



Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Ce document est émis par le ministère en charge de l'écologie.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement [via ce lien](#)

Cadre réservé à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas

Date de réception : 1 0 / 0 9 / 2 0 2 3

Dossier complet le : 2 2 / 0 5 / 2 0 2 3

N° d'enregistrement : 2023-619

1 Intitulé du projet

Réalisation d'un complexe hôtelier - MADILON HOTEL - LE VAUCLIN (972)

2 Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

2.2 Personne morale

Dénomination

MADILON HOTEL

Raison sociale

N° SIRET

9 0 1 4 3 0 2 8 0 0 0 0 1 5

Type de société (SA, SCI...)

SAS

Représentant de la personne morale : Madame

Monsieur

Nom

GAUDOUX

Prénom(s)

Giovanni

3 Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.)
Rubrique n°40 de l'annexe de l'article R.122-2 du Code de l'Environnement	Projet de complexe hôtelier développant jusqu'à environ 8 265 m ² de SDP sur un terrain d'assiette d'environ 6,6 ha.

3.1 Le projet fait-il l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement ? (clause-filet) ?

Oui Non

3.2 Le projet fait-il l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III de l'article R.122-2-1 ?

Oui Non

4 Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire.

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Situé dans le quartier du Petit Macabou sur la commune du Vauclin, le projet s'étend sur une surface totale d'environ 6,6 ha, et prévoit la réalisation d'environ 8 265 m² de SDP, répartis de la façon suivante :

- Un bâtiment d'accueil (avec logements des saisonniers) : environ 1 171 m² ;
- Des commerces et activités : environ 230 m² sur un niveau de sous sol;
- Des salles de réunions : environ 230 m² ;
- Un espace restaurant (avec cuisines) et bar snack : environ 400 m² ;
- Une piscine-lagon de plus de 350 m² ;
- Un espace bien-être et préparation physique : environ 300 m² ;
- Des bureaux dédiés à la gestion du complexe : environ 150 m² ;
- Un entrepôt indépendant de production d'énergie et d'eau : environ 250 m² ;
- Des logements touristiques (environ 5 390 m²) : 40 chambres hôtelières (1 615 m²) et 33 hébergements individuels (3 775 m²).

Le projet prévoit la création d'environ 118 places de stationnement dédiés aux usagers du site (employés et touristes).

4.2 Objectifs du projet

MADILON HÔTEL propose des services 4 étoiles. L'absence d'établissement récent de ce type sur l'île offre une ouverture et une place indéniable sur le marché de location touristique. Le Madillon Hôtel vise l'accueil de groupes de travail, de groupes sportifs, de groupes de réunions ou séminaires, une clientèle de proximité, de résidents ou locaux, une clientèle étrangère ou locale.

L'objectif étant de capter une clientèle touristique ainsi que des groupes qui échappent à ce jour à la région.

Le projet se veut autonome en énergie. En effet, la phase d'exploitation du projet ne nécessitera aucun besoin en énergie ou en ressources extérieures (capacité à s'auto alimenter en électricité et en eau, mise en place d'environ 1 500 panneaux solaires).

De nombreuses plantations sont prévues au droit de la parcelle afin d'intégrer le projet dans son environnement et de conserver au maximum le caractère boisé et naturel du site.

Le projet vise le Label Green Globe.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

Il s'agit d'un chantier de construction d'un complexe hôtelier résidentiel (composé de divers logements) dans une parcelle naturelle en friche.

Le chantier consistera en :

- Le débroussaillage des parcelles qui vont accueillir les aménagements,
- La construction de nouveaux bâtiments (gros œuvre et finitions) et des infrastructures associées,
- La réalisation des abords et des aménagements paysagers.

Les bâtiments pourront être fondés sur semelles filantes ou isolées ancrées dans le calcaire. Les bâtiments et piscines, situés en zone basse à l'angle est, pourront être fondés sur radier général mis en œuvre sur une assise reconstituée.

Les emprises seront délimitées et protégées par des palissades de chantier. Les circulations des engins et camions nécessaires seront signalées de manière adéquate. Seuls les déblais issus du calcaire pourront être réutilisés en remblais généraux après avoir éliminé les blocs volumineux (écrêtage à 200 mm) et à condition de travailler sous conditions climatiques favorables.

Les nuisances sonores, les pollutions accidentelles, la pollution lumineuse, ... seront limitées dans la mesure du possible pendant les travaux.

Le début des travaux aura lieu a minima après l'instruction du Dossier Loi sur L'Eau, soit août-septembre 2023.

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

Un complexe hôtelier sera créé. Celui-ci aura une capacité maximale d'accueil équivalente à 300 visiteurs. Le projet prévoit la plantation de strates arbustives et arborées (environ 1 700 unités au total, dont 322 arbres).

Des espaces de stationnement en plein air (environ 85 places) seront localisées à l'entrée du site, à proximité du bâtiment dédié à l'Accueil. Le projet sera muni d'un accès donnant sur le Chemin du Macabou.

Le complexe hôtelier 4 étoiles normés 5 étoiles se trouvera à 5 min à pied de la plage. Cette proximité permettra aux touristes un large panel d'activités (circuit de pêche en mer, sports nautiques, excursion familiale en kayak ou bateau, etc.). Le Madilon Hôtel proposera également ses propres activités telles que : balade en catamaran, locations de vélos, soins de bien-être et détente, terrains sportifs (padel/tennis, basketball/handball/football).

Selon l'étude de gestion des eaux pluviales, le volume de rétention utile retenu est de 690 m³ par la méthode des pluies, pour un débit de fuite de 500 l/s. Il sera composé de 2 bassins étanches équipés de surverse en cas de débits supérieurs. Les berges seront à 2,45 m NGM, avec un fond minimum à 1 m NGM (bassin n°1) et 0 m NGM (bassin n°2). Cela correspond à une profondeur maximum de bassin par rapport aux surverses de 1 m et 1,9 m.

Plusieurs éléments ont été pris en compte lors de la réalisation du projet : isolation des bâtiments, système constructif optimisé par l'utilisation de produits recyclés, autonomie pour la production d'énergie et d'eau. En effet, le complexe sera doté d'un système d'autonomie en énergie. Il est capable de s'auto alimenter en électricité et en eau. Le projet prévoit la mise en place d'environ 1 500 panneaux solaires photovoltaïques répartis sur 3 000 m². Les parkings et les terrains sportifs seront couverts de panneaux solaires afin de créer des zones d'ombrage. Le projet vise le Label Green Globe.

4.4 À quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

- ① La décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet fera l'objet :

- d'une demande de permis de construire,
- d'un Dossier Loi sur l'Eau (dépôt prévu fin avril 2023).

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Emprise globale d'aménagement	6,6 ha
SDP totale (maximum)	8 265 m ²
Nombre de niveau maximum	R+2 (Bâtiment de l'Accueil)
Nombre de niveau de sous-sol (semi-enterré).....	R-1 (Bâtiment de l'Accueil)
Nombre de places de parking (maximum)	Environ 118

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : ° , " Lat. : ° , "

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°,11°a) b),12°,13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36°, 37°, 38°, 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement

Point de départ : Long. : ° , " Lat. : ° , "

Point de d'arrivée : Long. : ° , " Lat. : ° , "

Communes traversées :

Précisez le document d'urbanisme en vigueur et les zonages auxquels le projet est soumis :

Le site se trouve en zone UT (zone à vocation touristique) du Plan Local d'Urbanisme Le Vauclin.
Les parcelles concernées sont les 188,189, 806, 808 et 810 de la section V.

