



**PRÉFET  
DE LA  
MARTINIQUE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

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

**Décision n° 2023-009**

**rendue sur dossier de demande d'examen « au cas par cas projet » n° 2023-0577,  
en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement.**

**Courrier AR n° 2023-0037**

**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 et R.122-3 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie du 16 janvier 2023 relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu l'arrêté du préfet de la Martinique du 25 novembre 2022 portant délégation de signature à monsieur le directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la Martinique ;

Vu la demande d'examen « au cas par cas » portée par la SAS HPB-HOTEL POINTE DU BOUT (SIRET : 88799383000017), représentée par Mme Alexandra ÉLIZÉ, - enregistrée sous le numéro 2023-0577, reçue puis reconnue « complète et recevable » le 8 mars 2023 - relative à construction d'un hôtel 5 étoiles comprenant 67 places de stationnements et à l'aménagement de 40 places de stationnement supplémentaires desservant un projet d'aménagement non décrit dans le dossier au droit des parcelles cadastrées A-306, A-408, A-798, A-800 à A-806 incluse (*données extraites du PC n° 972-231-21-BR-073*) mais, également et à minima au droit des parcelles cadastrées A-799 et A-928 mentionnées dans l'étude d'impact versée au dossier - quartier Pointe du Bout sur la commune des Trois-Îlets.

Vu les saisines de l'Agence Régionale de Santé de la Martinique (ARS), des services Développement Durable Écosystèmes Marins et Littoraux, du Littoral et de la Police de l'Eau de la DEAL Martinique, et des services de la Direction de la Mer de la Martinique.

**Considérant :**

La nature du projet présenté (Article R.122-2 du code de l'environnement) de la / des rubrique(s) :

41° a : « Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus. ».

11° à 13° : s'agissant potentiellement de « Travaux, ouvrages et aménagements en zone côtière-reconstruction d'ouvrages ou aménagements côtiers existants », « travaux de récupération de territoire sur la mer » et de « travaux de rechargement de plages ».

Et qui consiste / porte sur :

La construction d'un hôtel 5 étoiles comprenant 63 suites, un restaurant, deux bars, deux piscines et un spa, 67 places stationnement pour l' Hôtel de la Pointe du Bout et 40 places pour l'Hôtel de la Marina (projet voisin) sur emprise foncière totale présentant une superficie oscillant entre 25.583 m<sup>2</sup> soit : 2,6 ha et 3,5 ha (*données de l'étude d'impact pour la partie terrestre*) voire, 5,6 ha en fonction des aménagements projetés sur le domaine public maritime (DPM).

Le dit projet est assimilable à des travaux neufs.

La localisation du projet visé :

Le projet de complexe hôtelier présenté occupe un ensemble de parcelles de forme triangulaire localisable par trois points :

61° 03' 6,9 Ouest - 14° 33' 38" Nord – (coin nord sur parcelle A-306)

61° 03' 10" Ouest - 14° 33' 28" Nord – (coin sud-est sur parcelle A-801)

61° 03' 04" Ouest - 14° 33' 30" Nord – (coin sud-ouest sur parcelle A-928)

