

HOTEL LIBERTY – OYSTER POND

PC N°4 NOTICE DE PRESENTATION – IDP ANTILLES

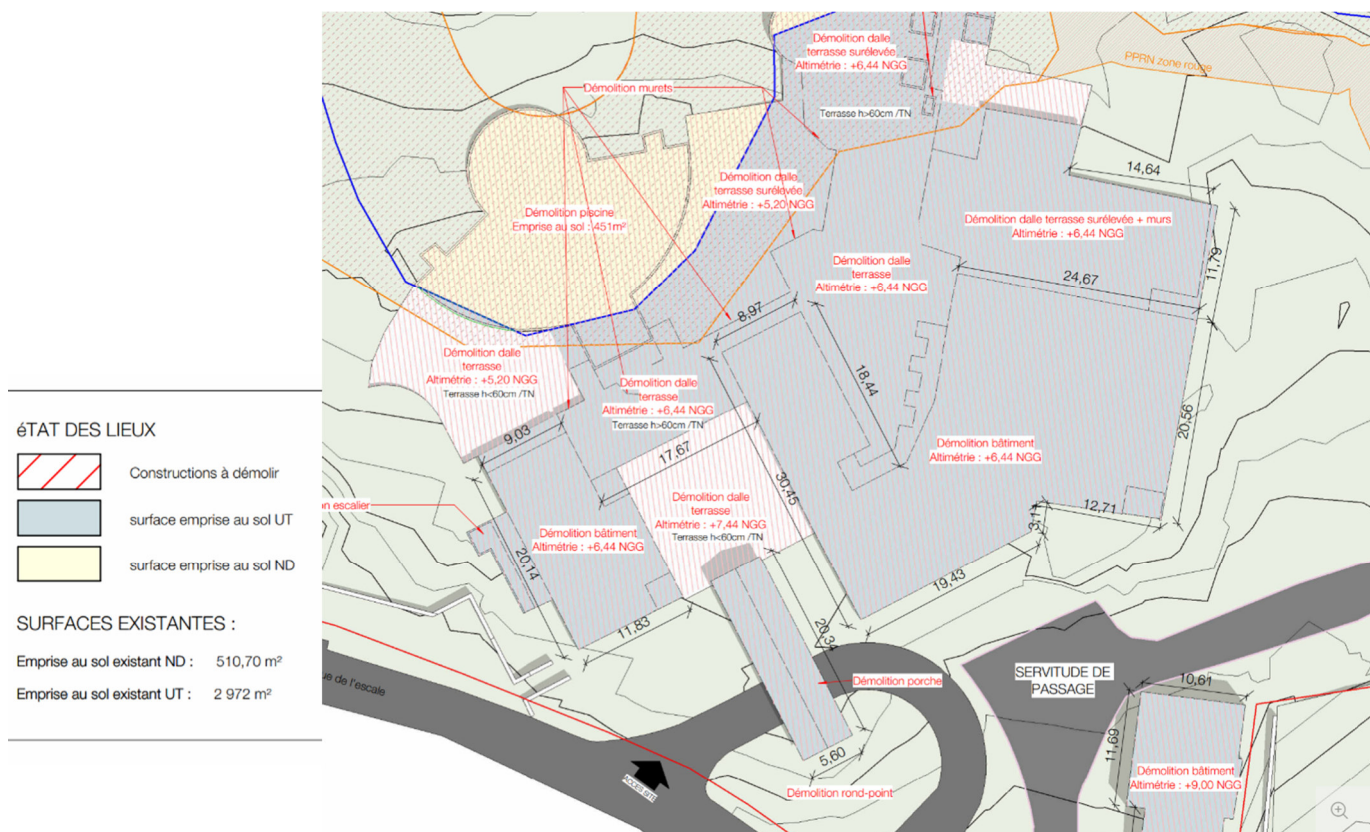
1. PRÉSENTATION SUCCINCTE DU PROJET

Le projet porte sur la construction d'une résidence hôtelière de 68 chambres et de ses espaces communs, implantée sur le site de l'ancien hôtel Aquarius, dans le quartier d'Oyster Pond à Saint-Martin qui est aujourd'hui devenu une friche hôtelière. L'opération s'inscrit dans une logique de requalification d'un site à fort potentiel paysager, aujourd'hui laissé à l'abandon depuis la destruction de l'hôtel existant par l'ouragan Luis en 1995.

