



Mission régionale d'autorité environnementale

Martinique

Avis

**sur le projet de construction d'un complexe hôtelier 5 étoiles,
et des aménagements afférents,**

au lieu-dit «Pointe du Bout»

Commune des Trois-Îlets

n°MRAe 2023APMAR2

Préambule

Pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou les projets soumis à étude d'impact, une «Autorité environnementale» désignée par la réglementation doit donner son avis sur le dossier présenté. À la suite de l'arrêt du Conseil d'État n° 400 559 du 6 décembre 2017, annulant les dispositions du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 en ce qu'elles maintenaient le Préfet de Région comme autorité environnementale, le dossier de demande de permis de construire relatif au projet de construction d'un complexe hôtelier, situé sur le territoire de la commune des Trois-Îlets, présenté par la SAS HPB - Hôtel Pointe du Bout - SIRET : 88799383000017 - a été transmis pour avis le **26 juin 2023** à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) de la Martinique par le service instructeur de l'application du droit des sols de la Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud de la Martinique (CAESM). Au regard du statut « complet et recevable » de l'étude d'impact produite, la MRAe a accusé réception du dossier le 26 juin 2023.

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

La MRAe de la Martinique s'appuie sur les services de la DEAL Martinique pour l'élaboration de son avis et, conformément à l'article R.122-7 du Code de l'environnement, dispose d'un délai de deux mois, à compter de la date de réception de la saisine formelle de l'autorité environnementale pour formuler son avis qui doit être produit avant le **26 août 2023**.

Conformément aux dispositions du paragraphe III de ce même article R.122-7 du Code de l'environnement, la DEAL a consulté, par mail daté du 29 juin 2023, les services du Préfet de la Martinique ayant apporté leurs contributions en date du 6 juillet 2023 pour Service Paysage Eau et Biodiversité de la DEAL, de l'Agence Régionale de la Santé (ARS) de la Martinique ayant apporté sa contribution le 19 juillet 2023, et le représentant de l'État en mer mentionné par le décret n° 2005-1514 du 6 décembre 2005 pour l'Outre-Mer réputé n'avoir aucune observation à formuler.

Le présent avis est rendu par délibération de la MRAe réunie le **22 août 2023** en présence de Mme Annie VIU, présidente par intérim, Mr Michel Py, **membre permanent** et Mr José NOSEL, membre associé, qui attestent qu'aucun intérêt particulier ou élément dans leurs activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause leur impartialité.

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

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

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

et de la DEAL Martinique :

<https://www.martinique.developpement-durable.gouv.fr/avis-et-decisions-rendus-par-la-mission-regionale-r325.html>

Synthèse de l'avis

Le dossier relatif au projet de construction d'un complexe hôtelier, des aménagements de voirie annexes et des raccordements aux réseaux a été transmis pour avis le 26 juin 2023 à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) de la Martinique par la Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud de la Martinique (CAESM). Au regard du statut « complet et recevable » de l'étude d'impact produite, la MRAe a accusé réception du dossier le 26 juin 2023. Ce projet est porté par la Société par Actions Simplifiées (SAS) HPB / Hôtel Pointe du Bout – SIRET n° : 88799383000017 sise : voie n°1 Z.I. la Lézarde, 97232 LE LAMENTIN, représentée par : **Mme Alexandra ÉLIZÉ**.

Le projet d'aménagement urbain et littoral **global**, visé dans le dossier présenté, consiste en la construction de deux hôtels : l'Hôtel de la Pointe du Bout - constitué de 63 suites, de restaurants, d'une piscine-spa, de parkings souterrain et aérien - et l'Hôtel de la Marina – constitué de 19 suites, d'un centre de conférences, de restaurants, de commerces et d'un parking - pour une surface de plancher totale de 8.497 m², la reconstruction / extension des digues existantes et un rechargement en sable de plages ainsi que la création de voiries, accessoires et réseaux divers (*électricité, eau potable, assainissement collectif...*). Le terrain d'assiette du dit projet se situe dans le périmètre du monument historique « Fort de la Pointe du Bout » dont un aménagement ultérieur, non décrit, est potentiellement projeté.

L'étude présentée ne concerne que les seuls travaux, aménagements et constructions envisagés en milieu terrestre à l'exception de ceux relatifs, à des opérations de démolition, à la création de l'Hôtel de la Marina, d'une capitainerie, de commerces et d'un centre de conférences. Le porteur de projet précise que pour ce qui relève des travaux et aménagements terrestres et littoraux ultérieurs : *« le milieu marin fera l'objet d'une étude d'impact dédiée afin de s'assurer de la bonne prise en compte de cette thématique. »*

Les principaux enjeux du projet concernent la préservation des milieux naturels au travers des risques de pollution du sol, du sous-sol et du milieu aquatique (*rejets en mer*), la prise en compte des aléas naturels, de la santé publique, de la biodiversité et du paysage ainsi que la lutte contre les effets liés au changement climatique (*incidences au titre des émissions de gaz à effet de serre*).

Compte tenu de la sensibilité des milieux naturels interceptés et des caractéristiques du projet, celui-ci a été soumis à l'évaluation environnementale par décision de l'Autorité environnementale n° 2023-009 rendue en date du 31 mars 2023.

La mission régionale de l'autorité environnementale rappelle, qu'en application des dispositions de l'article L.122-1 du Code de l'environnement : les travaux de construction du complexe immobilier comprenant les deux hôtels 4 et 5 étoiles, **des commerces**, le centre de conférences, leurs accessoires respectifs (*équipements, voiries, réseaux, parkings...*) ainsi que les travaux et aménagements du littoral projetés forment un seul et même projet. De fait, l'étude d'impact environnemental versée au dossier n'intègre qu'une partie des travaux et aménagements précités et **motive** la réalisation **d'études d'impact complémentaires restant à présenter** , avant la réalisation des travaux, pour de nouveaux avis de la MRAe.