 Joignez à votre demande les annexes n°2 à 6.

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage avait-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui Non

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative.

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ? En cas de modification du projet, préciser les caractéristiques du projet « avant /après ».

5 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

① Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive Géo-IDE, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les ZNIEFF les plus proches du site sont : - la ZNIEFF de type I "Grande Anse du Macabou", à 500 m au sud du site, - la ZNIEFF de type II "Morne Belfond, la pointe Cailloux, la pointe Malé", à 6 km au nord-ouest du site.
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site d'Arrêté de Protection de Biotope (APB) le plus proche se trouve à environ 6 km au nord-ouest du site d'étude. Il s'agit de l'APB "Morne Belfond".
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune Le Vauclin est sur le littoral. Le projet est localisé à environ 450 m de la mer.
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site d'étude se trouve au sein du Parc Naturel Régional de la Martinique. De plus, il est localisé à proximité (450 m) du Parc Naturel Marin de la Martinique.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune Le Vauclin n'est pas couvert par un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE).
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun Monument Historique ni site inscrit ne se trouve dans l'emprise du projet. D'après l'Atlas des Patrimoines, le monument historique le plus proche se trouve à environ 800 à l'ouest du site d'étude. Il s'agit de "l'Habitation Mallevault".
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	D'après un inventaire des zones humides de la Martinique réalisé par la DEAL, une zone humide (mangrove) a été identifiée en aval du site, en limite sud-est de la parcelle d'étude. Pour plus de détails sur cette thématique, se référer au Dossier Loi sur l'Eau.
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune Le Vauclin est couverte par un PPRN. La commune Le Vauclin n'est pas concerné par un PPRT.
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le PPR de la commune du Vauclin a été approuvé par arrêté préfectoral le 06/02/2004. Il concerne les aléas suivants : aléa inondation, aléa mouvement de terrain, séisme et volcanisme, aléa littoraux et aléa tsunamis.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le périmètre d'étude n'est pas inventorié au sein des bases de données BASOL, BASIAS et SIS. Le site le plus proche inventorié dans la base de données BASIAS se trouve à environ 450 m au sud du site (MAR97200543). Il s'agit d'une industrie de production de boissons alcooliques distillées et liqueurs (activité terminée). Quant à la base de données BASOL, le site le plus proche se trouve à environ 3,3 km au sud du site (SSP001145001).
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Selon l'Observatoire de l'Eau en Martinique, le site est localisé dans la zone de répartition des eaux (ZRE) de la masse d'eau souterraine Sud Atlantique.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'est pas localisé au sein d'un périmètre de protection de captage AEP. D'après l'Observatoire de l'Eau de la Martinique, aucun captage d'eau potable n'est situé sur la commune Le Vauclin (étude réalisée dans le cadre du SDAGE 2016-2021).
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site inscrit le plus proche est le "Cul-de-sac Ferré", situé à environ 2,2 km au sud du site du projet.

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Il n'y a pas de site Natura 2000 sur la commune Le Vauclin ni en Martinique.
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site classé le plus proche de l'emprise du projet se trouve à environ 7,3 km au sud. Il s'agit des " Salines à la Baie des Anglais".

6 Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun prélèvement direct dans les eaux souterraines ou superficielles n'est prévu. Le projet prévoit la mise en place d'environ 20 générateurs atmosphériques avec une ultra filtration capable de créer environ 45 000 litres d'eau potable par jour.
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet nécessitera un niveau de sous-sol au sein du Bâtiment dédié à l'Accueil (locaux techniques) ainsi que des fondations. D'après l'étude géotechnique G2-AVP, la majorité des fouilles montrent une absence de circulation d'eau en profondeur. Seuls quatre sondages (les plus à l'est et à l'aval du terrain) ont mis en évidence des venues d'eau modérées entre 2.0 et 3.3 m de profondeur (cf. Annexe volontaire n°8). L'étude recommande la réalisation de fondations radiers dans cette zone.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Un volume important de déblais sera généré. Ces déblais seront réutilisés sur le site si leur état le permet ou évacués vers des filières adaptées
	Est-il déficitaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet aura besoin de matériaux de construction.
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les matériaux de construction utilisés ne seront pas prélevés sur le sol et sous-sol de la parcelle. Le projet envisage une construction optimisée par l'utilisation de produits recyclés.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet comportera des besoins supplémentaires en eau potable et en assainissement d'eaux usées principalement liés à la création d'hébergements touristiques. Le projet prévoit la mise en place d'environ 20 générateurs atmosphériques avec une ultra filtration capable de créer environ 45 000 litres d'eau potable par jour.
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est susceptible d'avoir un impact sur la biodiversité existante car il comporte la destruction de la végétation de type "forêt sèche basse" présente actuellement. Ceci-dit, il est à noter que le projet prévoit la plantation de strates arbustives et arborées : environ 1 700 unités au total, dont 322 arbres et 1 378 espèces arbustives. D'après une visite de site de l'ONF, le site ne présente aucun intérêt quant aux espèces endémiques de Martinique, sauf à l'extrémité Sud-est du site, qui sera inconstructible.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Il n'y a pas de site Natura 2000 sur la commune Le Vauclin ni en Martinique.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	D'après la couverture du sol de la Martinique en date de 2017, le site d'étude correspond à de la forêt sèche basse. Suite à la visite de site, il a été possible de constater que l'emprise du projet se trouve en état de friche. Le projet comporte la transformation d'environ 6,6 ha d'espaces naturels en un espace dédié à de l'hébergement. Il est toutefois à noter que le projet a l'ambition de préserver le caractère du site avec la plantation d'environ 1 700 sujets, dont 322 arbres.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site d'étude n'est pas concerné par des risques technologiques. L'ICPE la plus proche du site se trouve à plus de 20 km du site d'étude.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Tout le territoire du département de la Martinique est en zone de sismicité forte (5). Une partie du sud-est du site d'étude est soumise à un aléa de submersion marine (décennale et centennale). De plus, une importante partie du site est soumise à un aléa tsunami fort. Le site est concerné par un aléa faible de mouvement de terrain. Pour plus d'indications sur les prescriptions et préconisations des aléas identifiés sur le site, se référer au Dossier Loi sur l'Eau.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet, de par sa nature (vocation touristique : hébergements et activités) n'est pas en mesure d'engendrer des risques sanitaires.
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site est occupé par une forêt sèche basse et n'est pas identifié dans les bases de données des sites pouvant présenter des risques de pollution des sols.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet générera des déplacements supplémentaires liés à la création de nouveaux hébergements touristiques (employés et touristes). En effet, le complexe prévoit une capacité d'accueil maximum de 300 visiteurs. Le site d'étude est peu desservi en transports en commun. La Gare routière Le Vauclin (environ 4,4 km au nord du site d'étude) est desservi par 3 bus (G, L et P1). Le projet prévoit la création d'environ 85 places de stationnement en plein air.
	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	En raison de sa vocation (hébergement touristique), le projet ne sera pas source de gêne sonore particulière.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Pour rappel, la commune Le Vauclin n'est pas concernées par un PPBE. L'accès au projet se fera par le Chemin Macabou (route communale).
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet s'inscrit dans un contexte peu concerné par les émissions lumineuses. L'aménagement des hébergements touristiques va impliquer l'augmentation de la pollution lumineuse locale.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Engendre-t-il des rejets liquides ?		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les eaux pluviales seront gérées conformément à la réglementation applicable.
Si oui, dans quel milieu ?		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2 bassins de rétention étanche seront créés pour un volume utile de 690 m ³ et un débit de fuite limité à 500 l/s la pluie décennale pour compenser l'imperméabilisation du projet (Annexe volontaire n°9).