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

- Sur un secteur entouré par les masses d'eaux côtières de la baie de Fort de France à l'est et la mer des caraïbes à l'ouest et sur le Domaine Public Maritime (DPM) hébergeant une biocénose benthique composée d'herbiers, de communautés coralliennes dont certaines espèces font l'objet d'une protection réglementaire spécifique par arrêté ministériel du 25 avril 2017, d'algues et de fonds meuble constitutif de milieux et habitats naturels pouvant faire l'objet d'une protection réglementaire spécifique par arrêté ministériel du 5 août 2019 ; Les atteintes potentielles aux espèces et habitats visés par ces arrêtés spécifiques comme celles concernant les espèces et habitats relevant, notamment, de protections internationales et européennes (*chauves-souris, tortues marines...*) devront faire l'objet de demande(s) de dérogation aux dispositions visant la protection des espèces, conforme(s) aux dispositions des articles L.411-2 et suivants du code de l'environnement ;
- Dans un secteur d'assainissement collectif desservi par la station d'épuration (STEU) d'Anse Murette visée par l'arrêté préfectoral conservatoire n° R02-2022-06-13-009 du 13 juin 2022 précisant que « *Tout nouveau raccordement sur le système d'assainissement des Trois-Ilets est interdit à compter de la date de signature du présent arrêté jusqu'à la mise en conformité du système d'assainissement* ».
- Dans le périmètre du «Fort de la Pointe du Bout» inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du 16 avril 2014, soumettant le projet à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) en application de l'article R.423-54 du Code de l'Urbanisme ;
- En secteur UBT «*réservé aux équipements touristiques*» de la zone UB «*zone d'extension périphérique du centre bourg*» au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune des Trois-Ilets approuvé le 22 septembre 2016 ;
- Sur un terrain d'assiette situé en zone réglementaire orange-bleue impliquant la réalisation d'une étude préalable de risques portant sur la faisabilité technique du projet visé au regard des prescriptions et aléas du Plan de Prévention des Risques Naturel (PPRN) des Trois-Ilets approuvé le 30/12/2013. Cette même emprise foncière, au droit des seules constructions projetées à terre, est concernée par des aléas mouvement de terrain qualifié de faible à nul tandis que les opérations d'aménagement du littoral sont prévues sur le Domaine Public Maritime (DPM) se trouvent concernées par des aléas houle et submersion marine (décennale / centennale) qualifiés de fort interdisants toutes constructions sauf exceptions précisées au règlement ;

Les engagements pris par le porteur de projet visent :

- la préservation de la qualité des eaux du littoral par la mise en œuvre d'un réseau de collecte et le pré-traitement des eaux pluviales issues du ruissellement des parkings et voiries avant rejet en milieu naturel.

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

- les mesures d'évitement et de réduction relatives aux atteintes potentielles portées à la biocénose benthique et particulièrement aux communautés coralliennes, lors de la phase de travaux, ainsi que les incidences résiduelles issues de la fréquentation du site par les résidents des structures hôtelières projetées, générant un surcroît d'activités sur terre et en mer ;

- les dispositions pratiques et techniques relatives à la prise en compte des problématiques d'assainissement et de traitement des eaux usées sachant que le raccordement au réseau de collecte et de traitement public existant est actuellement proscrit par arrêté préfectoral conservatoire, compte tenu de l'état de dysfonctionnement de la station d'épuration des eaux usées (STEU) de l'Anse Marette ;
- les mesures d'évitement et de réduction des impacts associés à la réfection / reconstruction / extension des digues existantes ainsi qu'aux opérations de rechargement des plages (cf. p. 28 du résumé non technique de l'étude d'impact versé au dossier) pouvant altérer les milieux naturels existants, participer à la remise en suspension de matières potentiellement polluantes et générer des nuisances affectant la faune littorale et aquatique ;
- l'aggravation des aléas naturels potentiellement liée aux terrassements et travaux projetés susceptibles d'avoir également une incidence en termes de risques de pollution des milieux terrestre et marin et d'avoir une incidence sur la qualité des eaux de baignade d'un site déjà fréquenté par le public ;
- l'évaluation et la prise en compte des effets cumulés associés à l'engagement des différentes phases de travaux découlant des données produites dans le dossier présenté en annexe de la présente demande d'examen au « cas par cas - projets » et portant, successivement, sur la création d'une infrastructure hôtelière 5 étoiles, d'un centre de conférences, d'une infrastructure hôtelière secondaire orientée vers l'actuelle marina et de divers équipements littoraux qui y sont déjà partiellement décrits et dont découlent des contraintes particulières et partagées en termes d'organisation de chantier, de coordination et de gestion des déchets, de nuisances aux usagers comme de coordination et de gestion en phase d'exploitation ;
- la priorisation des solutions de ré-emploi / recyclage après traitement des eaux pluviales préconisé, notamment, pour contribuer à une gestion efficiente de l'eau potable, conformément à l'Arrêté du 21 août 2008 qui précise les conditions de récupération et d'usage de l'eau de pluie à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Le porteur de projet devra aussi s'assurer que le système de gestion des eaux pluviales envisagé ne provoquera pas de nuisances sanitaires ou environnementales ;