Outre l'actualisation de l'étude d'impact relative à la création de l'Hôtel de la Marina, du centre de conférences ainsi qu'aux travaux littoraux, MRAe recommande :

- **d'actualiser et de compléter l'étude d'impact par une analyse de la compatibilité du projet visé avec l'ensemble des plans et programmes auxquels il doit se conformer ou qu'il doit prendre en compte et plus particulièrement le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau et le Plan de Gestion du Risque Inondation 2022-2027 de la Martinique ;**
- **de développer l'analyse des effets cumulés avec l'ensemble des projets envisagés sur le territoire communal et, plus particulièrement, sur le site de la Pointe du Bout et de ses abords concernés par un projet d'Espace d'Aménagement Touristique (EAT) porté par la commune des Trois-Îlet, et, le cas échéant, la description des mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement (ERCA) correspondantes ;**
- **de compléter et développer le chapitre de l'étude dédié à l'analyse des émissions de gaz à effet de serre (GES) permettant de déterminer les impacts du projet et les mesures de réduction éventuelles, voire de compensation, pouvant y être associées ;**
- **De se conformer à l'arrêté préfectoral n° R02-2022-06-13-009 du 13 juin 2022, relatif à la station d'épuration Anse Marette, et de conditionner la réalisation des travaux et aménagements à la mise aux normes du dispositif d'assainissement.**
- **de préciser les dispositions particulières retenues en ce qui concerne la protection de la faune et de la flore locale s'agissant spécifiquement de l'Anoli de la Martinique (Dactyloa roquet) et des arbres remarquables identifiés à l'état initial de l'environnement ;**

- **d'actualiser et de compléter la liste des mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement (ERCA) proposées, en signalant celles relevant de l'application stricte de cadres réglementaires et normatifs opposables et en ajoutant / précisant, notamment, celles relatives à la santé publique, à la conservation des espèces protégées et à la compensation des arbres remarquables devant être détruits.**

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

Avis détaillé

I CONTEXTE ET PRÉSENTATION DU PROJET

I.1 Contexte réglementaire

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

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

Le dossier reçu « complet et recevable » a été transmis pour avis le **26 juin 2023** à la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) de la Martinique qui en a accusé réception et dispose d'un délai de deux mois pour rédiger son avis avant l'échéance du **26 août 2023**.

I.2 Présentation de l'avis de l'autorité environnementale

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

Le porteur de projet a déposé le 8 mars 2023 une demande d'examen au « cas par cas » pour le projet Hôtel Pointe du Bout et bénéficié d'une décision de soumission à l'étude d'impact environnementale (EIE) le 31 mars 2023.

La CAESM, sollicite l'avis de la MRAe Martinique dans le cadre de l'instruction des demandes de permis de construire modificatif n° PC-972-31-21-BR-073-M01 et de permis de construire n° PC-972-31-23-BR-023 portant, tous deux, uniquement sur la réalisation de l'Hôtel de la Pointe du Bout. **Un permis de construire spécifique, identifié sous le n° PC-972-31-21-BR-074, concernant la création de l'Hôtel de la Marina, d'un centre de conférences et de leurs accessoires, établis sur les parcelles voisines A.410, A.799, A.928 et A.929 est concerné par une démarche similaire restant à engager auprès de la MRAe s'agissant d'un seul et même projet global d'aménagement** intégrant, par ailleurs, des travaux et aménagements littoraux au sens de l'article L.122-1 du Code de l'environnement.

L'étude d'impact présentée prend en compte l'ensemble des aménagements, travaux et constructions relevant des deux dossiers d'urbanisme précités et portant sur la seule création de l'Hôtel de la Pointe du Bout tels que défini ci-avant en partie terrestre.

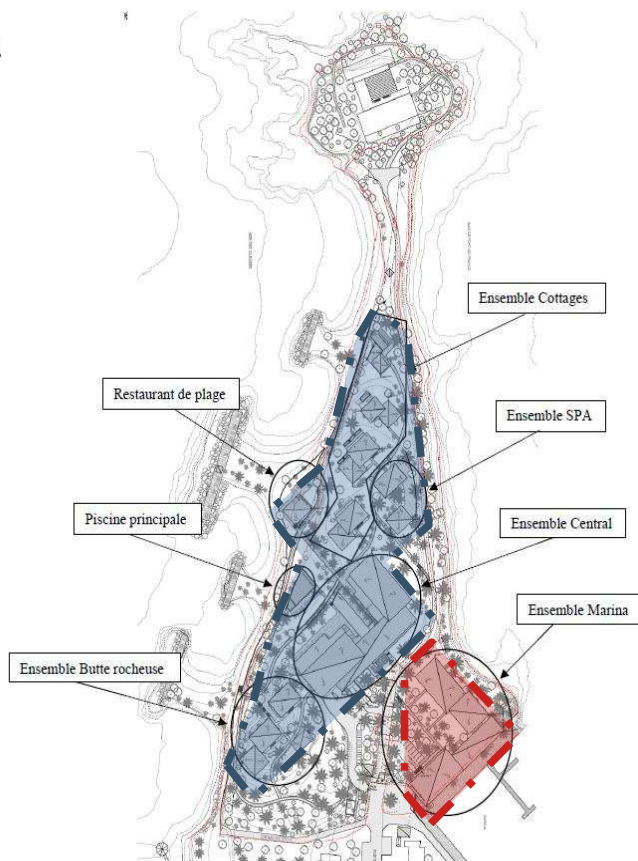
I.3 Description du projet

Le projet est présenté par la Société par Actions Simplifiées HPB – Hôtel Pointe du Bout. Il est localisé au quartier Pointe du Bout de la commune des Trois-Îlets, sur un terrain d'assiette constitué des parcelles cadastrées **A-306, A-408, A-421, A-798, A-801 et A-804 à A-806** d'une superficie totale de 3 ha. Le terrain d'assiette se situe au sein du 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-Îlets approuvé le 22 septembre 2016.

