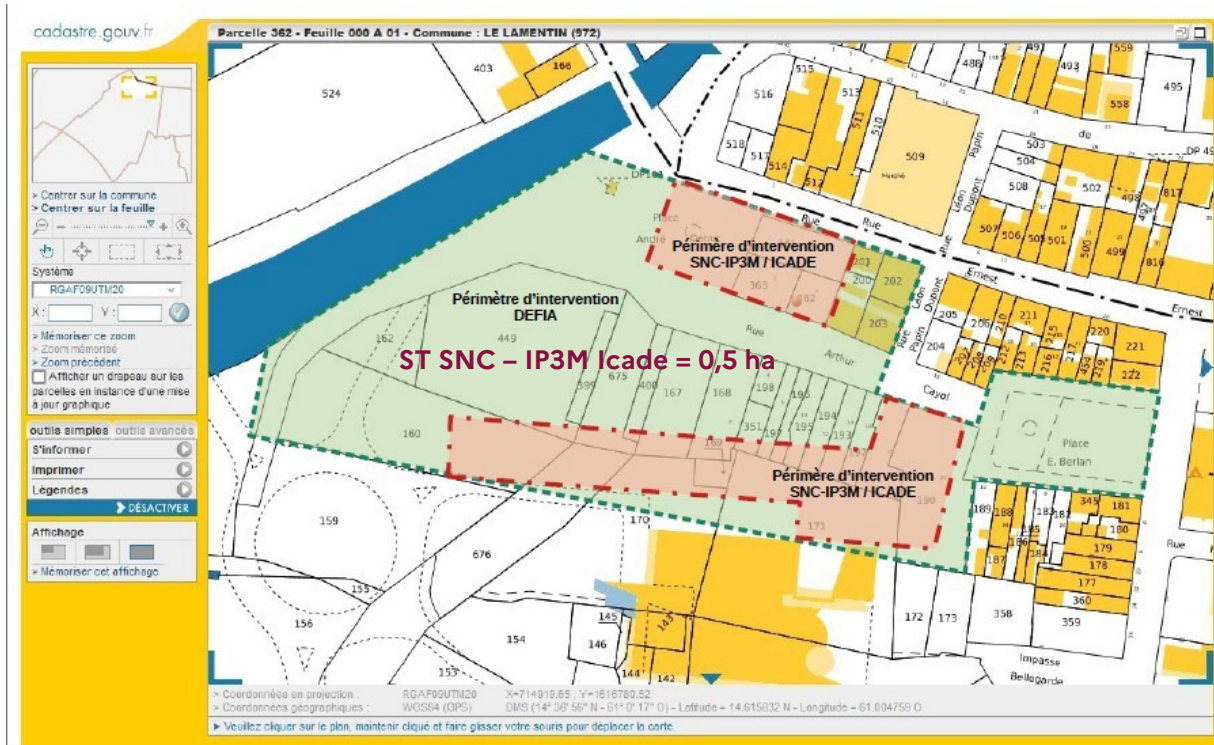
L'ensemble immobilier décrit dans les deux dossiers de demande de permis de construire n° PC 972 213 25 BR 020 et n° PC 972 213 24 BR 197, visés par le présent avis, est localisé dans le périmètre du secteur 3 de ce même projet d'aménagement d'ensemble au droit des parcelles cadastrées A.160, A.167 à 171, A.190 à 197, A.351, A.361 à 363, A.399, A.400, A.449, A.675 et A.676. Il occupe une emprise au sol « bâtie » de près de 4.846 m² soit : 0,5 ha (cf. image 3) au sein d'une assiette foncière présentant une superficie de près de 16.345 m² soit : 1,6 ha (cf. image 2).



1 - Périmètre du projet global d'aménagement (SAEML DEFIA)



2 - Sous secteur SAEML – DEFIA dans lequel s'insèrent les projets SNC – IP3M Icade Promotion



3 - Périmètres d'intervention de la société SNC – IP3M – ICADE Promotion (délimités en rouge)

Le projet immobilier décrit dans l'étude se décompose en deux parties :

- Un projet de création d'un hôtel trois étoiles de 70 chambres de 3 étages sur rez de chaussée (4 niveaux – SP : 3.080 m²) dont le bon fonctionnement reste tributaire des aménagements à venir dans le cadre du projet d'aménagement global du secteur « Le Calebassier » et comprenant :
 - Un restaurant,
 - Un bar,
 - Une salle de sport,
 - Des salles de réunion,
 - Une piscine de plein air aménagée en terrasse (toit de l'hôtel).
- Un ensemble immobilier comprenant :
 - La création de bâtiments d'habitation collectifs de 85 logements (SP : 5.420 m²) dont 53 logements locatifs sociaux (LLS) répartis comme suit :
 - 15 logements de une pièce,
 - 31 logements de deux pièces,
 - 31 logements de trois pièces,
 - 8 logements de quatre pièces.
 - La création d'activités commerciales (SP : 1.373 m²)
 - La création d'activités tertiaires – bureaux (SP : 2.617 m²)

Le projet immobilier décrit dans l'étude dépend directement de l'aménagement préalable d'aires publiques de stationnement souterraines et d'espaces publics verts et minéraux qui – selon l'étude produite - seraient réalisés ultérieurement par un autre aménageur : la SAEM DEFIA.