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet ne générera aucun rejet direct au milieu naturel. Actuellement, le site n'est pas relié au réseau d'assainissement de la commune. Le projet prévoit la mise en place d'une station d'épuration par filtre planté ainsi que la réutilisation des eaux usées traitées pour l'arrosage. L'implantation d'une canalisation pour acheminer les eaux usées vers la voirie est envisagée dans le cas où la commune installerait le réseau d'assainissement dans le secteur.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le chantier générera des déchets divers, qui seront collectés et évacués selon les filières appropriées. Lors de son fonctionnement, le projet sera également source de déchets ménagers, gérés par la collecte régulière réalisée à l'échelle de la commune.
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet ne se situe dans aucun périmètre de protection du patrimoine. Le parti paysager du projet permettra d'intégrer l'ouvrage dans son contexte. En effet, le projet prévoit la plantation d'environ 1 700 unités. Les bâtiments seront de taille réduite, globalement de plein-pied (sauf 5 maisons en R+1 ainsi que le bâtiment d'accueil en R+2). Globalement, le projet ne sera pas visible depuis l'extérieur.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'emprise du site se compose majoritairement d'espaces ouverts (forêt sèche basse). La réalisation du projet entraînera une modification de cet usage vers de l'hébergement touristique.

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Oui Non

Si oui, décrivez lesquelles :

Suite à la consultation du site de la DEAL Martinique, aucun projet soumis à Évaluation environnementale n'a été mis en évidence à moins de 2 km du site d'étude, aussi bien sur la commune Le Vauclin que sur la commune Marin.

Les incidences du projet identifiées ne sont donc pas susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets approuvés.

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non

Si oui, décrivez lesquelles :

6.4 Description des principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

Résultats de l'étude géotechnique (Annexe Volontaire n°8) : Il est préconisé la réalisation de deux types de fondations. Sur la majeure partie du terrain, les bâtiments pourront être fondés sur semelles filantes ou isolées ancrées dans le calcaire. En zone basse à l'angle est, où des circulations d'eau associées à des argiles bleu-gris molles ont été observées en profondeur lors des sondages, les bâtiments et piscines pourront être fondés sur radier général mis en œuvre sur une assise reconstituée. Seuls les déblais issus du calcaire pourront être réutilisés

Résultats de l'étude de gestion des eaux pluviales (Annexe Volontaire n°9) : création de 2 bassins de rétention des eaux pluviales étanches d'un volume utile total de 690 m³, avec un débit de rejet régulé vers la mangrove (au sud du projet) à maximum 500 l/s pour l'événement décennal. Les eaux de voiries et de parkings seront traitées par un déshuileur (40 l/s).

6.5 Description, le cas échéant, des mesures et caractéristiques du projet susceptibles d'être retenues ou mises en œuvre pour éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (en y incluant les scénarios alternatifs éventuellement étudiés) et permettant de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels notables. Il convient de préciser et de détailler ces mesures (type de mesures, contenu, mise en œuvre, suivi, durée).

- Sol et sous-sol : L'étude géotechnique (MAGMA, 2022) a permis de définir deux solutions de fondations à envisager en raison du schéma lithologique du site (cf. Partie 6.4 pour plus de détails). De plus, MAGMA recommande l'évacuation des matériaux issus des terrassements (terres végétales et argiles). Pour plus de détails, se référer à l'annexe volontaire n°8.

- Gestion des eaux pluviales Annexe Volontaire n°9) : L'étude de gestion des eaux pluviales a permis de définir une gestion des eaux pluviales par la mise en œuvre de deux bassins de rétention à ciel ouvert de type paysager et de volume utile de stockage de 690 m³, avec un débit de rejet régulé vers la mangrove (au sud du projet) à maximum 500 l/s pour l'événement décennal. Ces bassins de rétention des eaux permettront notamment l'arrosage des plantes à l'échelle de la parcelle. Les eaux de voiries et de parkings seront traitées par un déshuileur (40 l/s).

- Enjeu écologique : Les parcelles qui furent agricoles avant un classement en Zone Touristique dans le règlement d'urbanisme ont été visitées par l'ONF et leur quasi-totalité hors une extrémité au Sud-est, ne présentent aucun intérêt quant aux espèces endémiques présentes en Martinique. De plus, la parcelle est nettoyée régulièrement permettant aux équipes techniques de réaliser des sondages et mesures. La zone identifiée "à intérêt" est inconstructible et sera laissée telle quelle lors de la réalisation du projet.

- Enjeu paysager : Le projet prévoit la plantation de strate arbustive et arborée (environ 1 700 unités au total). Les bâtiments seront de taille réduite, globalement de plein-pied (sauf 5 maisons en R+1 ainsi que le bâtiment d'accueil en R+2). Globalement, le projet ne sera pas visible depuis l'extérieur.

- Consommations énergétiques / impact sur le changement climatique : Le complexe sera doté d'un système d'autonomie en énergie. Il sera capable de s'auto alimenter en électricité et en eau. En effet, le projet prévoit la mise en place d'environ 1 500 panneaux solaires photovoltaïques répartis sur 3 000 m², ainsi qu'environ 7 générateurs à Hydrogène de 100 Kw. Pour l'autoalimentation en eau, environ 20 générateurs atmosphériques seront avec une ultra filtration capable de créer environ 45 000 litres d'eau potable par jour.

7 Auto-évaluation (facultatif)

① Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Le projet a vocation à développer la capacité d'hébergement touristique de la commune du Vauclin. Le projet vise une indépendance énergétique (mise en place de panneaux solaires, de générateurs atmosphériques et générateurs à hydrogène), l'obtention du label Green Globe, ainsi qu'une intégration paysagère de qualité avec la plantation de 1 700 sujets végétaux dont plus de 300 arbres.

Les études réalisées (géotechnique, gestion des eaux pluviales) permettent de prendre en compte les enjeux du site et de maîtriser les possibles impacts du projet sur l'environnement.

Pour ces raisons, nous estimons être dans un régime d'exonération à l'étude d'impact.

8 Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié.	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R. 122-2-1 du code de l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	<input type="checkbox"/>
3	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe).	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain.	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), 9°a), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau	<input checked="" type="checkbox"/>
7	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input checked="" type="checkbox"/>

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

① Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent.