La commune des Trois-Îlets accueille une population de 7 194 habitants, au dernier recensement INSEE de 2020, en constante diminution depuis 2014. Le projet prévoit la construction d'un complexe hôtelier pouvant héberger 134 personnes sur l'hôtel 5 étoiles et 60 personnes sur l'hôtel 4 étoiles.

L'ensemble des constructions et aménagements projetés se répartit comme suit :

- **l'hôtel 5 étoiles de la Pointe du Bout** qui comprend 63 suites / cottages réparties sur trois niveaux (*rdc, r+1 et r+2*), un restaurant principal, un restaurant de plage, une piscine, un spa, un bar, une piscine réservée, un parking souterrain de 85 places, un parking aérien de 18 places ainsi qu'une zone « logistique » (*livraison, locaux personnel..*) ;
- **l'hôtel 4 étoiles de la Marina** (*non pris en compte ici*) qui comprend 19 suites réparties sur trois niveaux (*r+1, r+2, r+3*), un centre de conférences de 150 places, un restaurant, des locaux commerciaux et un parking aérien de 22 places ;
- **des aménagements littoraux** consistant en la reconstruction de digues existantes et du rechargement de plages.
- **des aménagements annexes** : voiries, réseaux et espaces verts.



Localisation - Plan de masse du projet

Le nord de la presqu'île accueille le « Fort de la Pointe du Bout », relié au reste par un isthme central, qui est inscrit au titre des monuments historiques, ainsi que son emprise foncière située sur la parcelle A-345, par arrêté du 16 avril 2014.

Les aménagements présentés étant situés dans le périmètre de protection de ce monument historique, le projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) en application de l'article R.423-54 du Code de l'Urbanisme. Cet avis n'est pas joint au dossier.

II PRINCIPAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX RELEVÉS PAR L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

Pour la mission régionale de l'autorité environnementale, les principaux enjeux environnementaux du projet sont les suivants :

- **les risques de pollution, du sol, du sous-sol et du milieu aquatique** associés, notamment, au traitement des rejets d'eau usées dans le contexte d'un réseau d'assainissement collectif et de traitement déjà saturé et n'étant pas autorisé à recevoir de nouveaux raccordements, à la collecte et au traitement des eaux de ruissellement (*voiries, parkings...*) ainsi qu'aux rejets éventuels liés aux mouillages existants ou pouvant être liés au surcroît d'activités nautiques et touristiques sur site ;
- **la prise en compte des risques naturels** au regard des prescriptions du plan de prévention des risques naturels (PPRN) et des dispositions du PGRI ;
- **le patrimoine et le paysage** compte tenu de la qualité particulière du site, de la proximité d'un immeuble inscrit aux monuments historiques (*Fort de la Pointe du Bout*) et de l'existence d'une servitude de passage des piétons le long du littoral (SPPL) / servitude d'utilité publique (SUP) (*cf. articles L.121-31 à L.121-33 du Code de l'urbanisme*) dont l'accès libre doit être garanti ;
- **la bio-diversité**, s'agissant de la préservation des espèces faunistiques et floristiques protégées comme de la biocénose benthique en phases de travaux comme d'exploitation ;
- **le climat** en termes de réduction des émissions de gaz à effet de serres (GES), de maîtrise de la consommation énergétique, d'optimisation des modalités de gestion du site touristique, d'intégration de solutions de production d'énergies renouvelables ainsi qu'en termes d'écoconception.

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

L'étude d'impact environnementale (EIE) doit décrire et évaluer les incidences notables que peut avoir le projet sur l'environnement, selon une trame documentaire précisée à l'article R.122-5 du Code de l'environnement. Le plan de l'étude intègre l'essentiel des rubriques requises et identifie les problématiques environnementales soulevées par le projet.

L'EIE présente les aménagements, travaux et constructions prévus sur le milieu terrestre. Le porteur de projet, prévoyant par ailleurs des aménagements littoraux portant construction d'équipements, travaux de rechargement de plages et de reconstruction / extension de digues, précise que ces derniers feront l'objet « *d'une étude d'impact dédiée afin de s'assurer de la bonne prise en compte du milieu marin.* »

La mission régionale de l'autorité environnementale rappelle, qu'en application des dispositions de l'article L.122-1 du Code de l'environnement : « *Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité.* ».

À ce titre, l'ensemble des travaux de construction et d'aménagement visant la création de deux hôtels de luxe, d'un centre de conférences, de leurs accessoires respectifs (*équipements, voiries, réseaux, parkings...*) ainsi que les travaux et aménagements du littoral projetés forment un seul et même projet devant être traité dans une même étude d'impact environnemental quand bien même celle-ci peut être décomposée en une étude d'impact globale intégrant l'ensemble des enjeux environnementaux (*terrestres, littoraux et maritimes*) et ne traitant que des seules incidences associées à une première tranche / phase de travaux complétée / actualisée par des études d'impact complémentaires destinées à actualiser les enjeux initialement couverts et à intégrer les incidences environnementales spécifiques des tranches / phases de travaux ultérieures.