Le site existant est donc une friche hôtelière d'une emprise au sol de 3842 m² (compris piscine. Tous les éléments construits existants seront démolis dans le cadre du projet, compte tenu de l'état de la friche et du manque d'information sur les surfaces existantes, il n'a pas été possible de définir la surface de plancher à démolir. Pour information, le relevé du géomètre est joint dans le dossier des pièces graphiques ainsi que le plan masse de l'existant avec l'identification des surfaces à démolir.

L'emprise au sol du bâti existant est de 3 482m² (compris piscine existante) et donc donne la possibilité d'un droit acquis à bâtir équivalent.

EMPRISE AU SOL BATI EXISTANT



Le projet s'implante avec une réduction des risques liés au PPRN par le recul par rapport aux anciennes emprises.

Le programme du projet se développe sur une emprise au sol de 1 838 m² (piscine non comprise), soit une emprise largement inférieure à celle de l'ancien hôtel Aquarius (surface bâti existant sans la piscine de 3 031 m²), témoignant d'une volonté de modération dans l'occupation du sol. La surface de plancher totale du projet est de 3 672 m².

Le projet est organisé en un bâtiment unique décomposé en cinq volumes distincts, articulés entre eux par un réseau de coursives, de passerelles et de pergolas couvertes. Cette fragmentation volumétrique permet d'éviter l'effet d'une barre monolithique, de créer des failles et percées visuelles entre les volumes, et de favoriser la circulation naturelle des vents. Tous les volumes s'élèvent jusqu'à un niveau R+3, le dernier niveau étant traité en attique afin d'alléger la perception générale du bâti depuis le domaine public.

1.1 Ambition du projet

La valorisation de l'identité du site – tant par son histoire que par ses qualités paysagères – est au cœur de la démarche architecturale. L'enjeu est de concilier quatre objectifs fondamentaux :

- le respect et la mise en valeur du grand paysage de la baie Lucas, offrant des vues dégagées à l'ensemble des logements ;
- l'intégration d'une écriture architecturale caraïbéenne contemporaine, sobre et élégante ;
- une implantation strictement adaptée aux contraintes naturelles et réglementaires du site, notamment le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) ;
- une démarche environnementale visant le confort des usagers et la résilience de l'ouvrage face aux conditions climatiques des Antilles.

2. ÉTAT INITIAL DU TERRAIN AVANT INTERVENTION

2.1 Situation et données foncières

L'unité foncière, d'une superficie totale de 11 873 m², est située dans le quartier d'Oyster Pond à Saint-Martin, en bordure de la baie Lucas. Elle est référencée sous la parcelle cadastrale AY 750.

Le terrain présente une déclivité générale d'environ 3,6 %, orientée du Nord vers l'Ouest, avec le point haut en limite de voirie (rue de l'Escale) et le point bas en bordure de mer. Le niveau naturel du terrain (TN) a été établi sur la base d'un relevé topographique réalisé par un géomètre-expert sur site.

2.2 Environnement immédiat

Le terrain est délimité comme suit :

- Au Nord : habitations voisines ;
- À l'Est : rue de l'Escale (voirie publique) ;
- À l'Ouest : baie Lucas (rivage) ;
- Au Sud : servitude de passage et parcelle privée

2.3 Végétation existante

Il n'y a pas de sujets végétaux remarquables présents sur le site, la végétation laissée à l'abandon à proliférer. Un défrichage de la parcelle sera réalisé. Les spécimens les plus significatifs, sous réserve de leur état seront conservés en place ou déplacés soigneusement et intégrés dans la composition paysagère du futur ensemble hôtelier. Le bord de rivage sera traité avec des aménagements légers et perméables, respectueux de ce milieu naturel fragile.

