



**PRÉFET
DE LA
MARTINIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

**Décision n° 2026-025
rendue sur
dossier de demande d'examen « au cas par cas projet » n° 2026 - D022956P,
en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement.
Courrier AR n° 2026-081**

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 » n° 2026-D022956P, reconnue complète et recevable le 04 septembre 2026, portée par la SCCV SOROCA (SIRET 50023871200011), représentée par M. Florent GIBON, le gérant, et présenté dans le cadre d'une demande d'autorisation de défrichement de 2.33 ha pour la construction d'un lotissement mixte, social et fonctionnel de 143 logements d'habitation complétés de bureaux et commerces en Rdc, de 14 maisons de ville en duplex, de 3 bassins de rétention, d'aires de jeux et de stationnements, etc, au droit des parcelles cadastrées K.234 et K.235 (2.95 ha), situées au quartier « Morne-Pavillon Gondeau », sur la commune du Lamentin ;
- Vu les saisines en date du 11 septembre 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 l'ONF le 14 septembre 2026, par la DAAF le 24 septembre 2026, par l'ARS le 29 septembre 2026, par le service SPEB – Police de l'eau de la DEAL Martinique le 14 septembre 2026, par le service SREC – Risques naturels et industriels de la DEAL Martinique le 1^{er} octobre 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) :
 - 41a : « Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus » ;

- 47b : « *Autres déboisements en vue de la reconversion des sols, portant sur une superficie totale, même fragmentée, de plus de 0,5 hectare* ».

Et qui consiste / porte sur :

Un projet de construction d'un lotissement mixte, social et fonctionnel de 143 logements d'habitation (répartis sur 5 bâtiments intégrant des activités tertiaires et commerciales en Rez-de-chaussée), et 14 maisons de ville jumelées en duplex, complétés par la réalisation de 3 bassins de rétention, des aires de jeux et de stationnements d'au moins 200 places (nombre de places non indiqué), ainsi que des espaces paysagers, voiries et divers réseaux.

Un emplacement réservé inscrit au Plan Local d'Urbanisme de la commune permet la création, au droit des parcelles du projet, d'une voie de liaison entre les quartiers « Acajou et Basse-Gondeau » qui figure au plan de masse.

Ce projet constitue une opération d'urbanisation et est assimilable à des travaux neufs, nécessitant une modification substantielle de l'occupation actuelle du sol.

A noter qu'une demande d'examen « au cas par cas » (n°2016-186) portée par la SCI SOROCA, concernant un projet d'urbanisation (décrit très succinctement) au droit des mêmes parcelles K.234 et K.235, a fait l'objet d'une décision de non soumission à étude d'impact le 03 juin 2016.

Le projet faisant l'objet de la présente décision montre des modifications substantielles par rapport au projet de 2016.

Par ailleurs, un arrêté d'autorisation de défrichement avait été délivré par les services de la DAAF le 10 mai 2016. Cette autorisation est aujourd'hui caduque, compte tenu du dépassement de son délai réglementaire de validité de cinq ans.

La localisation du projet visé :

Le projet se situe sur le territoire de la commune littorale du Lamentin, au quartier « Morne Pavillon Gondeau », au droit des parcelles cadastrées K.234 et K.235, présentant une superficie globale de 29 460 m², soit 2,95 ha.

Ce projet est géo-localisable selon les coordonnées centrales suivantes :

61° 01' 26,3" O – 14° 37' 36,0" N

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

- Dans une « zone d'urbanisation dense » au titre du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé en 1998 et révisé en décembre 2005 ;
- En zone AUH2 : « zone à urbaniser à court et moyen terme », et pour partie centrale (émergeant sur les 2 parcelles K.234 et K.235) en zone N1 : « Naturelle Protégée », ainsi qu'en zone N2 : « zone naturelle dans laquelle les possibilités de construction sont strictement limitées », en limite Nord de la parcelle K.234 correspondant aux berges de la rivière « Gondeau », et au sein d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), au titre du plan local d'urbanisme (PLU) communal approuvé le 29 juin 2023.
Un emplacement réservé n°a3 est prévu pour permettre la création d'une voie de liaison entre les quartiers « Acajou et Basse-Gondeau », au même plan local d'urbanisme et OAP ;
- Sur un terrain d'assiette situé en partie sur le Domaine Public Fluvial (DPF) correspondant aux berges du cours d'eau dit « Rivière Gondeau » (situé en limite nord de la parcelle K.234), sur la masse d'eau souterraine « Centre » n°FRJ204 débouchant dans la masse d'eau littorale n° FRJC015 Nord Baie de Fort-de-France et « Baie de Génipa » n°FRJC001 ;
- Dans un ensemble urbanisé, mais sur un terrain d'assiette présentant par endroit de fortes pentes (41 %, en moyenne de 13 %), et un boisement (notamment de type forêt de zone humide), constituant un habitat d'espèces faunistiques et floristiques protégées et / ou menacées (présence de « l'Hymenaea Courbaril »), au centre et au nord de la parcelle K.234, suite à la 1^{re} reconnaissance des bois en 2016 par l'ONF).