Objet		
1	Annexe volontaire n°8 : Étude géotechnique MAGMA -30/06/2023	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Annexe volontaire n°9 : L'étude de gestion des eaux pluviales GINGER BURGEAP 26/06/2023	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Annexe volontaire n°10 : Fiche technique de la station d'épuration projetée COTRAM Mars 2023	<input type="checkbox"/>
4		<input type="checkbox"/>
5		<input type="checkbox"/>

9 Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur avoir pris en compte les principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

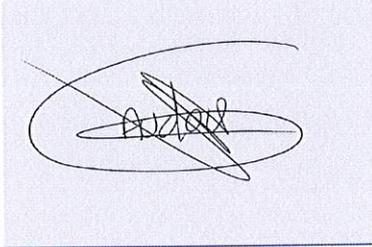
Nom GAUDOUX

Prénom Giovanni

Qualité du signataire Gérant de Madilon Hôtel

À FORT DE FRANCE

Fait le 2 / 4 / 07 / 20 / 23



Signature du (des) demandeur(s)



MADILON HOTEL

Réalisation d'un complexe hôtelier
Quartier Macabou - Le Vauclin (972)

Demande d'examen au cas par cas

Rapport

Réf : REAUCA06033-02 / CA6000000 / CEAUCA223460

AGR / ISZ / OLG

29/06/2023



 **GINGER**
BURGEAP



MADILON HOTEL

Réalisation d'un complexe hôtelier
Quartier Macabou - Le Vauclin (972)

Demande d'examen au cas par cas

Ce rapport a été rédigé avec la collaboration de :

Objet de l'indice	Date	Rédaction Nom / signature	Vérification Nom / signature	Validation Nom / signature
Rapport	02/01/2023	A-G. REA 	I. ZETTI 	I. ZETTI 
Rapport	26/06/2023	A-G. REA 	I. ZETTI / O. GAZELLE 	I. ZETTI 
Prise en compte du mail du client du 28/06/2023	29/06/2023	A. MELINARD 	O. GAZELLE 	

Numéro de contrat / de rapport :	Réf : REAUCA06033-02 / CA6000000 / CEAUCA223460
Numéro d'affaire :	A54273
Domaine technique :	DR01

BURGEAP Agence Caraïbes •• 12 Immeuble Les Flamboyants – Z.I. La Lézarde – 97232 Le Lamentin
Tél : 596(0)5 96 56 97 59 • burgeap.caraibes@groupeginger.com

SOMMAIRE

1.	Introduction	4
1.1	Le contexte règlementaire.....	4
1.2	Situation du projet.....	4
1.3	Présentation du document.....	5
2.	Annexes obligatoires.....	6
	Annexe obligatoire n°1 : Renseignements concernant le maître d'ouvrage	6
	Annexe obligatoire n°2 : Décision administrative soumettant le projet au cas par cas (clause filet).....	6
	Annexe obligatoire n°3 : Plan de situation du projet.....	7
	Annexe obligatoire n°4 : Prises de vues du site et de ses abords	8
	Annexe obligatoire n°5 : Présentation du projet.....	15
	Annexe obligatoire n°6 : Présentation des abords du site	24
	Annexe obligatoire n°7 : Situation du projet par rapport aux sites Natura 2000	25
3.	Annexes volontaires	26
	Annexe volontaire n°8 : Etude géotechnique.....	26
	Annexe volontaire n°9 : Etude de gestion des eaux pluviales	27
	Annexe volontaire n°10 : Fiche technique de la station d'épuration projetée.....	28

TABLEAU

Tableau 1 : Extrait du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement	4
--	---

FIGURES

Figure 1 : Localisation du projet au 1/25 000	7
Figure 2 : Localisation des prises de vue du site et de ses abords.....	8
Figure 3 : Plan masse.....	16
Figure 4 : Visuels du projet de piscine et vue du restaurant	17
Figure 5 : Insertion paysagère (vue depuis l'ouest du site).....	17
Figure 6 : Chambres hôtelières (images de référence).....	19
Figure 7 : Maison plain-pied de type T3 (simulation de façade et plan du rez-de-chaussée).....	19
Figure 8 : Maison plain-pied de type T4 (simulation de façade et plan du rez-de-chaussée).....	19
Figure 9 : Maison plain-pied de type T5 (simulation de façade et plans du RDC et du R+1)	20
Figure 10 : Plan des espaces verts	21
Figure 11 : Palmier bleu (1) – Croton (2) – Palmier rouge (3) – Ixora (4) – Laurier rose (5) – Bougainvillier jaune (6)	22
Figure 12 : Label Green Globe	22
Figure 13 : Plan des abords du site du projet.....	24

1. Introduction

1.1 Le contexte réglementaire

Certains projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements sont susceptibles, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine.

Ainsi, les projets donnant lieu à un permis de construire **peuvent être soumis à évaluation environnementale systématique ou à un examen au cas par cas selon les critères définis dans le tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement**. Dans ce dernier cas, seuls les projets identifiés par l'autorité environnementale comme étant susceptibles d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement doivent faire l'objet d'une étude d'impact.

1.2 Situation du projet

La société **MADILON HOTEL** projette la réalisation d'un complexe hôtelier accueillant 40 chambres hôtelières et 33 hébergements (sous forme de maisons individuelles). Sur un terrain d'assiette d'environ 6,6 ha, le projet prévoit environ 7 700 m² de SDP. Le projet prévoit la création d'environ **85 places de stationnement** dédiées aux usagers du site (employés et touristes). Au regard de la nomenclature annexée à l'article R. 122-2 du code de l'environnement, le projet est concerné par **les rubriques n°39, 40 et 41**.

Tableau 1 : Extrait du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement

CATÉGORIES de projets	PROJETS soumis à évaluation environnementale	PROJETS soumis à examen au cas par cas
Travaux, ouvrages, aménagements ruraux et urbains		
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement.	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m ² .	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme comprise entre 10 000 et 40 000 m ² .
	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme est supérieure ou égale à 40 000 m ² .	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme est comprise entre 10 000 et 40 000 m ² . Le projet de complexe hôtelier couvre un terrain d'assiette d'environ 6,6 ha.
40. Villages de vacances et aménagements associés.	Villages de vacances et aménagements associés dont les travaux créent une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m ² ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure ou égale 10 hectares.	Villages de vacances et aménagements associés dont les travaux créent une surface de plancher supérieure ou égale 10 000 m ² ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure ou égale 3 ha. Le projet de complexe hôtelier couvre un terrain d'assiette d'environ 6,6 ha.

CATÉGORIES de projets	PROJETS soumis à évaluation environnementale	PROJETS soumis à examen au cas par cas
41. Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.	-	<p>a) Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus.</p> <p>Le projet prévoit la création d'environ 85 places de stationnement dédiées aux usagers du site (employés et touristes).</p> <p>b) Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs de 50 unités et plus.</p>

1.3 Présentation du document

Le présent document met à disposition des services de l'Autorité Environnementale les annexes obligatoires du dossier de demande d'examen au cas par cas, et les éléments permettant une meilleure appréhension des enjeux associés au projet et à son contexte.

L'**annexe n°1** « Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » est jointe à part.