2.4 État du bâti existant

Les bâtiments de l'ancien hôtel Aquarius – construit entre 1980 et 1990 et détruit par l'ouragan Luis en 1995 – se présentent aujourd'hui sous forme de ruines ou de simples dalles béton. En raison de leur état de délabrement avancé et de leur vacance prolongée, l'ensemble des structures existantes sera démoli préalablement aux travaux de construction. La piscine sera remodelée et les sous-sols existants, trop dégradés pour être réutilisés, seront intégralement démolis.

Le reste de l'unité foncière est composé de cheminements en terre battue et d'espaces enherbés non entretenus.

3. AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS PRÉVUS

3.1 Parti paysager

L'ambition paysagère du projet est de créer un environnement de qualité, en harmonie avec le caractère tropical et maritime du site. La topographie naturelle orientée vers la baie est exploitée pour garantir des vues dégagées depuis l'ensemble des logements et des espaces communs. Les jardins, traités en îlots de verdure luxuriante, structurent les espaces extérieurs et apportent fraîcheur et biodiversité à l'ensemble du site.

3.2 Stationnement

Un parking de 82 places véhicules légers sera aménagé, dont 3 places réservées aux personnes à mobilité réduite (PMR) et 2 places de dépose-minute. L'accès véhicules s'effectue depuis la rue de l'Escale. Le revêtement du stationnement sera perméable afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales. La pente maximale sur l'aire de stationnement est de 3,6 %. La bande de stationnement existante le long de la rue de l'Escale est conservée.

Conformément aux prescriptions réglementaires, les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux places, soit un total de 42 arbres. Un espace vert sera aménagé au niveau de l'accès principal du site.

La zone de stationnement existante située sur la parcelle au niveau de la rue de l'escale en partie haute du terrain et utilisée comme parking public est conservée en l'état. Un accès piéton sécurisé sera construit depuis cette zone pour accéder au site.

3.3 Clôtures et accès

L'ensemble du périmètre sera traité avec des clôtures à barreaudage métallique ou équivalent, complétées par des haies végétales. Un portail d'accès fermé la nuit sera installé en limite parcellaire côté rue de l'Escale. Un accès secondaire de service pour les livraisons et maintenance est également prévu rue de l'escale où seront positionnés le local containers et le local transformateur électrique.

Les limites séparatives avec les propriétés voisines seront traitées par des clôtures de hauteur équivalente aux clôtures existantes, doublées de végétation. Aucune clôture ne sera implantée en limite Ouest face au rivage

La servitude de passage existante pour la parcelle voisine est maintenue et sert de sortie pour les véhicules.

3.4 Piscine et espaces de loisirs

Une piscine à débordement de 341 m² sera créée, comprenant une partie accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR). Depuis les espaces extérieurs, des cheminements en béton ou pavés béton desservent les différents volumes du projet, avec une largeur minimale de 1,40 m. Les rampes respectent une pente maximale de 5 % sur une longueur inférieure à 10 m. Les escaliers béton présentent une profondeur de giron supérieure à 28 cm et une hauteur de contremarche inférieure à 16 cm, équipés de mains courantes en bois ou métal.

Des jardins privatifs sont aménagés pour chaque logement en rez-de-chaussée, délimités par des plantations basses et des murets végétalisés, sans clôture haute, afin de préserver les vues depuis et vers les espaces communs. Des jardins paysagers plantés d'espèces locales, résistantes et peu consommatrices d'eau, ponctuent l'ensemble du site. Des cheminements perméables (pavés béton, bois ou gravier) permettent de circuler dans l'ensemble terrain.

Un carbet est placé à proximité de la piscine et des activités extérieures sont prévues sur la partie côté mer avec une zone fitness positionnée au Sud de la piscine et au Nord un espace boulodrome, ces éléments permettent de structurer l'aménagement extérieur. Des pergolas démontables à destination de zones de détente viennent compléter l'aménagement extérieur.

