



**PRÉFET  
DE LA  
MARTINIQUE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

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

**Décision n° 2023-038  
rendue sur dossier de demande d'examen « au cas par cas projet » n° 2023-0619,  
en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement.  
Courrier AR n° 2023-0209**

**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 du ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires du 16 janvier 2023 relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu l'arrêté 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 MADILON HOTEL (siret 90143028000015) représentée par Mr Giovanni GAUDOUX, reçue le 10 août 2023, complétée le 22 septembre 2023, enregistrée sous le numéro 2023-0619, et relative à un projet de construction d'un complexe hôtelier 5 étoiles d'une surface plancher de 8 265 m<sup>2</sup>, au droit des parcelles cadastrées V.188-V.189-V.806-V.808-V.810 sur le secteur Macabou de la commune du Vauclin.

Vu les saisines de l'Agence Régionale de Santé de la Martinique (ARS), des services de la police de l'eau et du littoral de la DEAL Martinique, des services de la Direction de l'Alimentation de l'Agriculture et de la Forêt (DAAF) de la Martinique, de l'Office National des Forêts (ONF) et de la Direction de la mer (DM).

**Considérant :**

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

– 39b «*Travaux, constructions et opérations d'aménagement.* »-«*Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha...* » ;

–40 : «*Villages de vacances et aménagements associés..*» - «*Villages de vacances et aménagements associés...dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure ou égale 3 ha*»

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

Et qui consiste / porte :

Sur la réalisation d'un complexe hôtelier 5 étoiles, sur un terrain d'assiette de 6,6ha, composé de 40 chambres hôtelières et 33 hébergements individuels (15 T3, 10 T4, 5 T5 et 3 T6), d'un bâtiment d'accueil en R+2, de commerces, d'un restaurant et d'un snack/bar, d'une piscine, de bureaux et d'entrepôts dédiés à la gestion et la production d'énergie, de 118 places de stationnement, de voies

et réseaux divers. Le complexe hôtelier comprend deux terrains de padel/tennis et un terrain de handball incluant un terrain de basket et un terrain de football.

Le projet prévoit également la réalisation d'une station d'épuration par filtre planté de végétaux d'une capacité de 300 équivalent/habitants, et deux bassins de rétentions d'eau pluviale dont les rejets traités se font vers la zone humide voisine.

Il vise l'autonomie en énergie avec la mise en place d'environ 1 500 panneaux solaires photovoltaïques répartis sur 3 000 m<sup>2</sup> au-dessus des parkings et sur toitures de certains bâtiments (sans précision sur la puissance développée), et 7 générateurs à Hydrogène de 100 Kw (potentiellement soumise à la réglementation relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) qui doivent permettre la production d'électricité pour les besoins nocturnes. De plus, le projet prévoit la mise en œuvre de 20 générateurs atmosphériques capables de produire environ 45 000 litres d'eau potable par jour.

Le dit projet est assimilable à des travaux neufs.

#### La localisation du projet visé :

Sur le territoire de la commune littorale du Vauclin, sur le secteur « Macabou » et au droit des parcelles cadastrées V.188 V.189 V.806 V.808 et V.810 d'une superficie totale de 66 048 m<sup>2</sup>.

Ce projet est géolocalisable selon le bloc de coordonnées suivantes :

14° 30' 30" N – 60° 49' 41" O (coin nord, parcelle V.808 )

14° 30' 19" N – 60° 49' 46" O (coin sud, parcelle V.189 )

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

- sur un terrain d'assiette identifié comme « zone d'urbanisation future » dans sa partie nord et « espace à vocation agricole dans sa partie sud, au titre du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) et du Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) approuvés en 1998 et révisés en décembre 2005 ;
- au droit de parcelles qui, le long de la bordure sud-est du terrain d'assiette, interceptent le périmètre d'une Zone Humide d'Intérêt Prioritaire (ZHIEP) identifiée à l'inventaire de 2012 sous la référence n°2099-2012 (*forêt inondable saumâtre*) qui relève de la disposition III-C-3 du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) de la Martinique 2022-2027 et, à ce titre, doit être préservée de toute destruction, assèchement, imperméabilisation ou remblai, même partiel. Les aménagements projetés évitent cette zone ;
- dans le périmètre du Parc Naturel Régional de la Martinique (PNRM) et en bordure de la zone humide précitée située elle-même à l'intérieur du périmètre d'une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) qui est aussi un site d'habitat de type « forêt saisonnière tropicale » nommée « Macabou » appartenant au Réseau Écologique des Départements d'Outre-Mer (REDOM) et hébergeant trois espèces d'oiseaux vulnérables sur la liste rouge UICN. Cette ZHIEP/ZNIEFF établit la connexion entre le terrain d'assiette du projet, la forêt domaniale du littoral, et la plage de la Petite Anse Macabou ;
- sur un terrain d'assiette (parcelle V.806) sur lequel sont répertoriés, à l'inventaire des Haies, environ 250 mètres linéaire des haies aujourd'hui détruites et qui intercepte un corridor terrestre de la Trame Verte et Bleue identifiée dans les études relatives à l'élaboration du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) comme étant « à remettre en bon état » ;
- hors d'une agglomération d'assainissement collectif nécessitant la réalisation d'une station d'épuration par filtre planté végétal, en limite de la ZHIEP, dont les eaux en sortie seront utilisées pour l'arrosage des espaces verts du site ;
- en zone réglementaire jaune-aléa faible « mouvement de terrain » au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) du Vauclin, approuvé le 05 novembre 2013, et soumis à l'aléa moyen-submersion décennale et centennale en ce qui concerne le secteur Sud-Est sur lequel seront implantés les terrains de sport. Par ailleurs, la moitié du terrain d'assiette est soumis à l'aléa tsunami ;
- sur un terrain d'assiette presque entièrement en « zone urbaine UT, à vocation touristique » au titre du plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur sur la commune du Vauclin, dont la dernière procédure de modification / révision a été approuvée en date du 29 janvier 2013. Le secteur Sud-Est, qui intercepte la ZHIEP, est en zone naturelle (N1). La limite sud-est du