L'ensemble des pièces **annexes obligatoires n°2 à 7** et les pièces volontairement transmises constituent le présent document.

Celui-ci se compose de :

- **Annexes obligatoires n°2 à 7 :**
 - Une décision administrative soumettant le projet au cas par cas (clause file) (annexe obligatoire n°2),
 - Un plan de situation du projet (annexe obligatoire n°3),
 - Un reportage photographique du site (annexe obligatoire n°4),
 - Une présentation du projet (annexe obligatoire n°5),
 - Une présentation des abords du site (annexe obligatoire n°6),
 - Une carte de situation du site vis-à-vis des zones NATURA 2000 les plus proches (annexe obligatoire n°7).
- **Annexes volontaires n°8 à 9 :**
 - Etude géotechnique (annexe obligatoire n°8),
 - Notice de la gestion des eaux pluviales (annexe obligatoire n°9).

2. Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié .	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	<input type="checkbox"/>
3	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe).	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain.	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), 9°a), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau	<input checked="" type="checkbox"/>
7	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input checked="" type="checkbox"/>

Annexe obligatoire n°1 : Renseignements concernant le maître d'ouvrage

La feuille de renseignements concernant le maître d'ouvrage est éditée séparément.

Annexe obligatoire n°2 : Décision administrative soumettant le projet au cas par cas (clause filet)

Sans objet.

Annexe obligatoire n°3 : Plan de situation du projet

Figure 1 : Localisation du projet au 1/25 000



Source : www.geoservices.ign.fr

Annexe obligatoire n°4 : Prises de vues du site et de ses abords

Un reportage photographique a été entrepris le **25/01/2023**.

La figure ci-après localise les prises de vue du site du projet et de ses abords, présentées au fil des pages suivantes.

Figure 2 : Localisation des prises de vue du site et de ses abords



Source : www.geoservices.ign.fr

Photographie 1 : Vue depuis le Chemin du Macabou sur la partie ouest du site



Photographie 2 : Vue sur le Chemin du Macabou en direction de l'ouest



Photographie 3 : Vue depuis le Chemin du Macabou sur le nord du site



Photographie 4 : Vue sur le Chemin du Macabou en direction de l'ouest, le long du bâtiment n°1



Photographie 5 : Vue depuis le Chemin du Macabou sur la parcelle située au nord du site



Photographie 6 : Vue depuis le Chemin du Macabou sur le bâtiment n°2 situé à proximité du site



Photographie 7 : Vue sur le Chemin du Macabou en direction de l'est (hébergements touristiques)



Photographie 8 : Vue sur le bâtiment n°2 depuis l'est du site



Photographie 9 : Vue sur les abords situés à l'est du site



Photographie 10 : Vue sur la parcelle d'étude depuis le sud-est du site



Photographie 11 : Vue sur le nord-est de la parcelle et sur le bâtiment n°1 depuis le centre du site



Photographie 12 : Vue sur les abords situés à l'ouest du site



Photographie 13 : Vue sur la pointe sud-est de la parcelle d'étude et ses environs



Annexe obligatoire n°5 : Présentation du projet

► Programme

Situé dans le quartier du Petit Macabou sur la commune du Vauclin, le projet s'étend sur un terrain d'assiette d'une surface totale d'environ 6,6 ha, et prévoit la réalisation d'environ 7 700 m² de SDP.

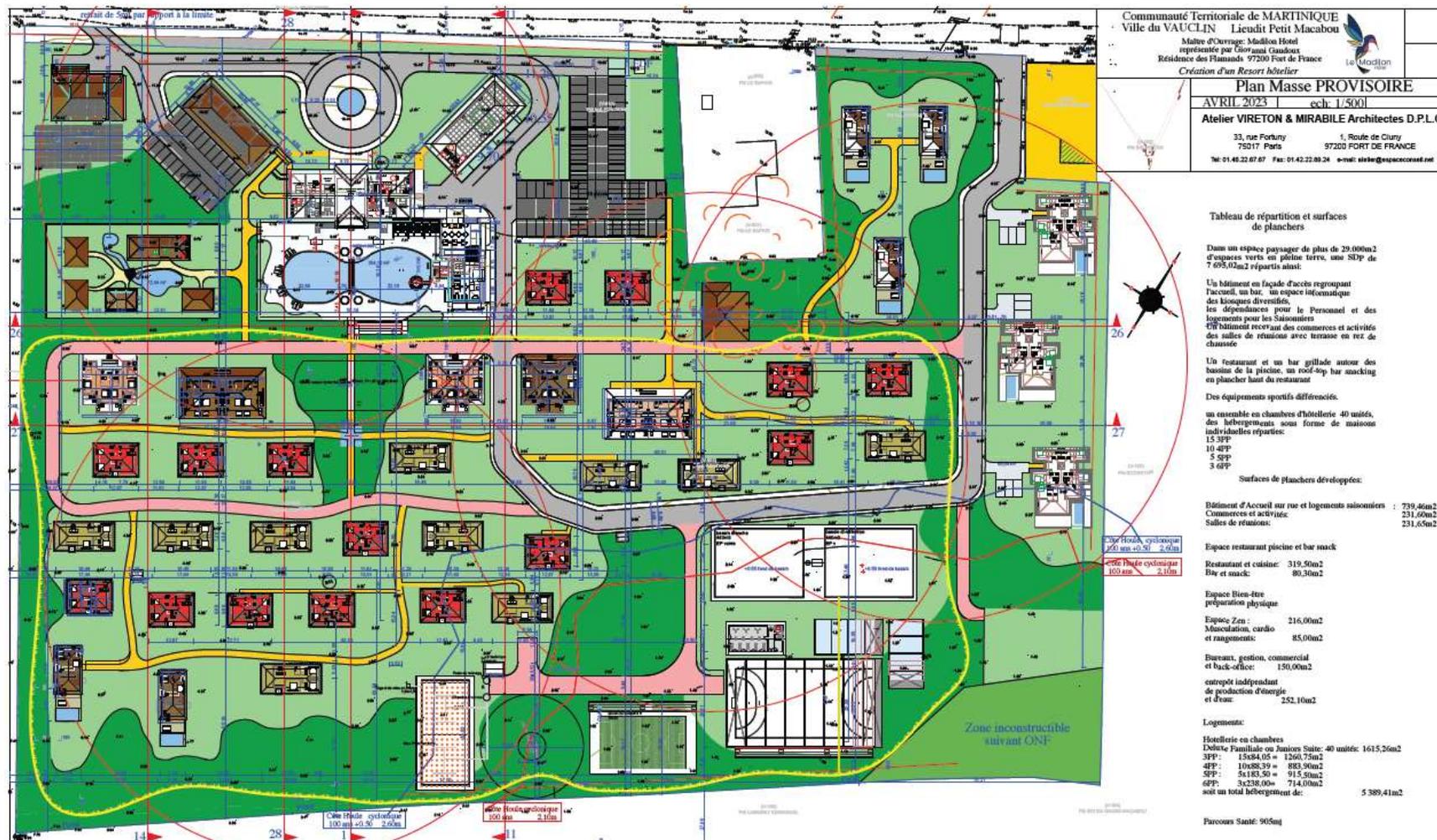
Le projet « Madilon Hôtel Resort & SPA **** » prévoit la construction d'un complexe hôtelier résidentiel d'une capacité maximale de 300 visiteurs. Celui-ci sera composé de :