Les contraintes d'aménagement correspondantes, notamment, au regard d'enjeux majeurs tels que ceux liés à la prise en compte de l'aléa inondation comme des risques de pollution des milieux naturel, aquatique et marin ainsi que l'engagement des mesures de compensation potentiellement requises dans le cadre du dérangement, de la destruction d'espèces et / ou de zones humides sont également reportées sur ce même tiers aménageur.

2 ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Pour la MRAe les principaux enjeux environnementaux du territoire sont les suivants :

- La préservation des ressources naturelles, en termes, notamment, de pression sur le réseau d'adduction d'eau potable, de protection des cours d'eaux, des nappes souterraines et de la masse d'eau littorale ;
- La préservation de la biodiversité, plus particulièrement, à travers la prise en compte de la faune et de la flore existante, des zones humides d'intérêt environnemental particulier (ZHIEP) ;
- Le changement climatique à travers la prise en compte de la résilience du projet aux aléas naturels (*inondation* et *liquéfaction*) et visant, plus particulièrement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre et l'intégration de solutions de production d'énergie renouvelable ;
- La préservation du patrimoine et du paysage, en termes d'intégration de nouvelles installations au sein du territoire communal et de prise en compte des cônes de visibilité de monuments historiques ;
- La santé publique à travers la qualité des rejets des eaux pluviales.

3 ANALYSE DE LA QUALITÉ DE L'ÉTUDE D'IMPACT

L'étude d'impact doit décrire et évaluer les incidences notables que peut avoir le projet sur l'environnement, selon une trame documentaire précisée à l'article R.122-5 du code de l'environnement.

Le dossier transmis à la MRAe ne permet pas en l'état de comprendre comment le projet visé et, au-delà, le projet d'aménagement global du secteur « Le Calebassier » dans lequel il s'insère prend en compte l'ensemble des enjeux environnementaux qu'il est susceptible d'intercepter et, globalement, la manière dont l'environnement a été pris en compte par l'ensemble des maîtres d'ouvrages concernés.

L'étude présentée ne se focalise que sur les projets de constructions visés par les deux dossiers de permis de construire n° PC 972 213 25 BR 020 et n° PC 972 213 24 BR 197. Elle n'aborde que succinctement les éléments relatifs à la création de parcs de stationnement souterrains, l'aménagement des espaces publics (*minéraux* et *verts*) comme ceux relatifs à la potentielle destruction de zones humides (remblais), à l'aménagement des berges voire, au re-profilage de cours d'eau (*Canal* et *Rivière Longvilliers*).

La MRAe relève que le projet immobilier visé par le présent avis ne semble pas pouvoir être réalisé sans que les opérations et travaux d'aménagement global du site « Le Calebassier » - portés par la SAEML DEFIA - ne soient eux-mêmes, préalablement engagés. Ces travaux - intégrant la création des parcs de stationnement souterrains desservant le dit projet immobilier, le re-profilage de cours d'eau, le réaménagement de leurs berges ainsi que la création des espaces verts et minéraux du site « global » - relèvent d'un permis d'aménager et d'un dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau incomplètement abordés dans l'étude présentée et n'ayant pas encore fait l'objet d'un avis spécifique de la mission régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) de la Martinique.

La MRAe note ainsi que la problématique essentielle de la prise en compte de l'aléa inondation sur un secteur si fortement exposé par nature ne relèverait que de la responsabilité d'un tiers aménageur (SAEML DEFIA) dont l'intervention, déjà supposée insuffisante par le porteur de projet SNC – IP3M – ICADE Promotion, est reportée à plus tard et ne se trouve pas explicitée ici.

De même, en ce qui concerne les lacunes identifiées en matière d'assainissement, de gestion de déchets, de quantification des émissions de gaz à effets de serre, qui ne permettent pas d'évaluer complètement les impacts réels du projet sur l'environnement et donc de proposer, le cas échéant, les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation adéquates.

La MRAe rappelle les dispositions de l'article R.122-1 du Code de l'environnement et le principe posé par ce dernier en ce qui concerne l'évaluation environnementale des projets constitués de plusieurs travaux, installations, ouvrages et autres interventions dans le milieu naturel et / ou le paysage - y compris en cas de fractionnement dans le temps et / ou l'espace, comme en cas de multiplicité de maîtrises d'ouvrages - afin que les incidences de ces derniers soient effectivement évaluées dans leur globalité.

Elle relève, également, que les composantes du projet concernant, notamment, le réaménagement des berges, leur végétalisation après remblais comme la modification de profils de cours d'eau doivent être impérativement explicités dans l'étude comme cela a été précisé dans la décision de l'Autorité environnementale du 7 juillet 2023

La MRAe recommande :

- ***de se référer à la SAEML DEFIA en ce qui concerne la nécessité de déposer un dossier d'aménagement global préalable (permis d'aménager, dossier Loi sur l'eau) aux opérations immobilières portés par la SNC IP3M Icade Promotion afin de pouvoir prendre en compte le périmètre élargi du projet « Mahaut – Le Calebassier » recouvrant une assiette foncière de 21 ha et dans lequel s'insère l'ensemble immobilier décrit dans l'étude ;***
- ***d'intégrer l'ensemble des enjeux environnementaux et patrimoniaux correspondants et de préciser, plus particulièrement, ceux d'entre eux devant être décrits dans la seule tranche opérationnelle visée ici ;***
- ***de préciser la nature des aménagements communs prévus sur ce même périmètre élargi en termes de modifications / re-profilages / compensations proposées en termes d'aménagement / remblaiement de zones d'expansion de crues, de suppression de zones humides, de recalibrage de cours d'eau, d'aménagement de berges devant être réalisé préalablement aux constructions présentées au titre des PC n° 972 213 25 BR 020 et 972 213 24 BR 197.***