En conséquence, le porteur de projet est tenu d'actualiser la présente étude d'impact :

- **en actualisant les données au regard des caractéristiques du projet en son état actuel,**
- **en intégrant les études d'impact complémentaires associées aux prochaines tranches / phases de travaux (création de l'Hôtel de la Marina, du centre de conférences et de leurs accessoires, travaux, constructions et aménagements littoraux...) pour avis de la MRAe.**

III.1 État initial de l'environnement

Ce chapitre doit mettre en lumière les principales thématiques environnementales identifiées sur le terrain. L'analyse de l'état initial de l'environnement fait l'objet d'un document de 88 pages au chapitre III de l'étude d'impact sur la partie terrestre des travaux et aborde les thématiques suivantes : le milieu physique (*topographie, sol et sous-sol, les eaux superficielles, souterraines et côtières*), le milieu naturel (*habitat, faune, flore*), le paysage, l'environnement socio-économique, les risques naturels (*aléas submersion et inondation*), le paysage et le patrimoine et la santé. L'ensemble des enjeux sont identifiés et qualifiés de faibles, modérés ou forts. L'analyse produite sur la partie terrestre du projet, même si elle demeure incomplète en n'évaluant pas les effets sur le milieu marin, est bien proportionnelle aux enjeux de la zone d'étude terrestre.

Contexte hydrologique

En ce qui concerne la qualité des eaux côtières le rapport mentionne que la presqu'île se situe entre la masse d'eau de la Baie de Génipa (*coté est*) et la baie de Fort de France (*coté ouest*) sans en présenter leurs états reconnus, respectivement, médiocre et moyen en raison notamment de l'état du système d'assainissement collectif et d'une pollution chronique à la molécule de la chlordécone.

L'absence, dans le rapport, d'un inventaire des causes de pollution des eaux côtières ayant un impact sur la biodiversité et la santé publique en plus de menacer la qualité des eaux de baignades, ne permet pas d'établir clairement les incidences environnementales du projet (*dans la mesure ou celles-ci pourraient être à l'origine d'une aggravation de la situation existante*) pas plus que de mettre en évidence le dysfonctionnement de la station d'épuration de l'Anse Marette à laquelle le projet prévoit de se raccorder.

Biodiversité

L'aire d'étude immédiate ne présente pas d'enjeu dimensionnant particulier en termes d'émargement ou d'intégration au sein d'une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), d'un espace boisé classé (EBC) ou même d'un « espace naturel remarquable du littoral » au sens de l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme.

L'assiette foncière du projet visé était déjà fortement anthropisée et la biodiversité présente est principalement issue de la recolonisation d'une friche urbaine laissée en état d'abandon et ayant fait l'objet de travaux de démolition de l'ancien Hôtel Méridien en 2016.

En ce qui concerne la flore l'étude relève la présence de plusieurs espèces végétales envahissantes représentant près de 40 % des espèces recensées sur le site ainsi que des arbres remarquables, non cartographiés, dont certains devant être conservés et devant faire l'objet de mesures d'évitement spécifiques selon les déclarations du porteur de projet concerné.

Le diagnostic environnemental préalable réalisé par le bureau d'études Biotope montre la présence du Dactyloa Roquet (*Anolis de la Martinique*) inscrit sur la liste rouge de l'Union Internationale pour la Conservation de la Nature (UICN) et protégé au titre de l'article 3 de l'arrêté ministériel du 14 octobre 2019 fixant la liste des amphibiens et des reptiles protégés en Martinique, ainsi que celle de 12 espèces d'oiseaux protégées au titre de l'arrêté ministériel du 17 février 1989 fixant des mesures de protection des oiseaux représentés sur ce même territoire.

Pour autant, les enjeux de conservation d'espèces sont considérés comme faibles par le porteur de projet qui se réfère à la forte représentativité de ces espèces sur le territoire quand bien même :

- l'arrêté ministériel du 14 octobre 2019 spécifie explicitement au titre de son article 3, s'agissant de l'Anolis que : « *Sont interdits sur tout le territoire de la Martinique et en tout temps la destruction ou l'enlèvement des œufs et des nids, la destruction, la mutilation, la capture ou l'enlèvement et la perturbation intentionnelle des animaux dans le milieu naturel* » des individus concernés.
- l'arrêté ministériel du 17 février 1989 spécifie explicitement au titre de son article 1, s'agissant à minima, du Pélican brun (*espèce menacée*) ainsi que des onze autres espèces identifiées sur site que : « *Sont interdits sur tout le territoire du département de la Martinique et en tout temps, la destruction ou l'enlèvement des oeufs et des nids, la destruction, la mutilation, la capture ou l'enlèvement, la naturalisation des oiseaux d'espèces non domestiques suivantes ou, qu'ils soient vivants ou morts, leur transport, leur colportage, leur utilisation, leur mise en vente, leur vente ou leur achat.* ».

Risques naturels

Au titre du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de la commune des Trois-Ilets, approuvé le 30 décembre 2013, l'ensemble de l'assiette foncière du projet se situe en zone réglementaire jaune (*secteur soumis à prescriptions particulières*) tandis que l'intégralité de ses franges littorales incluant l'intégralité des digues et plages dont un aménagement ultérieur est envisagé se situe en zone rouge (*inconstructible sauf exceptions prévues au règlement*). Au nord de cette même assiette foncière, l'Isthme servant de connexion avec le Fort de la Pointe du Bout, objet de travaux d'aménagement matérialisés dans le dossier, est situé en zone orange-bleu de ce même PPRN et doit, le cas échéant, faire l'objet d'une étude de risques préalable.

Concernant l'analyse des aléas à prendre en compte dans le cadre des études préalables à la réalisation des diverses composantes du projet présenté :

- La partie terrestre dévolue à la construction des bâtiments de l'Hôtel de la Pointe du Bout et de ses accessoires - à l'exception, notamment, du restaurant de plage - est exposée à un aléa « mouvement de terrain » qualifié de faible à nul,
- La partie terrestre dévolue à la construction de l'Hôtel de la Marina, du centre de conférences et de leurs accessoires se trouve exposée à l'aléa « tsunami », à des aléas « submersion décennale » et « submersion centennale » qualifiés de moyens ainsi qu'à un aléa « mouvement de terrain » qualifié de faible à nul.