- Un bâtiment d'accueil (avec logements des saisonniers) : environ 740 m² ;
- Des commerces et activités : environ 230 m² ;
- Des salles de réunions : environ 230 m² ;
- Un espace restaurant (avec cuisines) et bar snack : environ 400 m² ;
- Une piscine-lagon de plus de 350 m² ;
- Un espace bien-être et préparation physique (dont terrains sportifs) : environ 300 m² ;
- Des bureaux dédiés à la gestion du complexe : environ 150 m² ;
- Un entrepôt indépendant de production d'énergie et d'eau : environ 250 m² ;
- Des logements touristiques (environ 5 390 m²) :
 - 40 chambres hôtelières : environ 1 615 m² ;
 - 33 hébergements individuels, soit environ 3 775 m² :
 - 15 logements de 3 pièces ;
 - 10 logements de 4 pièces ;
 - 5 logements de 5 pièces ;
 - 3 logements de 6 pièces.

Sauf le bâtiment dédié à l'Accueil qui sera en R+2 et comprendra un niveau de sous-sol semi-enterré dédié à des locaux techniques (filtration piscine, maintenance, containers d'ordures ménagères et cartons, etc.), les bâtiments et logements ne dépasseront pas le R+1.

A noter que l'ensemble des terrains sportifs (deux terrains de Padel/Tennis, un terrain de handball incluant un terrain de basket et un terrain de football) sera situé sur la **partie inondable (par submersion marine) au sud-est** du site.

Figure 3 : Plan masse



Source : Atelier VIRETON & MIRABILE Architectes, 04/2023

Figure 4 : Visuels du projet de piscine et vue du restaurant



Source : Atelier VIRETON & MIRABILE Architectes

Figure 5 : Insertion paysagère (vue depuis l'ouest du site)



Source : Atelier VIRETON & MIRABILE Architectes

► Accès et stationnement

L'accès au projet s'effectuera depuis le Chemin du Macabou.

Au total, 3 types de voirie sont prévus au sein du site :

- Une voirie lourde, permettant le passage des véhicules lourds et de secours ;
- Une voirie légère et perméable (en grave ciment) permettant l'accès aux véhicules légers (petits utilitaires, voitures électriques, ...) ;
- Une voirie piétonne et cyclable grave et gravillons de type « grain de riz ».

Les voies piétonnes perméables seront accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Le complexe hôtelier n'a pas la vocation d'accueillir les véhicules au pied des villas. Des aires de stationnements couvertes par les structures de panneaux solaires, et en revêtement de sol imperméable, seront situées à proximité de la voie d'accès communale.

Le projet prévoit la création d'environ **85 places de stationnement** dédiées aux usagers du site (employés et touristes). Globalement, les places de stationnement se répartissent en deux parkings :

- 56 places sur un parking situé au nord-est de la parcelle d'étude ;
- 22 places sur un parking situé au nord-ouest de la parcelle d'étude.

Les quelques places restantes sont dispersées aux alentours du bâtiment dédié à l'accueil.

De plus, les hébergements individuels de 6 pièces disposeront de leur propre stationnement de proximité.

► Parti architectural

Tous les logements sont commercialisés avec un aménagement complet, un système d'autonomie énergétique et prêts à la location.

Pour l'élaboration du projet, il a été pris en compte plusieurs éléments tels que **l'isolation des bâtiments** et une construction optimisée par **l'utilisation de produits recyclés** :

- A partir des plateformes laissées (lors des travaux des voiries et réseaux) et traitées contre les termites, il sera réalisé une structure en aluminium recyclé répondant aux normes parasismiques et para cycloniques ;
- Les niveaux du bâtiment de l'Accueil (hors niveau semi-enterré) seront réalisés dans le principe de structure aluminium recyclé ;
- Un panneau de fermeture intérieur sera réalisé suivant la nécessité du lieu, ou en Viroc pour les pièces humides ;
- Une isolation thermique naturelle (bagasse, pouzzolane, ...) sera interposée entre la façade intérieure et le pare-pluie extérieur. Sur une ossature rapportée de même type, il sera mis en œuvre des panneaux de bois baké et teintés de blanc cassé-crème et fixés sur l'ossature secondaire ;
- Les menuiseries extérieures seront réalisées en aluminium laqué de couleur gris anthracite et équipées de vitrage isolant. Des volets roulants de teinte crème parachèveront les façades ;
- La couverture sera réalisée en tuiles mécaniques de couleur claire et nuancée. La charpente réalisée en aluminium recyclé, sera isolée par l'interposition d'une laine minérale de section appropriée ;
- Les cloisons séparatives seront isolées en placostyl (de 0,073) ou de sections plus importantes suivant la localisation et le degré d'isolation phonique.

Tous les lieux de vie seront accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Figure 6 : Chambres hôtelières (images de référence)

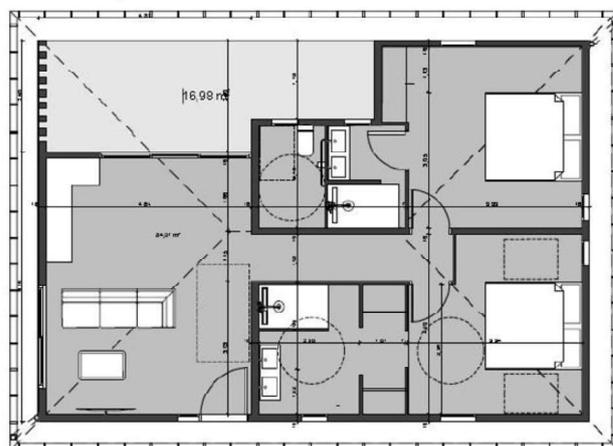


Source : Atelier VIRETON & MIRABILE Architectes

Figure 7 : Maison plain-pied de type T3 (simulation de façade et plan du rez-de-chaussée)



Façade jardin

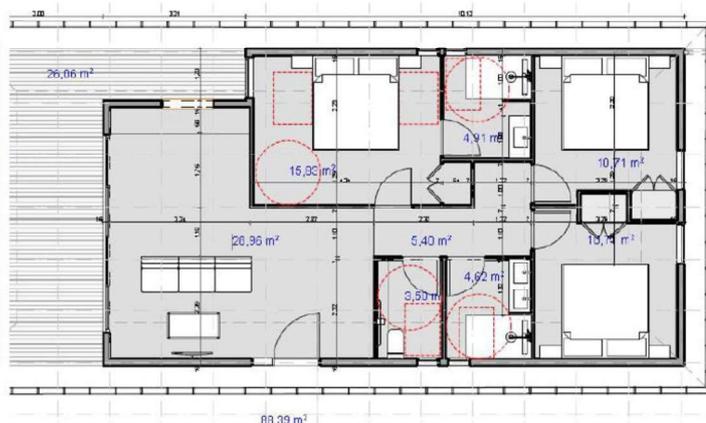


Source : Atelier VIRETON & MIRABILE Architectes

Figure 8 : Maison plain-pied de type T4 (simulation de façade et plan du rez-de-chaussée)



Façade jardin



Source : Atelier VIRETON & MIRABILE Architectes

Figure 9 : Maison plain-pied de type T5 (simulation de façade et plans du RDC et du R+1)



Source : Atelier VIRETON & MIRABILE Architectes

► Parti paysager

Les parcelles qui furent agricoles avant un classement en Zone Touristique dans le règlement d'urbanisme ont été visitées par l'ONF et leur quasi-totalité en dehors de l'extrémité Sud-est, ne présentent aucun intérêt quant aux espèces endémiques présentes en Martinique. Aussi la parcelle est nettoyée régulièrement permettant aux divers intervenants techniques, de procéder aux mesurages et autres carottages préalables au dépôt de la demande de permis de construire.