3.1 Analyse de l'état initial de l'environnement de la zone susceptible d'être touchée de manière notable par la mise en œuvre du projet

En préalable, la MRAe précise que les maîtres d'ouvrage, publics ou privés, doivent contribuer à l'inventaire du patrimoine naturel par la saisie ou, à défaut, par le versement des données brutes de biodiversité acquises à l'occasion des études d'évaluation préalable ou de suivi des impacts réalisées dans le cadre de l'élaboration des plans, schémas, programmes et autres documents de planification mentionnés à l'article L.122-4 et des projets d'aménagement soumis à l'approbation de l'autorité administrative. La saisie ou le versement des données brutes de biodiversité est effectué au moyen d'un téléservice permettant la standardisation et le versement des données dans l'Inventaire national du patrimoine naturel (INPN) : <https://depot-legal-biodiversite.naturefrance.fr/>

Concernant le milieu aquatique :

Le projet présenté est localisé en entrée Nord-Ouest de la ville du Lamentin à proximité immédiate du centre bourg, de l'Église Notre Dame de Saint Laurent et du centre administratif de la Mairie. Il se situe également à l'intérieur du bassin versant de la rivière Longvilliers classée au domaine public fluvial (DPF) et du canal du Lamentin.

Dans le périmètre immédiat du projet visé (*secteur 3 du projet d'aménagement global « Le Calebassier »*), le lit du cours d'eau a déjà été rectifié, ses berges remblayées et complétées par un mur formant digue en rive gauche.

Les conclusions de l'étude géotechnique produite caractérisent les sols du secteur 3 comme « alluvionnaires » avec présence d'une nappe aquifère à faible profondeur, en communication avec les eaux du canal et de la baie, au droit des futures emprises bâties.

Cette même étude aurait pu motiver des analyses de sols complémentaires permettant d'en caractériser la nature, notamment, en ce qui concerne leur association à une potentielle zone humide en l'absence de caractérisation végétale² du fait de leur anthropisation.

L'assiette foncière du projet immobilier visé est également concernée par la masse d'eau souterraine dite de « Morne Jacob » (FRJG-005) dont l'état qualitatif a été reconnu mauvais en 2021 et l'objectif de bon état général reporté au-delà de 2039 (*données annexées au SAGE 2022-2027*).

A noter que la faune piscicole de la rivière Longvilliers n'a pas fait l'objet d'inventaire particulier alors que l'état initial de l'environnement produit ici établit que, « *malgré son recalibrage ses berges sont naturelles ainsi que son lit mineur.* »

Concernant le milieu terrestre :

L'emprise du projet immobilier visé ici est inscrit dans les périmètres de protection / cônes de visibilité de trois monuments historiques : l'Église Notre Dame de Saint Laurent du XIXe siècle, la « Fontaine aux enfants » et la « Fontaine à la Nympe » inscrits par arrêté du 16 mars 1995.

Concernant l'analyse de la faune et de la flore existants, des inventaires ont été conduits par la société Impact Mer en décembre 2023 (*saison sèche*) et avril 2024 (*saison humide*), les données correspondantes sont reprises en pages 55 à 127 de l'étude d'impact ainsi que dans ses annexes.

S'agissant de la flore, 33 espèces végétales ont été recensées dont 11 indigènes à préserver et 4 espèces invasives à traiter dans le cadre du présent projet et sur la seule emprise foncière bâtie et déjà anthropisée (0,5 ha) abordée dans l'étude.

S'agissant de la faune, la plupart des espèces identifiées à ce stade sont reconnues protégées et anthropophiles. 9 espèces identifiées sont associées aux milieux humides et forestiers et sont considérées à enjeu de conservation modéré (*cf. annexe page 370 à 528*).

Il est également noté que, dans le périmètre d'étude élargi de la concession du Calebassier, certains bâtis sont susceptibles d'accueillir des colonies de Chauves-Souris (*Molosse commun – Molossus molossus ou Fer de lance commun – Artibeus jamaicensis*) mais, d'autres familles de Chiroptères ont pu également être observées telles que la Taaride du Brésil (*Tadarida brasiliensis*), le Noctilion pêcheur (*Noctilio leporinus*), le Ptéronote de Davy (*Pteronotus davyi*) et la Brachyle des cavernes (*Brachylla cavernarum*).

De fait, les Chiroptères bénéficient d'une protection intégrale depuis 1976 en France, suite à la publication de la Loi sur la protection de la nature. Cette Loi a été complétée par un décret en 2007, mettant à jour la liste des espèces concernées ainsi que le cadre de leur protection. Cette protection nationale est complétée par trois textes effectifs au niveau européen, dont la France

² En référence à la note technique du 26 juin 2017 relative à la caractérisation des zones humides.

est signataire. Il s'agit des Conventions de Bonn et de Berne, datant de 1979 ainsi que de la Directive Habitats-Faune-Flore, instaurée en 1992 auxquels s'ajoutent les dispositions de l'arrêté ministériel du 17 janvier 2018. **Ainsi, la destruction comme le dérangement des chauves-souris présentes, identifiées sur site, est interdite de même que celle / celui de leurs habitats naturels.**

L'étude versée au dossier n'évoque aucun recours à / dépôt potentiel de demande de dérogation aux dispositions visant la protection des espèces telle que prévue en application des dispositions prévues au titre de l'article L.411-2 4° du Code de l'environnement.