3.5 Réseaux et fluides

Les raccordements aux réseaux concessionnaires sont prévus comme suit :

- Assainissement : raccordement au réseau public existant, avec mise en place d'un poste de refoulement si nécessaire,
- Électricité : compte tenu des besoins énergétiques de la résidence hôtelière, l'installation d'un transformateur privé de 630 kVA est prévue.
- Télécommunications : raccordement au réseau existant.
- Eaux pluviales : récupération et stockage des eaux de pluie pour l'arrosage des espaces verts ; rejet du surplus au réseau public.
- Eau potable : raccordement au réseau public (branchement en limite de propriété)
-

Compte tenu de l'activité de la résidence hôtelière, il est prévu d'installer un groupe électrogène et un local transformateur de 630kVA pour couvrir les besoins.

Profitant de la déclivité du terrain, le local groupe électrogène sera positionné en partie enterrée au niveau de l'aire de retournement des pompiers, permettant ainsi un accès facile pour la maintenance et l'entretien.

Le local transformateur sera lui placé au niveau de l'accès secondaire de service à côté du local conteneurs.

4. IMPLANTATION ET COMPOSITION ARCHITECTURALE

4.1 Implantation

L'implantation du bâtiment respecte l'ensemble des prescriptions du Plan d'Occupation des Sols (POS) en vigueur sur la commune :

- Distance minimale de 6 m par rapport à la voirie publique ;
- Recul en limites séparatives égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 m
- Hauteur maximale de la construction de 12 m par rapport au terrain naturel.

Le bâtiment est implanté exclusivement dans la zone constructible définie par le PPRN, afin de ne pas aggraver la vulnérabilité du site face aux risques naturels. Son orientation suit les courbes du rivage de la baie Lucas, garantissant ainsi une vue mer depuis l'ensemble des logements.

Les distances de recul par rapport aux limites parcellaires et au rivage seront précisées dans les pièces graphiques du dossier

4.2 Organisation générale

Le projet est constitué d'un bâtiment unique de 3 692 m² de surface de plancher, décomposé en cinq volumes distincts (A, B, C, D et E), reliés entre eux par un réseau de coursives et de passerelles couvertes. Cette organisation permet de rompre l'effet de barre bâtie, de créer des failles et percées visuelles entre les volumes, tout en favorisant la ventilation naturelle transversale du site.

Les espaces communs (hall, restaurant, salles de réception) sont situés dans le volume C, de plain-pied au rez-de-chaussée, en continuité directe avec la terrasse extérieure et la piscine. Deux ascenseurs sont positionnés aux niveaux des volumes B et C pour assurer la desserte verticale de l'ensemble des logements.

L'ensemble des volumes s'élève jusqu'au niveau R+3, le dernier niveau étant traité en attique avec terrasses accessibles depuis les appartements. Ce traitement en attique allège la perception globale du bâti et réduit l'impact visuel depuis la baie et les propriétés voisines.

4.3 Résilience cyclonique

Dans le respect du contexte climatique des Antilles et des enseignements tirés du passage de l'ouragan Luis en 1995, les salles de bains de l'ensemble des logements sont conçues en tant que "panic-rooms". Ces locaux sont positionnés côté parking, avec des murs en béton massif et des menuiseries réduites au minimum afin de constituer un refuge sûr pour les résidents en cas de cyclone.

5. EXPRESSION ARCHITECTURALE ET MATÉRIAUX

5.1 Parti architectural

L'architecture de l'Hôtel Liberty s'inscrit dans une démarche contemporaine et caraïbéenne, alliant sobriété formelle et richesse des détails. La composition des façades joue sur la superposition de plans horizontaux – terrasses, coursives, pergolas – qui rythment et ombragent les façades, créant une alternance de pleins et de vides, caractéristique de l'architecture tropicale.

Les garde-corps des façades côté mer sont traités en béton en forme de vagues, en écho au paysage maritime environnant, intégrant des jardinières végétalisées en façade. Côté parking, les garde-corps en béton intègrent également des jardinières pour végétaliser la façade. Les cages d'escaliers extérieures sont habillées de brise-soleils verticaux fixes en métal, marquant une verticalité affirmée et permettant d'identifier clairement les accès. Ce même traitement est repris au niveau des failles et percées visuelles entre les volumes, formant une double peau filtrante et protectrice.

Les pignons aveugles sont traités avec soin, par des retours de balcons en forme de vagues et des ouvertures cadrant les vues, évitant toute surface murale aveugle et monotone.