A ce titre et de manière non exhaustive : les aménagements et constructions en sous-sols sont proscrits, la mise « hors d'eau » du premier niveau destiné à l'habitation (*hôtellerie comprise – locaux à sommeil*) et aux activités doit être assuré au-dessus

de la cote de référence indiquée dans le règlement avec application d'une surcote de 0,50 mètre soit ici à une cote supérieure à +2,50 m (*cf. annexe 3 du rapport de présentation du PPRN*), la création d'accès / issues de sécurité / plateformes – zones d'attente « hors d'eau » doivent être aménagés pour les établissements recevant du public (ERP) et la création de remblais doit faire l'objet d'une étude géotechnique préalable dont les prescriptions devront être respectées.

- L'ensemble des franges littorales de l'assiette foncière visée à l'exception de la frange littorale de l'emprise du projet hôtelier de la Marina, se trouve exposé à l'aléa « tsunami », à des aléas « houle », « submersion décennale » et « submersion centennale » qualifiés de moyens ainsi qu'à un aléa « mouvement de terrain » qualifié de faible à nul. A ce titre, les projets de construction et travaux potentiellement envisagés sur ce périmètre, dont le restaurant de plage, doivent répondre aux prescriptions réglementaires énoncées ci-avant.
- La frange littorale de l'assiette foncière du projet de construction de l'Hôtel de la Marina se trouve exposée à l'aléa « tsunami », à un aléa « houle » moyen, à des aléas « submersion décennale » et « submersion centennale » qualifiés de forts ainsi qu'à un aléa « mouvement de terrain » qualifié de faible à nul. Les constructions et aménagements en secteurs d'aléa « fort » (*coïncidant avec la zone réglementaire rouge du PPRN*) y sont réglementairement proscrits.
- L'Isthme reliant le projet de complexe hôtelier au Fort de la Pointe du Bout se trouve exposé à l'aléa « tsunami », à des aléas « houle » et « érosion » qualifiés de forts, à un aléa « submersion centennale » qualifié de moyen ainsi qu'à un aléa « mouvement de terrain » qualifié de faible à nul. Les constructions et aménagements en secteurs classés en zone réglementaire orange-bleu du PPRN, comme c'est le cas ici, sont soumis à prescriptions particulières font l'objet d'une étude de risque préalable.

La MRAe recommande :

- **de compléter et de développer le chapitre de l'étude d'impact correspondant aux risques naturels,**
- **d'intégrer aux études d'impacts complémentaires restant à produire les enjeux relatifs à la prise en compte des risques naturels dans le cadre des aménagements, travaux et constructions envisagés sur l'ensemble du littoral bordant l'assiette foncière des deux hôtels, du centre de conférences et de leurs accessoires,**
- **de préciser, au titre de la présente étude d'impact ou, le cas échéant, d'une étude d'impact complémentaire explicitement associée au projet de construction de l'Hôtel de la Marina, du centre de conférences et de leurs accessoires, la nature des incidences environnementales procédant de la prise en compte des aléas naturels ainsi que celle des mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement qui en découleront.**



Aléas	
Inondation	Non
Séisme	Oui
Mouvement de terrain	Faible à nul
Liquéfaction	Non
Faille	Non
Érosion	Non
Submersions étiennes	Non
Submersions centennales	Non
Tourisme	Non
Haute	Non
Vulcanisme	Non
Enjeux	Fort enjeux
Réglementation	
Application de prescriptions particulières	



Aléas	
Inondation	Non
Séisme	Oui
Mouvement de terrain	Faible à nul
Liquéfaction	Non
Faille	Non
Érosion	Non
Submersions étiennes	Moyen
Submersions centennales	Moyen
Tourisme	Oui
Haute	Moyen
Vulcanisme	Non
Enjeux	Moyen
Réglementation	
Application de prescriptions particulières	

Aléas	
Inondation	Non
Séisme	Oui
Mouvement de terrain	Faible à nul
Liquéfaction	Non
Faille	Non
Érosion	Non
Submersions étiennes	Moyen
Submersions centennales	Moyen
Tourisme	Oui
Haute	Non
Vulcanisme	Non
Enjeux	Fort enjeux
Réglementation	
Application de prescriptions particulières	



Faille	Non
Érosion	Oui
Submersions étiennes	Non
Submersions centennales	Moyen
Tourisme	Oui
Haute	Oui
Vulcanisme	Non
Enjeux	Fort enjeux
Réglementation	
Application de prescriptions et réalisation d'une étude de faisabilité	

Séisme	Oui
Mouvement de terrain	Faible à nul
Liquéfaction	Non
Faille	Non
Érosion	Non
Submersions étiennes	Oui
Submersions centennales	Oui
Tourisme	Oui
Haute	Moyen
Vulcanisme	Non
Enjeux	Moyen
Réglementation	
Pas de construction autorisée sauf exceptions prévues au règlement	



Eau potable et assainissement

Le terrain d'assiette est classé, au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune des Trois-Îlets approuvé le 22 septembre 2016, en zone UBt «réservé aux équipements touristiques», c'est un secteur d'urbanisation future offrant la possibilité de raccordement aux réseaux d'adduction d'eau, d'assainissement collectif, d'électricité et de télécommunication.

Le programme de création d'un complexe hôtelier visé ici dispose d'un avis favorable de la Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud de la Martinique (CAESM) concernant le raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable depuis le réservoir de « Bois d'Inde ».

Par ailleurs, l'étude prévoit le raccordement du projet au réseau d'assainissement collectif desservant la station d'épuration / station de traitement des eaux usées (STEU) de l'Anse Marette d'une capacité de 15.000 équivalents-habitants.

La STEU de l'Anse Marette est néanmoins visée par les dispositions de 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-Îlets est interdit à compter de la date de signature du présent arrêté jusqu'à la mise en conformité du système d'assainissement* ».

Dans ce contexte, la MRAe recommande de se conformer à l'arrêté préfectoral et de conditionner la réalisation des travaux et aménagements à la mise aux normes du dispositif d'assainissement.