La zone définie "à intérêt" par l'ONF est **inconstructible** et sera laissée telle quelle lors de la réalisation du projet.

Un pépiniériste s'est rendu sur site pour déterminer les plantations, la nature voire les emplacements. Un plan spécifique des espaces verts a été réalisé (**Figure 10**). Celui-ci indique notamment l'emplacement, le nombre et les essences des plantations choisies dans le cadre du projet.

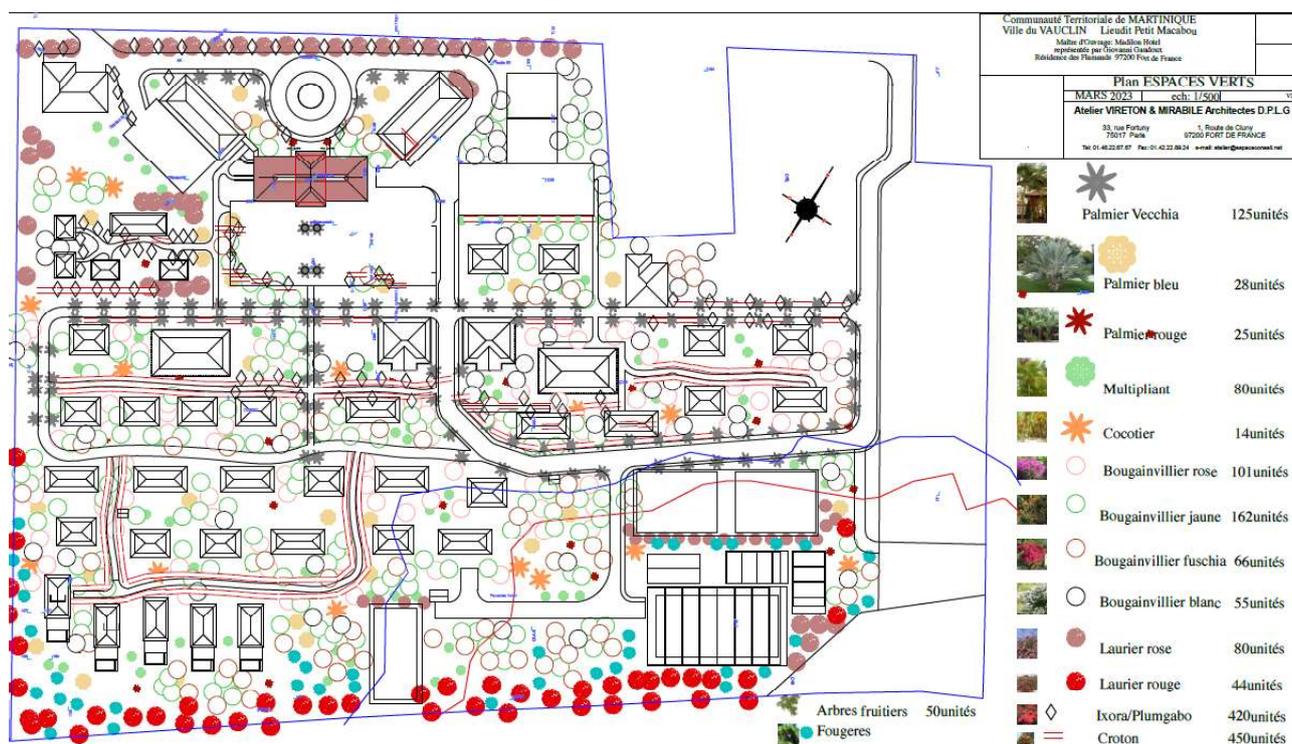
Le projet prévoit l'aménagement paysager de la parcelle avec la plantation d'une strate basse (herbacée et arbustive) et haute (arborée variant entre 1 m et 20 m). Au total, environ **1 700 sujets seront plantés** dont :

- 322 unités destinées à la strate arborée :
 - 50 unités d'arbres fruitiers ;
 - 125 unités de palmier vecchia ;
 - 28 unités de palmier bleu ;
 - 25 unités de palmier rouge ;
 - 80 unités de palmier multipliant ;
 - 14 unités de cocotier.
- 1 378 unités destinées à la strate arbustive :
 - 101 unités de bougainvillier rose ;

- 162 unités de bougainvillier jaune ;
- 66 unités de bougainvillier fuschia ;
- 55 unités de bougainvillier blanc ;
- 80 unités de laurier rose ;
- 44 unités de laurier rouge ;
- 420 unités d'ixora/plumgabo ;
- 450 unités de croton ;
- Des fougères.

Le terrain en lui-même sera engazonné.

Figure 10 : Plan des espaces verts



Source : Atelier VIRETON & MIRABILE Architectes, 03/2023

Figure 11 : Palmier bleu (1) – Croton (2) – Palmier rouge (3) – Ixora (4) – Laurier rose (5) – Bougainvillier jaune (6)



Le projet ne prévoit pas la mise en place de clôture matérielle. L'ensemble des séparations du site seront réalisées de manière végétale.

► Démarche environnementale

Le projet vise le Label Green Globe.

L'écolabel Green Globe est conçu pour l'industrie du voyage et du tourisme et ses partenaires dans la chaîne de fournisseurs. Il atteste que la structure touristique labellisée s'engage dans le développement durable, en mettant en place une organisation et des actions variées, notamment en termes de management environnemental, de conception et de constructions durables, d'emploi local, etc.

Ce label est une certification reconnue par l'Organisation Mondiale du Tourisme et le World Travel and Tourism Council.

Figure 12 : Label Green Globe



Source : <https://greenlabelservice.nl/en/>

De plus, le complexe est doté d'un **système d'autonomie en énergie**. Il est capable de s'auto alimenter en électricité et en eau. En effet, le projet prévoit la mise en place d'environ 1 500 panneaux solaires photovoltaïques répartis sur 3 000 m². Toutes les constructions seront équipées de panneaux photovoltaïques et ballon ECS déporté. Les parkings et les terrains sportifs seront couverts de panneaux solaires afin de créer des zones d'ombrage.

Le projet prévoit également l'installation :

- D'environ 20 générateurs atmosphériques avec une ultra filtration capable de créer environ 45 000 litres d'eau potable par jour ;
- D'environ 7 générateurs à hydrogène de 100 kW (couplés à la production d'électricité de l'ensemble des panneaux solaires). Ils assureront la production électrique pour les besoins nocturnes.