5.2 Matériaux et couleurs

Les matériaux retenus privilégient la durabilité face aux conditions climatiques des Antilles (humidité, salinité, vent) tout en contribuant à l'identité architecturale du projet :

- Structure : béton armé (murs et planchers)
- Façades : enduit texturé teinte claire ou parement en pierre locale en soubassement ;
- Brise-soleils extérieurs : profilés verticaux fixes, en composite couleur bois
- Toitures terrasses accessible pour les appartements du dernier niveau, d'une surface totale de 371 m², représentant 19.80% de la surface totale des toitures.
- Toiture à 4 pans pour les volumes en attique en bardeaux de bois
- Panneaux photovoltaïques : installés sur les toitures en pente pour une surface totale d'environ 450 m², délivrant une puissance inférieure à 100 kVA
- Menuiseries : aluminium thermolaqué ; RAL 7021
- Portes extérieures des logements : aluminium thermolaqué, RAL 7021
- Garde-corps en béton RAL 5014 en base avec des jeux de dégradés (teintes un peu plus foncées et un peu plus claires)
- Pergola à structure bois avec protection solaires en ventelles métalliques et ombrière en tissu (éléments démontables)
- Revêtements de sol extérieurs : béton, pavés béton ou bois pour la partie terrasse autour de la piscine ;
- Carbet bar en composite teinte bois

- Habillage métallique thermolaqué (teinte bois) au niveau des alcôves des groupes climatisation individuelle par logement dans les coursives.

6. DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE

Le projet intègre dès sa conception une démarche environnementale visant à réduire son impact sur les ressources naturelles et à améliorer le confort des usagers :

- Protection solaire passive : les façades sont largement ombragées par les terrasses filantes côté mer et les coursives extérieures côté parking. Cette disposition minimise les apports solaires directs tout en garantissant une luminosité naturelle de qualité dans les logements.
- Ventilation naturelle : l'organisation en volumes disjoints, reliés par des failles ouvertes, favorise la circulation transversale de l'air et le rafraîchissement naturel des espaces intérieurs et extérieurs.
- Gestion des eaux pluviales : les surfaces imperméables sont limitées au profit de revêtements perméables sur les aires de stationnement. Les eaux pluviales sont collectées et réutilisées pour l'arrosage des espaces verts.
- Énergie renouvelable : des panneaux photovoltaïques sont installés sur les toitures en pente pour une surface totale de 450 m², avec pour objectif de tendre vers une autonomie en énergie électrique.
- Végétation locale et biodiversité : les espèces végétales retenues pour les jardins sont locales, résistantes, peu gourmandes en eau.

7. ACCÈS ET SÉCURITÉ

7.1 Accès public

L'accès principal à l'hôtel se fait depuis la rue de l'Escale, par un jeu de rampes et de marches menant au hall d'entrée situé en partie centrale du bâtiment. Le nombre de places de stationnement prévu (82 places dont 3 PMR) est supérieur aux exigences réglementaires fixées à 1 place par chambre, soit 68 places requises.

7.2 Accès livraison et maintenance

L'accès livraison et maintenance s'effectue par le portail d'accès secondaire rue de l'escale au niveau du local containers et local transformateur.

Un accès piéton sécurisé par un portillon est placé en partie haute du terrain au niveau de la zone de parking public.

7.3 Accès pompiers

L'accès des services d'incendie et de secours est assuré par le parking visiteurs, permettant l'intervention directe en façade du bâtiment principal avec une aire de retournement en partie Nord Est de la parcelle.

8. SÉCURITÉ INCENDIE

L'hôtel constitue un établissement recevant du public (ERP) unique et indépendant au sens de la réglementation de sécurité incendie. Le classement proposé est le suivant :

SIGNATURE

IDP ANTILLES
Pierre BONNARD, Architecte DPLG



IDP Antilles
SARL d'Architecture au capital de 20000 €
Jardins de Bellevue, Apt. 13, Lot. 26,
97150 Saint-Martin - www.idparchitectes.com
Ordre des Architectes : 114S00033 (Reg), S19958 (nat)
RCS Basse-Terre : 840 366 538 ; TGCA : 182680