Paysage et patrimoine

Le site est relativement isolé visuellement du reste de la commune, toutefois l'assiette foncière du projet se trouve entièrement incluse dans le périmètre de protection / dans le cône de co-visibilité du Fort de la Pointe du Bout, installation inscrite à l'inventaire des monuments historiques et impliquant un avis motivé de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) qui sollicitera, de fait, la production d'une étude de projet d'aménagement paysager et environnemental (PAPE) ou d'un document similaire valant notice d'intégration paysagère restant à verser au dossier présenté ici.

L'étude, qui relève que la proximité du monument historique est un enjeu fort, présente une série de photographies prises autour de l'assiette foncière du projet visé, et un photomontage permettant d'apprécier l'intégration paysagère depuis les eaux côtières coté Est. Par ailleurs, le dossier de permis de construire correspondant contient une « notice architecturale et urbaine » sans aborder ni présenter de simulation intégrant le Fort de la Pointe du Bout.

Le renforcement / recalibrage / réaménagement du chemin d'accès au Fort de la Pointe du Bout est intégré au projet visé par le présent avis afin de devenir une voie d'accès Pompiers et, de fait est de nature à modifier sensiblement la perception du Fort depuis ses abords immédiats en plus de modifier le comportement hydrologique de l'isthme (*la plateforme routière envisagée étant élargie et rehaussée par rapport à son niveau actuel*).

En ce qui concerne le volet archéologique, une visite préventive de l'Institut national de recherches archéologiques préventives (INRAP) n'a pas permis de révéler d'enjeu particulier sur ce même site.

La MRAe recommande :

de joindre au dossier l'avis des Architectes des Bâtiments de France,

d'intégrer à l'étude d'impact environnementale tout document ayant valeur de notice d'intégration paysagère, dont le PAPE évoqué ci-avant le cas échéant, permettant d'apprécier efficacement l'impact paysager du projet depuis les abords immédiats du monument historique « Fort de la Pointe du Bout ».

Santé

Le rapport évoque les enjeux liés à la santé à travers la production d'un état des nuisances sonores et le traitement des déchets sans évoquer l'état de la station de traitement des eaux usées (STEU) à laquelle le projet à prévu de se raccorder pas plus que le niveau de pollution au chlordécone interdisant la pêche depuis la masse d'eau située à l'est de son emprise.

En effet, le projet visé se situe dans un secteur d'assainissement collectif desservi par la STEU d'Anse Murette visée par l'arrêté préfectoral conservatoire n° R02-2022-06-13-009 du 13 juin 2022, et dont les dysfonctionnements récurrents entraînent des déversements d'effluents pollués, non traités, directement dans le milieu naturel.

La qualité des eaux de baignade n'est pas abordée dans l'état initial de l'environnement toutefois, l'Observatoire de l'Eau de la Martinique rappelle que ces mêmes eaux de baignade, coté Est de la presqu'île, sont d'excellente qualité. La préservation de cet état des eaux de baignades constitue donc un enjeu important du projet.

La MRAe recommande la prise en compte des dispositions du SDAGE 2022-2027 qui s'appuie sur un état des lieux des masses d'eaux côtières réalisé en 2019, comprenant celles en contact avec le rivage de la presqu'île dont l'état est jugé médiocre et de réévaluer en conséquence l'impact des nuisances procédant des dysfonctionnements de la STEU d'Anse Murette.

Climat et énergies renouvelables

L'étude présente un résumé de la consommation énergétique en Martinique, une répartition de l'usage par secteur d'activité et en fonction des sources d'énergies (fossiles ou renouvelables) sans rapport avec le projet qui n'inclut pas de dispositif de production d'énergie renouvelable, et se limite à préciser que les bâtiments seront conformes à la Réglementation Thermique de la Martinique (RTM) de 2013.

III.2 Articulation avec les documents de référence

L'étude propose l'évaluation du projet au regard du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Espace Sud approuvé le 25 septembre 2018 et exécutoire depuis le 7 février 2019, et du Plan Local d'Urbanisme de la commune des Trois-Îlets approuvé le 22 septembre 2016.

L'étude déclare la compatibilité du projet avec le SCoT en matière de localisation, étant situé dans un « espace à densifier », et avec le PLU puisque le terrain d'assiette est en zone UBt « réservé aux équipements touristiques » de la zone UB « zone d'extension périphérique du centre bourg » permettant les constructions et aménagements projetés.

A noter que la version du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de la Martinique 2016-2021, évoquée dans le rapport, est rendue caduque par l'approbation par arrêté préfectoral, le 17 mai 2022, du nouveau SDAGE pour la période 2022-2027, ce qui implique, le cas échéant, de revoir l'argumentaire et l'analyse afférents dans l'étude d'impact. En ce qui concerne la prise en compte des dispositions du SDAGE de la Martinique, il n'est pas fait mention des dispositions III-A-07 « limiter la consommation d'espaces naturels et tendre vers le zéro artificialisation nette » ou IV-B-01 « Identifier les techniques et pratiques économes en eau et les moins polluantes lors de nouveaux projets d'aménagements publics ou privés », auxquelles le projet doit répondre en limitant / réduisant l'imperméabilisation des sols, en développant et en diversifiant la « renaturation » du site.

L'étude n'affiche pas clairement la compatibilité du projet avec le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) de la Martinique 2022-2027 approuvé le 11 juillet 2022 ou le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de la commune approuvé en 2013, même si ces plans sont évoqués dans d'autres parties du rapport. Ainsi l'analyse du potentiel du projet en tant que facteur non aggravant vis-à-vis des risques naturels identifiés n'est pas présente.

La MRAe recommande d'actualiser et de compléter le chapitre de l'étude consacré à l'analyse de la compatibilité du projet visé avec l'ensemble des plans et programmes auxquels il doit se conformer ou qu'il doit prendre en compte et, en particulier, le SDAGE et le PGRI 2022-2027 de la Martinique.