Ce boisement, véritable corridor de type trame verte, est soumis à une nouvelle demande d'autorisation préalable de défrichement instruite par les services de la DAAF, après expertise des boisements menée par les services de l'ONF ;

- Majoritairement, en zone réglementaire jaune, aléa « moyen » « Mouvement de terrain », et pour partie en limite Nord-Est en zone orange, orange-bleue et rouge inconstructible – aléa moyen et fort « Inondation », au titre du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) du Lamentin approuvé le 30 décembre 2013. Ces zones à risques particuliers sont soumises à des prescriptions (études hydraulique, de risques, et géotechnique...) opposables au titre du règlement dudit PPRN.

Les engagements pris par le porteur de projet visent :

- La mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales, le pétitionnaire indiquant qu'une étude hydraulique aurait été réalisée dans le cadre de la procédure relative à la loi sur l'eau ;
- La conservation de certains sujets arborés identifiés lors de la reconnaissance des bois réalisée en 2016, notamment les sujets de « Courbaril » et de « Bois d'Inde » localisés au centre de la parcelle K.234 ;
- La conservation des secteurs classés en zone N1 au titre du PLU ;
- La mise en œuvre d'un reboisement compensatoire de 0,170 ha, prévu dans le cadre de l'autorisation de défrichement délivrée en 2016 et déjà financé par le maître d'ouvrage.

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

- La nécessité de réaliser un inventaire faune / flore actualisé, permettant de caractériser précisément les habitats naturels, potentiellement présents au droit du site, et de s'assurer de l'absence d'espèces faunistiques et floristiques protégées sur le site (notamment espèces de Chiroptères, oiseaux, reptiles...), et, le cas échéant de procéder à une demande de dérogation relative à l'interdiction de porter atteinte à des espèces protégées ou à leurs habitats (article L.411-1 du Code de l'environnement) ;
- La nécessité de déterminer et de réévaluer les incidences du défrichement et de l'artificialisation d'une superficie importante actuellement boisée sur la biodiversité comme l'environnement, et de s'assurer que les opérations projetées n'aggravent pas les risques identifiés par le Plan de Prévention des Risques Naturels au sein du terrain d'assiette, et d'utiliser des dispositifs limitant l'imperméabilisation sur les aires de stationnement ;
- la nécessité d'analyser les incidences de l'artificialisation et de l'imperméabilisation des sols sur les écoulements et les flux d'eaux pluviales supplémentaires générés par le projet, notamment au regard des aléas d'inondation et de mouvement de terrain identifiés au droit du site, et d'analyser les effets cumulés du projet avec les opérations d'aménagement prévues dans le secteur, notamment la liaison routière « Acajou Prolongé / Basse-Gondeau » ;
- La nécessité de prévoir des mesures d'évitement, de réduction en phase travaux comme en phase d'exploitation, en termes de prévention des risques de pollution du sol, du sous-sol et particulièrement des milieux aquatiques, notamment de la rivière « Gondeau » et des masses d'eau souterraine et côtière susceptibles d'être impactées par le projet ;
- La nécessité de définir, à l'issue de ces analyses, une séquence d'évitement, de réduction et, le cas échéant, de compensation des incidences sur les milieux naturels, la biodiversité, les eaux et les risques naturels.

Les travaux se dérouleront en milieu urbain à proximité de nombreux logements existants, et sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations.

Aussi, compte tenu :

- de la nature et de l'ampleur du projet, comprenant la création d'une importante liaison routière entre deux quartiers,
- de la superficie importante concernée par le défrichement (au moins 2,33 ha),
- de la modification substantielle de l'occupation actuelle du sol,
- de la présence d'un boisement notamment de type forêt de zone humide, véritable corridor de biodiversité, susceptible de constituer un habitat pour des espèces protégées et/ou menacées (dont, la présence signalée de « l'Hymenaea courbaril »),
- des enjeux liés à l'artificialisation et à l'imperméabilisation des sols, comme aux eaux superficielles et souterraines et aux risques naturels,
- des évolutions intervenues depuis le projet examiné en 2016,

une étude d'impact environnemental est nécessaire afin de caractériser précisément les enjeux environnementaux, les incidences du projet et les mesures d'évitement, de réduction et, le cas échéant, de compensation à mettre en œuvre.

DÉCIDE

Article 1^{er}

Ce projet de construction d'un lotissement mixte, social et fonctionnel de 143 logements d'habitation complétés de bureaux et commerces en Rdc, de 14 maisons de ville en duplex, de 3 bassins de rétention, d'aires de jeux et de stationnements, etc, au droit des parcelles cadastrées K.234 et K.235 (2.95 ha), situées au quartier « Morne-Pavillon Gondeau », sur 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 .

Les enjeux et incidences environnementales principales comme résiduelles citées ci-avant seront également à prendre en compte dans les prescriptions qui en découleront au titre des autorisations administratives dont relève le cas échéant ce projet (autorisations de défrichement / déboisement, d'urbanisme, de dérogation aux dispositions visant la protection des espèces, et de déclaration / autorisation au titre de la procédure « Loi sur L'eau » - art L.214-1 à 6 et R.214-1 du code de l'environnement), 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

L'autorité décisionnaire est chargée de vérifier, au stade de l'autorisation, que le projet présenté correspond aux caractéristiques et mesures qui ont justifié la présente décision.

Article 4

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 SCCV SOROCA (SIRET50023871200011), représentée par M. Florent GIBON, le gérant.

Fait à Schoelcher, le 05/10/2026

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

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 Fofa
12 rue du Citronnier