



**PRÉFET
DE LA
MARTINIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

**Décision n° 2026-015
rendue sur
dossier de demande d'examen « au cas par cas projet » n° 2026 - D018487,
en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement.
Courrier AR n° 2026-045**

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, R.122-3 et R.122-3-1 ;
- 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 préfectoral n° R02-2026-01-22-00002 du 22 janvier 2026 portant délégation de signature à Madame la Directrice de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de la Martinique ;
- Vu l'arrêté préfectoral n° R02-2026-05-27-00005 du 27 mai 2026 portant subdélégation à monsieur le directeur adjoint de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la Martinique ;
- Vu la demande d'examen « au cas par cas » numéro 2026-D018487P, reconnue complète et recevable le 22 mai 2026, et portée par la société SNC IP1R (SIRET 84419896000024), représentée par M. Frédéric LITT le directeur général, concernant un projet de construction et d'aménagement d'un lotissement de 168 logements répartis sur 9 bâtiments collectifs et 13 villas jumelées avec stationnements attenants, voiries et jardins privés, au droit des parcelles cadastrées C.2754 à C.2758, C.2763 à C.2773, C.2775 à C.2776 et C.2778, quartier « La Wallon », sur le territoire de la commune des Trois-Îlets ;
- Vu les saisines en date du 22 mai 2026 de l'Agence Régionale de Santé de la Martinique (ARS), des services du préfet de la Martinique et de la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DEAL) de la Martinique, notamment le service de la police de l'eau, ainsi que de la Direction de l'Alimentation de l'Agriculture et de la Forêt (DAAF) de la Martinique, de l'Office National des Forêts (ONF) et de l'Office Français de la Biodiversité (OFB) ;
- Vu les avis transmis par la DAAF le 29 mai 2026, par l'ONF le 17 juin 2026, par l'ARS le 16 juin 2026, par le service SPEB – Police de l'eau et assainissement de la DEAL Martinique respectivement les 03 et 17 juin 2026, par le SREC le 12 juin 2026, et en l'absence d'observations émises par les autres services consultés.

Considérant :

La nature du projet présenté :

- Au titre de l'article R.122-2 du code de l'environnement, rubrique(s) :
- 47a. Défrichements soumis à autorisation au titre de l'article L.341-3 du code forestier portant sur une superficie supérieure à 0,5 ha et inférieure à 25 ha ;
 - 41a. Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus ;

Et qui consiste / porte sur :

Un projet de construction et d'aménagement d'un lotissement d'ensemble composé de 168 logements sur une surface plancher de 9 255,91 m², occupant une emprise au sol de 3 565,12 m², sur une emprise foncière globale d'environ 2,97 hectares (défrichement partiel de 2,44 ha) répartis sur 9 bâtiments collectifs et 13 villas jumelées à usage d'habitation, avec stationnements attenants (environ 180 places) et jardins privatifs. Le programme de travaux comprend également :

- la création des voiries internes, des réseaux divers et espaces communs ;
- la réalisation des ouvrages hydrauliques nécessaires à la gestion des eaux pluviales ;
- les travaux de défrichement, de terrassement et de viabilisation préalables à l'aménagement du site.

Le projet constitue une opération d'urbanisation nouvelle nécessitant une modification substantielle de l'occupation actuelle du sol.

La localisation du projet visé :

Situé sur le territoire de la commune littorale des Trois-Îlets, quartier « La Wallon », au droit des parcelles cadastrées C.2754 à C.2758, C.2763 à C.2773, C.2775 à C.2776 et C.2778, présentant une superficie globale de 29 701 m², soit 2,9 ha. Ce projet est géo-localisable selon les coordonnées centrales suivantes :

61° 03' 05,08" O – 14° 32' 58" N (*Point Nord-Est*)
61° 03' 04,35" O – 14° 32' 49,57" N (*Point Sud-Est*)

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

- dans une « zone d'urbanisation future et dense » 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 ;
- en zone « 1AU2 - urbanisation future à vocation principale d'habitat », et au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « route du Fort d'Alet », au titre du plan local d'urbanisme (PLU) communal, dont la dernière procédure a été approuvée en octobre 2025. Le principe d'aménagement de l'OAP précise que « le secteur sera raccordé au réseau public d'assainissement collectif à condition que les équipements de collecte et de traitement situés à l'aval de ce secteur soient conformes à la réglementation en vigueur » ;
- au sein de l'agglomération d'assainissement de la station de traitement des eaux usées (STEU) « Anse Marette » de 12 500 équivalents habitants, visée par deux arrêtés préfectoraux de mises en demeure (n° R022025012900008 et n°R022025050500006), en janvier et mai 2025, concernant notamment la non conformité des équipements ;
- dans le périmètre du Parc Naturel Régional de la Martinique (PNRM) constitutif d'une future Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), et sur des parcelles situées dans un secteur en partie boisé et au sein duquel ont été répertoriées des espèces protégées végétales (dont l'*Acrocomia aculeata*) au titre de l'arrêté du 26 décembre 1988 ;
- au sein d'une zone littorale, sur un bassin versant concerné par la masse d'eau côtière de la « Baie de Génipa » (n° FRJC001) dont l'état écologique est jugé médiocre, selon le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) 2022-2027, à cause de la forte pression des activités anthropiques, notamment des problèmes d'assainissement, qui portent atteinte à son équilibre biologique (érosion de la biodiversité) ;
- sur un terrain d'assiette présentant une topographie marquée par de fortes pentes localisées (notamment au centre sur les parcelles C.2773 et C.2774), soumis à l'expertise des services de l'office national des forêts (ONF) et à une autorisation préalable de défrichement au titre de l'article L.341-3 du code forestier, instruite par les services de la direction de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt (DAAF) ;
- au sein du périmètre de protection du Fort d'Alet inscrit au patrimoine des monuments historiques par arrêté du 25 avril 2012. 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) ;