terrain d'assiette est en zone naturelle N1-Espace Boisé Classé et non concernée directement par les aménagements projetés mais au voisinage de la station d'épuration et des bassins de rétention.

#### Les engagements pris par le porteur de projet :

- le traitement des eaux usées par une station d'épuration par filtre planté ;
- Le traitement des eaux pluviales issues des voiries et parkings par un deshuileur ;
- la plantation de 1700 arbres et arbustes afin de limiter l'impact paysager ;
- l'indépendance en matière d'énergie et d'eau potable ;
- l'engagement d'une démarche pour l'obtention du label touristique Green Globe ;

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

- la mise en place de mesures d'organisation et de suivi de chantier en phase travaux comme en phase d'exploitation afin d'éviter tous risques de pollutions éventuelles des milieux terrestres (notamment la trame verte et bleue), aquatique et marin, ainsi que les nuisances potentiellement générées à l'encontre des riverains / usagers, notamment, en termes de sécurité et de santé publique et, plus particulièrement, en ce qui concerne les bassins de rétention et la piscine dont l'aménagement / la construction sont prévus ;
- la nécessité de la prise en compte des pressions supplémentaires sur l'environnement occasionné par le surcroît de population touristique dans ce quartier résidentiel peu urbanisé, et notamment sur les plages fréquentées de façon importante par les tortues marines et dont les eaux de baignades, malgré la présence régulière de sargasses, sont jugées d'excellente qualité ;
- la nécessité de préciser les caractéristiques des différents dispositifs de production d'énergie projetés ainsi que leur bilan en matière d'émission de gaz à effet de serre permettant de mesurer l'impact global sur l'environnement ;
- la nécessité de définir les critères à atteindre, les actions, les indicateurs de suivis et le niveau de certification visé relativement à l'obtention du label touristique Green Globe ;
- les impacts potentiels des nuisances sonores générées par les travaux en phase chantier et les activités touristiques (musique, animation) en phase d'exploitation particulièrement vis à vis des logements situées sur les parcelles entourées par le projet (V.807, V.809 et V.453).

De part l'ensemble et l'importance des enjeux rencontrés et les impacts potentiels sur les milieux naturels et humains, le projet nécessite la réalisation d'une étude d'impact. Par ailleurs, il semble nécessaire de considérer les impacts potentiels des émanations conséquentes aux épisodes d'échouages massifs de sargasses sur les plages situées à 300m à l'ouest sachant que les vents dominants favorisent la propagation de ces émanations sur le site des aménagements projetés. Il conviendra aussi de s'assurer de l'obtention des autorisations relatives au projet de production et de distribution d'eau à partir de condensat atmosphérique destinée à la consommation humaine

## DÉCIDE

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

Ce projet de construction d'un complexe hôtelier 5 étoiles d'une surface plancher de 8 265 m<sup>2</sup>, au droit des parcelles cadastrées V188-189-806-808-810 sur le secteur Macabou de la commune du Vauclin, **est soumis à l'étude d'impact environnemental (EIE)** en application de la section première du chapitre II du livre premier du code de l'environnement.

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.

Ce dossier de demande d'autorisation d'urbanisme intégrant l'étude d'impact environnemental requise pourra ainsi bénéficier d'une procédure de participation du public par voie électronique (PVE) telle que définie aux articles L.123-19-1, R.123-46-1 et D.123-46-2 du code de l'environnement en lieu et place de l'enquête publique prévue à l'article R.123-1 de ce même code.

### **Article 2**

La présente décision ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet pourrait être soumis et qui peuvent, elles-mêmes être soumises à l'étude d'impact environnemental.

### 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 : la SAS MADILON HOTEL (siret 90143028000015) représentée par Mr Giovanni GAUDOUX.

Fait à Schoelcher, le 25 OCT. 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,

Pour le préfet de la Martinique  
et par délégation  
La Directrice Adjointe de l'Environnement  
de l'Aménagement et du logement

Véronique LAGRANGE

#### 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:

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

Le recours contentieux doit être adressé à:

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