Pour mémoire : La concession du Calebassier, à laquelle l'étude se réfère, est inscrite dans le périmètre du Parc Naturel de la Martinique (PNRM) et se superpose, pour partie, au périmètre d'acquisition autorisée / d'intervention du Conservatoire du Littoral (CL).

L'étude versée au dossier relève, en dehors du périmètre restreint du projet visé (pages 53 à 127), la présence proche :

- D'une zone humide de mangrove située à moins de 100 mètres au Nord-Ouest, classée en réservoir de biodiversité / corridor écologique / Trame bleue au même titre que la rivière Longvilliers dans le cadre des études préliminaires à la constitution du futur Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la Martinique qui devra être prochainement intégré au futur Schéma d'Aménagement Régional / Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SAR / SMVM) de la Martinique.
- Au Plan Local d'Urbanisme (PLU) opposable, cette même zone de mangrove est classée en zone N2 (*naturelle dans laquelle les possibilités d'urbanisation sont strictement limitées*). Elle se trouve également classée en espace boisé classé (EBC) qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements concernés (*article L.113-2 du Code de l'urbanisme*). Par ailleurs, ce classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier ;
- De prairies humides au nord comme en rive droite de la rivière Longvilliers ;
- Une Trame noire³ à préserver pour la vie nocturne en secteurs nord et ouest du projet.

Concernant le milieu marin :

La rivière Longvilliers se jette dans la masse d'eau côtière « Nord Baie de Fort de France » (FRJC-015) présentant un bon état chimique atteint en 2021 mais, un mauvais état écologique établi en 2019 (source SDAGE). L'échéance de son objectif d'atteinte du bon état écologique général a été redéfini avec un risque de « non atteinte » à l'horizon 2027 en raison des nombreuses pressions anthropiques identifiées (*assainissement, agriculture au SDAGE 2022-2027*).

Le projet immobilier audité ici est inscrit dans le périmètre du Contrat de la Grande Baie de Fort de France dont l'objectif principal porte sur l'amélioration et la conservation de la qualité des eaux et des écosystèmes qu'elle recouvre.

3.2 Articulation avec les plans et programmes

Le projet immobilier présenté, d'une emprise au sol de près de 0,5 ha, s'inscrit dans un projet d'aménagement global d'une zone d'activité économique et tertiaire de près de 21 ha porté au plan local d'urbanisme opposable (PLU) au titre d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique – OAP « Cœur de Ville ».

³ Réseau formé de corridors écologiques caractérisé par une certaine obscurité. Nées dans le sillage de la trame verte et bleue, l'objectif des trames noires est de protéger la biodiversité nocturne de la pollution lumineuse.

La démonstration de la compatibilité du projet immobilier présenté avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturel (PPRN) de la commune approuvé le 30 décembre 2013, du Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) de la Martinique approuvé le 11 juillet 2022 et du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'eau 2022-2027 (SDAGE) approuvé le 17 mai 2022 n'est pas établie.

Plus particulièrement, les dispositions du SDAGE et du PGRI préconisant la préservation et la réhabilitation des zones d'expansion de crues afin de prévenir les dommages liés aux inondations n'est pas avérée.

S'agissant de la prise en compte du SDAGE 2022-2027 par le projet visé :

La disposition / mesure II-A-19 demande la réalisation de schémas d'assainissement des eaux pluviales. En leur absence, le traitement de cette problématique doit être particulièrement abordé et précisé afin de prévenir l'aggravation de l'aléa inondation particulièrement prégnant ici.

La disposition / mesure II-A-22 requiert le contrôle du rejet des eaux de ruissellement d'une zone imperméabilisée d'une agglomération pour les maîtriser qualitativement et quantitativement. Point contredit par les mentions portées dans l'étude concernant le caractère insuffisant des ouvrages de compensation proposés ainsi que par l'énoncé des mesures alternatives de transparence hydraulique reportées sur la seule gestion des parcs de stationnement souterrains.

La disposition / mesure III-A-7 vise à la limitation de la consommation d'espaces naturels et à tendre vers le « zéro artificialisation nette ». Un bilan de l'imperméabilisation des sols devrait être fourni sur le périmètre de la concession puisque la zone d'expansion des crues l'utilise. La gestion de l'imperméabilisation semble se limiter au stockage des eaux pluviales. De plus, le traitement de celles-ci, avant rejet, devrait comporter un passage par déshuileur.

Les dispositions / mesures III-C-02 et III-C-04 concernent la mise en œuvre des opérations de conservation, de réhabilitation et de restauration des zones humides.

L'étude présentée analyse des mesures compensatoires devant être mises en place dans le cadre du projet d'aménagement global du secteur « Le Calebassier ». Lesdites mesures visent à atténuer les impacts de l'imperméabilisation et de la réduction des zones d'expansion des crues préexistantes.

Les mesures proposées prévoient la création d'ouvrages de rétention enterrés en **secteur 6** de ce même programme d'aménagement global (*cf. carte présentée en page 6 du présent avis*). Ces ouvrages souterrains occuperaient une emprise de près de 11 hectares alors que le secteur 6 sur lequel ils seraient créés présente une emprise de seulement 2,6 ha. Par ailleurs, ces mêmes ouvrages sont localisés dans le lit majeur de la rivière Longvilliers, en secteur reconnu inondable en période de précipitations et de crues.