- en zone réglementaire jaune, exposée à des aléas faible et moyen « mouvement de terrain », au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) des Trois-Îlets, approuvé le 30 décembre 2013 par la commune, et soumise le cas échéant, à des restrictions d'usage voire à des prescriptions particulières (études géotechnique...) prises en application du règlement dudit PPRN ;

Les engagements pris par le porteur de projet visent :

- la mise en œuvre d'ouvrages de collecte et de gestion des eaux pluviales ;
- le raccordement futur des eaux usées au réseau collectif conformément au zonage d'assainissement applicable ;
- l'aménagement d'espaces verts et paysagers ;
- la prise en compte des contraintes topographiques du site dans la conception du projet.

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

- la nécessité pour le porteur de projet de se rapprocher de la Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud Martinique (CAESM), compétente en matière d'eau et d'assainissement pour le territoire sud, afin de définir les modalités de traitement des eaux usées et la nature des travaux à effectuer, notamment au regard de la non-conformité de la STEU de « Anse Marette » ;
- la réalisation d'une étude faune/flore permettant la détermination des enjeux de conservation et de protection des espèces présentes, la nature et l'ampleur des incidences sur le milieu naturel ainsi que les mesures d'évitement-réduction-compensation à mettre en place tant en phase chantier qu'en phase d'exploitation. La nature des nuisances occasionnées à la faune/flore pouvant nécessiter le dépôt de demande(s) de dérogation(s) spécifiques(s) aux dispositions visant la protection des espèces en application des articles L.411-2 et suivants du Code de l'environnement ;
- la nécessité d'analyser, étant situé au sein d'un secteur soumis à une urbanisation croissante, les effets cumulés en matière d'imperméabilisation des sols, de ruissellement, de production d'eaux usées et de pressions sur les milieux naturels ;
- la nécessité pour le porteur de projet de se conformer aux dispositions de la directive européenne correspondante (ERU) relative au traitement des eaux urbaines résiduaires, ainsi qu'à celles du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de la Martinique 2022-2027 (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 travaux se dérouleront en milieu urbain à proximité d'une école, de nombreux logements existants, et sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations. Le site est susceptible de présenter un enjeu pour les habitats naturels, la faune et la flore, et notamment pour d'éventuelles espèces protégées et/ou patrimoniales. Le projet conduira, dans un secteur urbanisé, à la destruction d'un espace forestier de 2,44 hectares susceptible de présenter un intérêt pour l'écoulement des eaux pluviales, les réservoirs écologiques, le climat, et le paysage. Une étude d'impact est nécessaire.

DÉCIDE

Article 1^{er}

Ce projet de construction et d'aménagement d'un lotissement de 168 logements répartis sur de 9 bâtiments collectifs et 13 villas jumelées avec stationnements attenants, voiries et jardins privés, au droit des parcelles cadastrées C.2754 à C.2758, C.2763 à C.2773, C.2775 à C.2776 et C.2778, quartier « La Wallon », sur le territoire de la commune des Trois-Îlets, **est soumis à étude d'impact environnemental (EIE)** en application de la section première du chapitre II du livre premier du code de l'environnement .

Les enjeux et incidences environnementales principales comme résiduelles citées ci-avant seront à prendre en compte dans les prescriptions environnementales spécifique et d'urbanisme qui en découleront au titre d l'étude d'impact et des autorisations administratives dont relève ce projet (autorisation de défrichement et d'urbanisme, dérogation aux dispositions visant la protection des

espèces, avis conforme de l'ABF, et déclaration au titre de la procédure « *Loi sur l'eau* » (art L214-1 à 6 et R214-1 du CE, rubrique 2.1.5.0 rejet des eaux pluviales), avec étude d'incidences.

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 l'évaluation environnementale <https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr/#/public/portalReviews>.

Elle est également notifiée au demandeur : la société SNC IP1R (SIRET 84419896000024) représentée par M. Frédéric LITT, directeur général.

Fait à Schoelcher, le

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

Signé le 25/06/2026

Le Directeur Adjoint de l'environnement
de l'Aménagement et du logement

Pierre Emmanuel VOS
Signature numérique 

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 :

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

Le recours contentieux doit être adressé à :

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