III.3 Recherche de variantes et choix du parti retenu

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

Le rapport ne présente pas de variantes spécifiques en termes d'étude relative à la sélection / comparaison d'autres sites d'implantation du projet visé sur le territoire communal et justifie les choix d'aménagements projetés par les contraintes de la biodiversité installée (*éviter certains arbres remarquables*) et les risques naturels.

III.4 Évaluations des impacts environnementaux et mesures proposées par le pétitionnaire

Biodiversité

Le projet visé n'induit pas d'incidences particulières sur la zone humide d'intérêt environnemental particulier (ZHIEP) proche comme sur la trame verte et bleue du fait de son isolement géographique et l'absence de liens fonctionnels avec les milieux et habitats les plus proches.

En ce qui concerne la flore, le projet prévoit l'usage d'essences locales dans l'aménagement paysager et la destruction des espèces exotiques envahissantes déjà présentes sur le site ainsi que la conservation de certains arbres remarquables. Le rapport ne précise pas la nature des aménagements et plantations prévues permettant d'envisager ce regain de biodiversité et ne développe pas des mesures compensatoires découlant de la destruction d'arbres remarquables.

Coté faune, l'enjeu de conservation de l'Anoli de la Martinique est assez faible au vu de son omniprésence sur l'ensemble de la région. Toutefois la nécessité du dépôt d'une demande de Dérogation Espèce Protégée (DEP), prévue à l'article L411-2 du Code de l'Environnement, devra être vérifiée auprès des services de la Direction de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DEAL).

À ce titre, la MRAe recommande :

- ***de préciser les dispositions particulières retenues en ce qui concerne la protection de la faune et de la flore locale s'agissant spécifiquement de l'Anoli de la Martinique (*Dactyloa roquet*) et des arbres remarquables identifiés à l'état initial de l'environnement ;***
- ***d'actualiser et de compléter la liste des mesures d'évitement, de réduction et de compensation en caractérisant, notamment, celles relatives à la compensation des arbres remarquables devant être détruits.***

Eaux pluviales

La réalisation du projet immobilier décrit dans l'étude est susceptible de générer la pollution des milieux naturels et aquatiques par les conditions de réalisation des travaux d'aménagement projetés, ainsi que par les modalités d'exploitation et d'entretien des ouvrages réalisés tels que les voiries d'accès et de desserte ainsi que les aires de stationnement. Le porteur de projet envisage le pré-traitement des eaux pluviales en provenance des voiries avant rejet en mer par des ouvrages de type « séparateur ».

Le reste des eaux de ruissellement sera envoyé vers des ouvrages de rétention / tamponnements et rejetés vers les milieux naturels sans traitement vers quatre exutoires.

Les eaux pluviales seront gérées par des bassins de rétention et noues¹ en tenant compte, dans leur dimensionnement, de l'imperméabilisation engendrée par l'artificialisation des emprises foncières du projet d'aménagement global. Ces éléments ne sont pas pour autant étayés par les conclusions d'une étude hydraulique potentiellement requise dans le cadre de la constitution d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau requis en application de la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux ou activités déclinée à l'article R.214-1 du Code de l'environnement.

De même et dans une logique de moindre impact sur la ressource en eau disponible, le dossier présenté évoque la mise en place d'une cuve de récupération des eaux pluviales qui sera mise en place afin de subvenir aux besoins d'arrosage extérieur.

Paysage et patrimoine

Le porteur de projet concerné a choisi de réduire l'impact de son projet par l'intégration d'aménagements paysagers constitués d'éléments végétaux et floraux d'inspiration locale, et en limitant la hauteur des bâtiments.

Bien que le projet s'inscrit dans un paysage en partie urbanisé les impacts visuels seront particulièrement perceptibles en raison de la topographie qui place le terrain d'assiette en hauteur par rapport aux abords immédiats (*depuis les plages ou les accès routiers*) et de la multiplication des bâtiments dont le plus haut (*Hôtel de la Marina*) sera construit sur quatre niveaux (R+3).

Les mesures de réduction et d'accompagnement prévues se limitent au traitement paysager de l'ensemble immobilier sans en préciser / détailler les modalités de mise en œuvre ni en présenter une visualisation efficace telle qu'elle pourrait apparaître depuis le monument historique « Fort de la Pointe du Bout ».

Par ailleurs, la MRAe rappelle que l'accès aux plages, situées sur le Domaine Public Maritime (DPM) est couvert par une servitude de passage des piétons le long du littoral (SPPL) / servitude d'utilité publique (SUP) procédant de l'application des articles L.121-31 à L.121-33 du Code de l'urbanisme est doit être garanti libre et non contraint.

Risques naturels

Le projet prévoit une conception des bâtiments en surélévation sur une cote de 2,50m, afin de prévenir le risque de submersion.

Toutefois des places de stationnement prévues en sous-sol et une partie du centre de conférence sont situés en dessous du niveau général de la mer (NGM). Le rapport évoque le risque d'interaction entre ces bâtiments et la nappe phréatique et projette en conséquence le traitement par cuvelage ou par des massifs drainants sur toute la hauteur. L'étude géotechnique incluse dans le rapport préconise la réalisation d'une étude hydraulique qui n'est pas jointe au dossier reçu.

La MRAe recommande que :

Le volet de l'étude correspondant soit développé afin de mieux intégrer l'ensemble des contraintes introduites par la prise en compte des aléas identifiés au titre du PPRN (cf. observations faites en page 9) et d'identifier les mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement (ERCA) en découlant,

L'étude hydraulique dont la réalisation est évoquée dans l'étude soit jointe à l'étude d'impact environnemental.

¹ Larges fossés végétalisés peu profonds qui permettent le stockage et l'infiltration des eaux pluviales.