L'efficacité de ces ouvrages est quasiment impossible à démontrer pour une crue centennale, dans la mesure où les ouvrages enterrés se colmatent très vite du fait de la fréquence des précipitations et des caractéristiques des eaux de ruissellement qui sont très chargées en MES. En outre, ces ouvrages sont difficiles d'accès ce qui complique les conditions d'entretien. Ces contraintes ont tendance à rendre ces derniers rapidement inefficaces.

Quant à la mise en place d'une zone de rétention dans le lit majeur d'un cours d'eau, de surcroît en zone inondable au PPRN, il est également quasiment impossible de garantir son efficacité en période de crue, notamment sa capacité de stockage utile pour une crue centennale. En effet, cette zone naturelle inondable sera saturée en période de crue et ne sera pas en capacité de compenser le volume attendu ce que confirme l'étude proposée qui en reconnaît le caractère « insuffisant ».

Le projet présenté soulève également des interrogations en ce qui concerne la création de parkings souterrains en zone inondable - où la règle de surélévation par rapport à la côte de plancher ne s'applique pas.

Des recommandations sont proposées pour garantir la transparence hydraulique des écoulements en cas de crues, mais ces dernières sont considérées comme insuffisantes. En outre, des incohérences sont signalées concernant les superficies et volumes de terre à déplacer pour la création de remblais / de zones de rétention de crues. A cet effet, des préoccupations sont énoncées sur la destination des matériaux / déblais à repositionner « ailleurs » pour éviter d'aggraver le risque d'inondation. La solution proposée pour leur gestion, à savoir la création d'installation de stockage de déchets inertes, est jugée non viable.

La MRAe déplore, par ailleurs, l'absence de prise en compte des effets du changement climatique dans l'élaboration d'un tel projet d'aménagement et, plus particulièrement, en ce qui concerne l'anticipation de l'élévation générale du niveau des eaux susceptible d'accroître la vulnérabilité au risque inondation de l'ensemble du site.

De fait, la création de parcs de stationnement souterrains en zone explicitement inondable avec le report d'une compensation créée en zone inondable en secteur 6 du projet d'aménagement global (*lui-même constructible*), sur une parcelle de moins de 3 ha, ne semblent pas réalistes et se trouvent même critiqués dans l'étude produite ici les jugeant « insuffisants » au regard des volumes de crues à compenser.

En l'absence d'informations précises quant à la nature des ouvrages et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation portés à la charge d'un tiers opérateur (SAEML DEFIA), la MRAe prend acte du caractère potentiellement impactant et régressif du projet présenté en matière de protection et de conservation des ressources naturelles comme de leur qualité, de protection de l'environnement comme de protection des personnes et des biens contre les risques d'inondation.

La MRAe recommande de démontrer la compatibilité effective du projet présenté au regard des dispositions des principaux plans et programmes auxquels il doit se conformer, doit être rendu compatible ou, le cas échéant, qu'il doit prendre en compte tels que le Plan de Prévention des Risques Naturels, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Martinique et le Plan de Gestion du Risque Inondation.

3.3 Recherche de variantes et choix du parti retenu

Le porteur de projet concerné doit aussi rechercher des solutions « alternatives » / des solutions de substitutions raisonnables en réponse aux dispositions du 7° du II de l'article R.122-5 du Code de l'environnement (CE) motivant, notamment, le choix retenu au regard d'un comparatif des incidences sur l'environnement et la santé humaine de ces différentes solutions.

Compte tenu de l'emprise foncière particulièrement réduite du projet visé (0,5 ha), l'étude d'impact environnemental produite ici ne propose aucune variante ou solution de substitution viable.

Au titre de la prise en compte de l'aléa inondation, l'étude précise (page 85) : « *Il reste néanmoins recommandé que le projet ICADE favorise la transparence des écoulements en (cas de) crue, notamment, en prévoyant que les parkings souterrains puissent rester ouverts et permettre la circulation de l'eau en cas de débordement du canal du Lamentin.* »

Cette disposition, relevant d'un vœu pieux du rédacteur, n'est pas satisfaisante en soi et ne constitue aucunement une alternative viable du projet présenté.

3.4 Analyse des incidences environnementales du projet

Compte tenu du périmètre d'étude adopté et restreint au seul périmètre bâti du projet immobilier porté par la SNC – IP3M Icade Promotion dépourvu de ses infrastructures (*parcs de stationnement souterrains*) et de ses abords (*espaces verts et minéraux d'accompagnement*) L'analyse, proposée s'avère lacunaire et tributaire des conclusions d'une étude d'impact environnemental (EIE) restant à associer au projet d'aménagement global du secteur « Le Calebassier » placé sous la responsabilité d'un tiers opérateur (SAEML DEFIA).

L'étude proposée se contente de rappeler que l'aménagement visé est réalisé en continuité d'une zone déjà urbanisée (*pour partie implantée sur un délaissé exploité en parc de stationnement en terre battue*), en zone inondable, qu'il intégrera une « optimisation des ressources », fera l'objet d'un accompagnement paysager et sera réalisé en vue d'obtenir un moindre impact environnemental tout en prévoyant une « compensation » des eaux pluviales et le déplacement de la petite faune.

L'étude rappelle également l'obligation faite au projet immobilier visé ici de compatibilité aux orientations comme au programme de mesures portées au SDAGE de la Martinique (2022-2027) en évoquant, plus particulièrement, la protection des zones humides et des milieux aquatiques comme les priorités et actions relevant du Contrat de la Grande Baie de Fort de France auxquelles il contrevient à de nombreuses reprises (*cf. chapitre 3.2 ci-avant*).