Un « by-pass » réinjectera le trop-plein d'énergie solaire dans le réseau communautaire.

Aucun besoin en énergie ou en ressources extérieures ne sera nécessaire dans le cadre de la réalisation du projet.

► **Planning**

Le projet fera l'objet :

- D'une demande de permis de construire,
- D'un Dossier Loi sur l'Eau (dépôt prévu en juin 2023).

Le début des travaux aura lieu a minima après l'instruction du Dossier Loi sur L'Eau, soit septembre-octobre 2023.

► **Gestion des eaux pluviales et des eaux usées**

Il est proposé une gestion des eaux pluviales par la mise en œuvre de deux **bassins de rétention** étanche à ciel ouvert de type paysager et de volume utile de stockage de **≈ 690 m³**. Une partie des eaux stockées dans les bassins de rétention des eaux seront utilisées pour l'arrosage des plantes à l'échelle de la parcelle.

Les eaux d'arrosage de l'ensemble des espaces verts proviendront de la récupération des eaux de pluie des toitures et de ruissellement traitées pour ces dernières dans un déboureur-dégraisseur avant d'être filtrées et stockées dans une cuve dédiée. Les deux réseaux (EP et EU) seront en séparatif.

Les eaux usées seront dirigées vers une station de traitement phytosanitaire dimensionnée pour les besoins spécifiques du complexe hôtelier (300 EH). A la sortie de cette station, les eaux seront filtrées en ultrafiltration puis pompées et utilisées pour l'arrosage des espaces verts.

Pour plus de détails se référer à l'**Annexe volontaire n°8**.

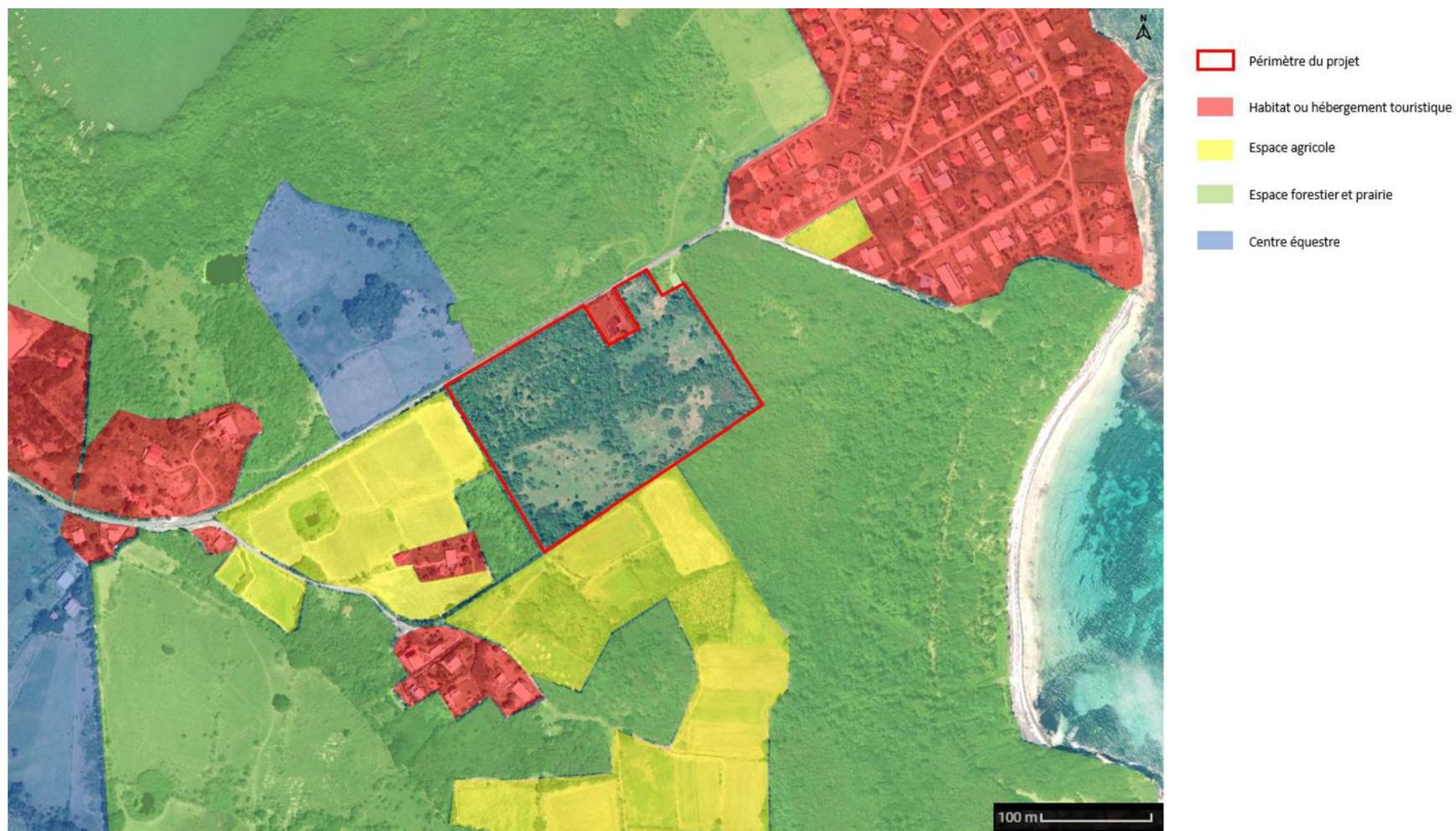
► **Raccordement aux réseaux**

Le projet sera raccordé aux réseaux des concessionnaires, chacun pour sa partie :

- Enedis : l'emplacement pour un poste de transformation est d'ores et déjà réservé ;
- Eau potable : le raccordement se fera à partir de la voirie communale ;
- Telecom et basse tension : à partir de la voirie sur le réseau communal.

Annexe obligatoire n°6 : Présentation des abords du site

Figure 13 : Plan des abords du site du projet



Source : www.geoservices.ign.fr

Annexe obligatoire n°7 : Situation du projet par rapport aux sites Natura 2000

Le réseau « Natura 2000 » s'inscrit au cœur de la politique de conservation de la nature de l'Union européenne et est un élément clé du dispositif visant à enrayer l'érosion de la biodiversité.

Ce réseau, mis en place en application de la Directive « Oiseaux » datant de 1979 et de la Directive « Habitats » datant de 1992, vise à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. Il est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces de la flore et de la faune sauvage et des milieux naturels qu'ils abritent.

La structuration de ce réseau comprend :

- Des Zones de Protection Spéciale (ZPS), visant la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive « Oiseaux » ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des oiseaux migrateurs ;
- Des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) visant la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive "Habitats".

Aucune zone Natura 2000 n'étant inventoriée au sein de la région Martinique, le projet n'est donc pas en mesure d'avoir des impacts sur ces espaces protégés.

3. Annexes volontaires

Annexe volontaire n°8 : Etude géotechnique

« Etude géotechnique préalable - Mission G2 AVP »

MAGMA

30/06/2022

Cette annexe comprend 69 pages.