Le formulaire de demande d'examen au cas par cas versé au dossier ne décrit pas l'ensemble des éléments constitutifs de l'aménagement global projeté par le demandeur, en contradiction des dispositions prévues au dernier alinéa du III de l'article L.122-1 du code de l'environnement, et pour lesquels des informations complémentaires et quelques fois partielles se trouvent disséminées dans les pièces annexes du dit dossier.

L'ampleur du projet d'aménagement global considéré ici comprenant, à minima, la construction de deux complexes hôteliers, de deux restaurants, d'un centre de conférences, de divers aménagements littoraux et accessoires associés à la qualité particulière des milieux naturels terrestre et marin concernés justifient la réalisation d'une étude d'impact environnemental (EIE) dont le périmètre reste à préciser « in fine » (*périmètre exact de l'ensemble des aménagements envisagés / retenus terrestres, littoraux et maritimes*) et dont un focus particulier traitera déjà des incidences environnementales spécifiques de l'opération d'aménagement introduite ci-avant, constitutive d'une première phase de travaux projetée sur une emprise foncière de 2,6 ha.

Cette même étude d'impact environnemental (EIE) s'enrichira, par la suite, des éléments relatifs à la prise en compte des incidences environnementales et des effets cumulés de chacune des phases de travaux à venir (*création du centre de conférences, création de l'infrastructure hôtelière de la Marina, des aménagements littoraux, etc...*) et sera adossée, augmentée, à chacune des autorisations administratives portant sur chacune de ces mêmes phases de travaux (autorisations d'urbanisme, autorisations d'occupation temporaire du DPM, déclaration / autorisation au titre de la loi sur l'eau...) dès lors qu'elles se trouveront requises pour la bonne réalisation du projet d'aménagement global dont l'emprise globale reste à affiner et pourrait atteindre, au final, quelques 5,6 ha.

## Décide

## Article 1<sup>er</sup>

Le projet, porté par la SAS HPB-HOTEL POINTE DU BOUT, représentée par Mme Alexandra ELIZE, relative à la construction d'un hôtel 5 étoiles comprenant 67 places de stationnements et à l'aménagement de 40 places de stationnement supplémentaires desservant un projet d'aménagement non décrit dans le dossier au droit des parcelles cadastrées A-306, A-408, A-798, A-800 à A-806 incluse (*données extraites du PC n° 972-231-21-BR-073*) mais, également et à minima au droit des parcelles cadastrées A-799 et A-928 mentionnées dans l'étude d'impact versée au dossier - quartier Pointe du Bout sur 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.

L'étude d'impact environnemental requise devra explicitement prendre en compte et traiter les incidences principales et résiduelles de ce projet telles que citées ci-avant et sera adossée aux divers dossiers de demande d'autorisation administratives préalables requises pour la bonne réalisation du projet d'aménagement global visé dans les pièces annexe du dossier présenté (*autorisations d'urbanisme, déclaration au titre de la loi sur l'Eau...*).

Le cas échéant et dans la mesure où les travaux projetés relèveraient de la rubrique 3.2.6.0 de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) tels que définis à l'article R.214-1 du code de l'environnement, ce projet devra faire l'objet d'une demande d'autorisation environnementale unique (AEU) telle que définie aux articles L.181-1 et suivants de ce même code.

## 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 la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la Martinique. Elle est également notifiée au demandeur / personne morale : SAS HPB-HOTEL POINTE DU BOUT, représentée par Mme Alexandra ÉLIZÉ.

Fait à Schoelcher, le

31/03/2023

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

La Directrice Adjointe de l'Environnement  
de l'Aménagement et du logement

### 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  
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 Fofu  
12 rue du Citronnier  
97271 SCHOELCHER