La prise en compte des enjeux de protection des milieux correspondants est reportée au contenu d'un futur dossier devant être présenté au titre de la loi sur l'eau sans précision quant à son périmètre exact (*celui du projet immobilier évoqué ici ou celui du projet d'aménagement global du secteur « Le Calebassier » ?*).

Malgré les données présentées au titre des inventaires faune et flore conduits sur le terrain comme celles relevant de l'observation d'espèces protégées particulières, à l'instar des Chiroptères, l'étude proposée se conclue par un constat d'enjeux écologiques « faibles » tout en prévoyant de limiter les impacts du projet sur la biodiversité.

La prise en compte des enjeux de patrimoine et de paysage est établie sur la base du cadre réglementaire opposable en citant, les obligations de soumission du projet à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France (ABF) comme de prise en compte des obligations en matière d'archéologie préventive.

L'approche conduite en matière de santé publique, de qualité de l'air et d'émissions de gaz à effet de serre ne fait pas l'objet d'analyse particulière ou détaillée et ne s'appuie sur aucun référentiel connu (*bilan carbone / bilan des émissions de gaz à effet de serre*).

La MRAe recommande :

- ***de rappeler et décliner la nature des incidences environnementales procédant du cadre opérationnel commun – projet d'aménagement global « Le Calebassier » - dans le périmètre duquel s'inscrit le présent projet, notamment, en ce qui concerne les enjeux de biodiversité, de préservation des ressources naturelles, des milieux naturel, aquatique et marin ;***
- ***d'amender en conséquence le chapitre des incidences environnementales du projet en la complétant par la démonstration de la capacité de la ressource en énergie, en eau potable ainsi qu'en matière d'assainissement à supporter les nouvelles demandes générées par le projet ;***

- *de développer le chapitre de l'étude dédié à l'analyse des émissions de gaz à effet de serre (GES) permettant de déterminer les impacts du projet et les mesures de réduction éventuelles, voire de compensation, pouvant y être associées ;*
- *d'étudier les possibilités d'intégration de solutions de production d'énergie renouvelable dans le périmètre global de l'opération d'aménagement d'ensemble comme dans celui du seul projet immobilier présenté ;*

3.5 Mesures envisagées pour éviter, réduire, compenser et accompagner.

L'étude propose une déclinaison de mesures en phases « travaux » et « exploitation » sans aborder la phase « démantèlement » découlant du cycle de vie du projet immobilier lui-même.

Compte tenu de l'espace particulièrement restreint sur lequel s'applique l'étude proposée, elle ne prévoit qu'un ensemble de 14 mesures de réduction sans évoquer d'autres types de mesures telles les mesures d'évitement, de compensation et d'accompagnement qui trouveraient également leur place ici. Certaines des mesures évoquées ne relèvent pas de la responsabilité du porteur de projet concerné ici mais, portent sur des aménagements à la charge d'un tiers opérateur (*mesures MR08, MR12 à la charge de la SAEML DEFIA*).

Un certain nombre des mesures annoncées⁴ procèdent de l'application d'un cadre normatif et réglementaire auquel le porteur de projet et, plus particulièrement, les entreprises en charge de la réalisation des travaux programmés pour son compte doivent se conformer voire, relèvent des conclusions d'études techniques requises préalablement à la réalisation des travaux. De ce fait, ces mesures, ne relèvent pas des mesures ERCA spécifiques dont la description est attendue ici.

S'agissant de la phase « travaux »

Les impacts identifiés par l'étude portent sur :

- La destruction d'habitats en ce qui concerne, notamment, les berges de la rivière Longvilliers (*quid du bâti délaissé dans le périmètre d'implantation du futur complexe hôtelier potentiellement occupé par des Chiroptères ?*),
- Le dérangement d'espèces protégées aux abords des zones de chantier,
- La dissémination d'espèces exotiques envahissantes (EEE).

Les mesures ERCA préconisées dans cette même étude portent sur :

- Une préconisation de principe (*page 82 – mesure MR05*) portant sur la plantation de certaines espèces végétales afin de préserver l'indigénat de la flore locale,
- Une mesure (MR06) de « **dé-favorabilisation des éléments bâtis avant destruction** » (*Cible : Chiroptères ?*),
- Une mesure de réduction visant la pollution lumineuse (*mesure MR07*) permettant de préserver les milieux naturels attractifs intéressant les Chiroptères.

Les sujets relatifs à la préservation des zones humides, zones d'expansion des crues, à la qualité des eaux face aux risques de pollution, à l'incidence des opérations de re-profilage de cours d'eau, de terrassements préalables aux travaux projetés comme aux mesures de compensation en découlant – en zone fortement exposée à l'aléa inondation - sont reportés dans le cadre d'un futur dossier « Loi sur l'eau » alors que sont clairement identifiés :

⁴ cf. mesures MR02, MR07, MR09, MR11, MR13, MR14.

- Les risques de pollution par apports de matières en suspension (MES), d'eaux de décantation issues des travaux projetés en milieu aquatique ainsi que par apport de laitance de béton et fuites d'hydrocarbures,
- L'aggravation potentielle de l'aléa inondation découlant de l'imperméabilisation du site,
- Les problématiques de gestion et de traitement des déblais et déchets de chantier.