Climat

Le rapport reconnaît que le projet, dans ses phases de construction et d'exploitation, engendrera des émissions de gaz à effet de serre (GES) mais ne présente pas de Bilan Carbone® et / ou Bilan GES® permettant une évaluation des impacts, une identification des « postes » d'émissions où la contrainte carbone est la plus forte pouvant mener à la mise en place de stratégies énergétiques et environnementales, et à l'établissement de mesures de réduction voire de compensation. Les méthodes d'établissement de ces bilans sont proposées par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME) et mis à disposition du public.

La MRAe recommande :

- ***que le rapport intègre un chapitre consacré à l'incidence du projet sur le climat à travers une analyse des émissions de gaz à effet de serre du projet en phase de chantier et en phase d'exploitation ;***
- ***que l'étude intègre, au titre des dispositions visant le déploiement des énergies renouvelables en Martinique ainsi que la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), la possibilité de couverture au moins partielle des toitures et zones de stationnement créées par des panneaux photovoltaïques ;***
- ***que ce chapitre de l'étude d'impact soit complété et développé afin de prendre en compte, notamment, les solutions et variantes proposées en matière d'écoconception, et de maîtrise et d'optimisation de la consommation énergétique.***

III.5 Démarche « Éviter, Réduire, Compenser et Accompagner »

La prise en compte de la démarche Éviter, Réduire, Compenser et Accompagner (ERCA) est développée dans un chapitre dédié de l'étude sous la forme d'un tableau synthétique qui recense, en distinguant les incidences temporaires en phase « travaux » et les incidences permanentes en phase « exploitation » du projet.

Seize mesures d'évitement et vingt-huit mesures de réduction sont ainsi proposées sans que ne soient présentées de mesures d'accompagnement ou de compensation.

À noter que certaines des mesures présentées relèvent du simple respect de réglementations ou de normes auxquels le porteur de projet doit obligatoirement se soumettre voire, qui restent à préciser dans le cadre de démarches associées à des demandes d'autorisations administratives particulières comme, par exemples, en ce qui concerne les mesures « *R - les véhicules de chantier respecteront les normes d'émissions atmosphériques* » ou « *R - les constructions respecteront les règles parasismiques et para cycloniques* » ou encore « *E - Application des dispositions du Code du Travail sur la santé des travailleurs* ».

Le porteur de projet présente en mesure de réduction : « *Le promoteur s'assurera auprès du gestionnaire du réseau d'eau potable que le projet est compatible avec la capacité de production/distribution d'eau* » mais ne fait pas preuve de la même préoccupation en ce qui concerne l'assainissement et la capacité du gestionnaire à supporter les nouveaux flux.

La MRAe recommande :

D'actualiser et compléter la liste des mesures ERCA proposées en distinguant celles relevant simplement du respect et / ou de l'application de réglementations et de normes déjà opposables et en ajoutant / développant / précisant, notamment, celles évoquées dans les précédentes observations.

III.6 Effets cumulés

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

L'étude de l'analyse des effets cumulés commence par le recensement des projets qui ont fait l'objet d'une décision ou d'un avis de l'Autorité environnementale et ayant fait l'objet d'une consultation du public. Il n'est pas évoqué de projets faisant l'objet de permis de construire délivré par la mairie des Trois-Îlets ou le service instructeur de la CACEM (Espace Sud).

Ainsi, le rapport n'évoque pas le projet d'Espace d'Aménagement Touristique (EAT), porté par la commune des Trois-Îlets, qui inclut des opérations sur le secteur de la Pointe-Bout et l'Anse Mitan et notamment les travaux d'aménagement de voirie de la rue Chacha qui est le seul accès routier au projet de complexe hôtelier visé par le présent rapport. Ce projet d'EAT a fait l'objet d'une décision de l'Autorité environnementale le 31 août 2022, suite au dépôt d'un dossier de demande d'examen au « cas par cas », qui a conclu à la soumission à l'étude d'impact.

Le rapport reconnaît que la problématique des eaux usées fait partie des sujets devant être pris en compte lors de l'analyse des effets cumulés et évoque le raccordement des eaux usées à la station d'épuration « Anse Murette » d'une capacité de 15.000 équivalent/habitants mais n'évoque pas 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-Îlets est interdit à compter de la date de signature du présent arrêté jusqu'à la mise en conformité du système d'assainissement». L'arrêté précise aussi que les dysfonctionnements récurrents de ce système d'assainissement entraînent des déversements d'effluents pollués, non traités, directement dans le milieu naturel impactant le milieu marin et constituant des risques sanitaires auprès des baigneurs. *(cf recommandation sur le volet « Eau potable et assainissement »)*

La MRAe recommande de compléter l'analyse des effets cumulés sur la base d'un recensement exhaustif des projets et / ou opérations de constructions ou d'aménagement faisant déjà l'objet d'une autorisation régulièrement délivrée par les autorités compétentes voire, faisant l'objet de réflexions suffisamment avancées permettant d'en apprécier les impacts potentiels, notamment vis à vis du projet d'Espace d'Aménagement Touristique (EAT) porté par la commune des Trois-Îlets.

IV. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

Le résumé non technique a pour objectif de donner au lecteur, non spécialiste, une vision synthétique et compréhensible, dans un langage clair, de l'ensemble des thèmes et sujets traités dans l'étude d'impact. Le résumé non technique, présenté sur 23 pages au sein du rapport d'étude d'impact environnementale, est bien illustré et répond à la réglementation, notamment par la présence de tableaux de synthèses concernant l'état initial de l'environnement, les impacts sur l'environnement en phase de chantier et en phase d'exploitation et les mesures ERCA envisagées.

L'autorité environnementale recommande de présenter le résumé non technique dans un document séparé en y intégrant les réponses apportées par le maître d'ouvrage aux recommandations du présent avis.