De fait, il apparaît que l'ensemble des composantes du projet global d'aménagement du site « Le Calebassier » ne sont pas présentées dans l'étude d'impact versée au dossier visé ici quand bien même celle-ci doit inclure l'ensemble des incidences environnementales du projet y compris celles relevant du futur dossier « Loi sur l'eau » et dont la décision rendue au « cas par cas » en date du 7 juillet 2023 en soulignait l'intérêt.

L'inscription de l'emprise au sol du projet immobilier visé par l'étude le soumet à un aléa « fort » inondation et, par voie de conséquence, représente un risque majeur pour les personnels de chantier comme pour les futurs usagers et riverains en cas de crue, notamment, en cas de départ de matériaux et / ou déchets dans le lit du cours d'eau. Ce risque est également aggravé par l'imperméabilisation accrue du site après travaux (*eaux pluviales*) et doit faire l'objet de mesures spécifiques en matière de création / gestion d'ouvrages hydrauliques provisoires comme de création / gestion d'ouvrages pérennes participant de l'ensemble des ouvrages requis au titre de l'aménagement global du site « Le Calebassier ».

L'ensemble des ouvrages requis doit faire l'objet de l'établissement d'un plan d'implantation (*plan de chantier*) spécifique versé en annexe de l'étude d'impact environnemental. Les ouvrages ainsi reportés seront explicitement localisés et décrits (*bassins dimensionnés 3D, ouvrages et dispositifs de traitement spécifiques, réseaux de canalisation, exutoires ...*).

A titre d'exemple, la mise en place de ballots de paille en guise de barrages filtrants est à proscrire au profit de systèmes de boudins et / ou jupes absorbantes permettant de limiter / contenir d'éventuels départs massifs de MES dans le milieu aquatique. De tels rejets sont susceptibles d'aggraver la qualité de la masse d'eau côtière déjà fortement affectée par l'artificialisation croissante des sols ainsi que par les dysfonctionnements du système de collecte et de traitement des eaux vannes et usées.

Bien que l'étude rappelle la présence d'une nappe phréatique à faible profondeur, elle ne précise pas les conditions et limites des pompages envisagés en phase « travaux » (*opération de terrassement, de fondations profondes, de cuvelages ?*) ni les débits d'exhaure associés voire, les modalités de rejet. Compte tenu de la proximité du milieu marin, le risque particulier de remontée du biseau salé lors des opérations correspondantes doit être également évalué et encadré. De fait, les éléments correspondants restent à préciser dans l'étude d'impact versée au dossier comme au titre du dossier « Loi sur l'eau » évoqué par le porteur de projet.

La MRAe rappelle que, s'agissant de la mesure MR06 et dans la mesure ou celle-ci coïncide avec des dispositions visant explicitement le dérangement voire, la destruction d'espèces protégées, elle ne saurait trouver sa place au sein des mesures ERCA préconisables mais, est de nature à motiver :

- **Une demande de dérogation aux dispositions visant la protection des espèces** en application de l'article L.411-2 du Code de l'environnement,
- **Des mesures de compensation à expliciter dans le cadre de la dite demande de dérogation** aux dispositions visant la protection des espèces (création de gîtes artificiels...) et à rajouter au titre de la liste des mesures ERCA listées dans l'étude.

La MRAe rappelle, également, l'existence d'un « Guide d'aide à la définition des mesures Éviter, Réduire, Compenser » ⁵ édité par le Commissariat Général au Développement Durable permettant d'aider le porteur de projet et son bureau d'études à compléter, préciser la nature des mesures ERCA applicables au projet immobilier visé ici.

S'agissant de la phase « exploitation »

L'étude ne prend pas en compte les incidences du projet visé sur le milieu aquatique alors qu'il se trouve implanté en lit majeur d'un cours d'eau ainsi qu'en zones réglementaires orange-bleue et orange – aléa « fort » inondation – du plan de prévention des risques naturels (PPRN) communal approuvé le 30 décembre 2013 et que l'assiette foncière correspondante se trouve régulièrement inondée.

S'agissant des projets envisagés en zone réglementaire orange-bleue du PPRN opposable, ils doivent être précédés d'une étude de risques permettant d'en établir la faisabilité technique ainsi que la neutralité au regard des aléas déjà présents.

La MRAe relève qu'une telle étude a bien été préconisée au maître d'ouvrage mais, qu'en l'état n'a été présentée que dans une version initiale par la société Otéis sans, pour autant, prendre en compte le périmètre d'étude validé par les services de la DEAL de la Martinique en juin 2025 et note, par ailleurs, que le dossier qui lui est présenté fait référence à une prochaine mise à jour de ladite étude dont la production est remise à une date ultérieure.

S'agissant des projets envisagés en zone réglementaire orange du PPRN opposable, ils doivent être précédés d'un aménagement préalable global, d'autant plus crucial que des mesures spécifiques de protection et de compensation se trouvent envisagées en dehors du périmètre foncier maîtrisé par la société SNC IP3M Icade Promotion.

La MRAe regrette que les données exploitées sur les bases d'une étude hydraulique non versée au dossier ne permettent pas d'évaluer de manière fiable l'impact effectif du projet immobilier porté par la société SNC IP3M Icade Promotion sur la zone inondable dans laquelle il s'insère. Elle note, également, que les mesures compensatoires évoquées dans l'étude ne restent, à ce stade, que très théoriques sans être établies / démontrées sur la base d'une analyse de fiabilité comme sur la base de modélisations en démontrant l'efficacité. À cet effet et sans plus de démonstration l'étude d'impact versée au dossier conclue sur le caractère « insuffisant » des mesures compensatoires correspondantes.

Les conclusions de l'étude géotechnique rappelées en page 85 à 127 de l'étude :

- Ne prévoient pas de compenser les volumes de remblais envisagés en secteur inondable (*éléments reportés dans le cadre des opérations – ultérieures - liées à l'aménagement global du site « Le Calebassier » / à l'échelle de la concession du Calebassier et placées à la charge de la SAEML DEFIA*),
- Évoquent une compensation potentielle desdits remblais par la création d'un bassin d'étalement des crues en secteur 6 et dont la capacité de stockage est jugée nettement insuffisante au regard des volumes à contenir en cas de crues,
- Prévoient une mesure alternative de libre écoulement des eaux en cas de crues en recommandant « que les parkings souterrains puissent rester ouverts .. en cas de débordement du canal du Lamentin ».

De fait, l'étude versée au dossier n'évalue pas les impacts potentiellement négatifs correspondants à la prise en compte des aléas naturels et, par voie de conséquence, ne traite pas les mesures compensatoires potentiellement requises en réponse aux superficies soustraites aux zones d'expansion de crues pour l'aménagement du projet immobilier visé ainsi que pour celui de ses abords immédiats (*parcs de stationnement souterrains, espaces verts et minéraux associés...*).

5 - <https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Th%C3%A9ma%20-%20Guide%20d%E2%80%99aide%20%C3%A0%20la%20d%C3%A9finition%20des%20mesures%20ERC.pdf>

La MRAe recommande de revoir ce chapitre :

- **en enlevant les mesures qui relèvent explicitement du simple respect de réglementations ou de normes auxquelles le porteur de projet doit se soumettre voire, des seules conclusions d'études techniques préalables à la construction des ouvrages,**
- **en rappelant, notamment, les mesures ERCA découlant de l'aménagement des ouvrages portés par la SAEML DEFIA susceptibles d'impacter directement ou indirectement le projet immobilier visé spécifiquement dans l'étude (mesures associées à la prise en compte des aléas naturels, au re-profilage de cours d'eau, remblaiement de zones humides / zones d'expansion de crues, aménagement des parcs de stationnement souterrains, aménagement des espaces verts et minéraux aux abords du dit projet immobilier...),**
- **en intégrant, le cas échéant, les mesures compensatoires résultant, notamment, de possibles demandes de dérogation aux mesures visant la protection des espèces voire, découlant de l'impossibilité de répondre aux principes de préservation des zones humides / zones d'expansion de crues,**
- **en ajoutant les mesures d'accompagnement requises en matière de suivi spécifique relative à l'alimentation en eau des zones humides d'intérêt environnemental particulier (ZHIEP) garantissant leur pérennité, le suivi du bon état de conservation de la faune et de la flore existantes, le suivi de la qualité des eaux de rejet après traitement et / ou tamponnement.**

3.6 Effets cumulés

Lorsqu'un projet est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale, l'un des objectifs de cette étude est d'évaluer les incidences notables sur l'environnement du projet découlant d'un « cumul d'incidences avec d'autres projets » préalablement connus, autorisés ou en cours de réalisation.

L'étude des effets cumulés peut s'avérer utile, notamment sur les pressions exercées sur la ressource en eau potable, la protection des ressources naturelles, des milieux naturel, aquatique et marin comme sur la prise en compte de la résilience aux aléas naturels (*protection des personnes et des biens*), des enjeux de santé publique et de protection du patrimoine et du paysage.

Paradoxalement, les effets cumulés susceptibles d'interférer avec la bonne réalisation ainsi qu'avec la bonne exploitation des ouvrages projetés (*ensemble de 4 bâtiments intégrant un hôtel de 70 chambres et trois immeubles collectifs d'habitation intégrant des activités commerciales et tertiaires*) relèvent directement du projet d'aménagement global du site « Le Calebassier » dont une phase préalable (*aménagement global du site au regard, notamment, de l'aléa inondation et des contraintes d'allotissement et d'aménées de réseaux*) est dévolue à un tiers opérateur (SAEML DEFIA) et se trouve reportée à plus tard.

La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact environnemental par l'analyse des effets cumulés avec ceux relevant du projet d'aménagement global du site « Le Calebassier » - projet relevant de la responsabilité de la SA EML DEFIA sur l'ensemble des 7 secteurs affichés en page 6 - notamment, en ce qui concerne ceux relatifs aux atteintes potentielles aux ressources naturelles, à la biodiversité, au patrimoine et au paysage comme aux opérations de re-profilage de cours d'eau, de remblaiement de zones humides, de zones d'expansions de crues et de modification / re-profilage des berges susceptibles, en particulier, d'avoir une incidence particulière en matière d'aggravation de l'aléa inondation et de santé publique.

3.7 Résumé non technique

Le résumé non technique commun aux projets de construction des bâtiments 1 à 4, décliné en douze pages, s'avère plutôt très synthétique.

Il intègre un rappel de présentation du projet d'aménagement global du secteur du Calebassier - Cœur de ville (*assiette foncière de 21 ha*) et se focalise ensuite sur le seul périmètre à bâtir dévolu à la société SNC IP3M – ICADE Promotion et, par voie de conséquence, reprend les carences relevées dans l'étude d'impact dont il procède.

La MRAe recommande de compléter / amender le résumé non technique versé au dossier au regard des observations émises dans le présent avis.

Fait à Paris, le 19 septembre 2025

Pour le président de la MRAe de la
Martinique et
par délégation



Michel PY