

18 septembre 2018

AVIS
**du Conseil Economique, Social, Culturel et Environnemental de Saint-
Barthélemy**
sur l'étude d'impact jointe à la demande de permis de construire déposée pour
"THE COLLECTION FLAMANDS"

Le 13 septembre dernier, le Service Urbanisme de la Collectivité de Saint-Barthélemy adressait au CESCE la demande de permis de construire déposée pour THE COLLECTION FLAMANDS afin que les Conseillers puissent rendre un avis sur l'étude d'impact ENVIRONNEMENTAL relative à ce projet.

Après divers échanges, les membres du Bureau du CESCE se sont réunis le 18 septembre 2018 et ont proposé l'avis suivant.

Les membres du CESCE ont pris le temps d'analyser le contenu dense et technique de l'étude d'impact réalisée par le cabinet Egis, et ils ont relevé, chacun selon ses compétences, un certain nombre de points discutables qu'ils souhaitent partager ci-dessous, mais de façon non exhaustive :

En premier lieu, le CESCE remarque et déplore que l'étude d'impact sur le projet, démontre plutôt un projet hôtelier déguisé comme le laisse à penser les équipements communs spécifiques prévus (salle de massage, spa, salle de fitness, cuisine professionnelle, buanderie, réception...).

Alors que certains Hôtels de l'île proposent déjà des buanderies dites vertes, et des alimentations par panneaux solaires pour leur parc automobiles électriques, cette étude ne suggère à **aucun moment une stratégie de transition énergétique** qui viendrait pourtant contribuer à diminuer l'impact environnemental de cette construction à tout le moins énergivore.

En effet, l'étude prend acte du fait que le projet prévoit un transformateur privé alimenté par EDF accessible en permanence, mais ne prévoit aucune mesure de réduction d'impact à ce sujet alors qu'elle le fait pour l'impact hydraulique et les incidences sur les reptiles pour ne citer que deux exemples.

A ce titre, il est surprenant que EGIS ait repris – sans en informer le CESCE – un passage de sa récente étude sur la Mobilité à St Barthélemy ("Plan mobilité 2025"), étude qui a été réalisée avec l'aide de la société SAFEGE/SUEZ.

SAFEGE avait pourtant reconnu la haute qualité de notre étude sur la transition énergétique ainsi que de son intérêt majeur. Il n'y est fait ici aucune référence.

En deuxième lieu, eu égard à l'ampleur des travaux, et les nombreux chantiers en cours dans l'île multipliés depuis le passage du cyclone Irma, il est fort probable qu'une telle exécution demande beaucoup plus de temps que les trois années prévues. Or, l'étude d'impact ne prend nullement compte de cette éventualité qui engendrerait, incontestablement, un impact supplémentaire considérable sur

l'environnement ainsi que de nombreuses nuisances environnementales déjà énumérées dans cette étude.

En troisième lieu, le CESCE se souvient que l'étude d'impact qui accompagnait la demande de permis de construire du Tropical Hôtel, pour laquelle l'avis du CESCE avait été sollicité, prenait en considération un ratio de consommation d'eau de 300 litres par jour et par client sur la base de 26 chambres. La présente étude, quant à elle, estime la quantité d'eau utilisée par client et par jour à 250 litres sur une base de 28 chambres. Compte tenu de cette remarque, le CESCE pense que les valeurs estimées de ce projet ont été sous évaluées. L'impact environnemental qui en découle ne peut ainsi qu'être mal apprécié.

En outre, le CESCE souhaite partager une incohérence qu'il a relevée dans l'étude. Ainsi, en ce qui concerne le nombre de places de stationnement : Aux pages 14 et 122 de l'étude d'impact il est précisé que le projet prévoit 11 stationnements à l'entrée, 9 au niveau des zones couvertes, 6 pour la villa de la plage et 4 autres directement accessibles depuis la route, soit un total de 30 emplacements. Or, le plan proposé en page 18 ainsi que celui constituant la pièce PC8.6 ne correspondent pas à cette description. L'étude quant à elle, bien qu'ayant repris les informations ci-dessus, précise : « 34 stationnements seront donc créés sur l'ensemble du projet. ». Compte tenu de ces différences, la question du nombre de stationnements méritera une attention particulière.

Vu l'emplacement de la parcelle, encadrée sur 2 côtés par une route, un autre en mitoyenneté, et le dernier en bord de plage, Il aurait été souhaitable de distinguer les espaces de stationnement pour les clients et ceux pour les employés quantifiés au chiffre 15, ce qui paraît largement en dessous de la moyenne des quotas (nombre de chambres/nombre d'employés.)

Pour une meilleure appréciation du dossier, le CESCE invite également la Collectivité à être très vigilante en ce qui concerne l'esthétique du projet et le respect strict des dispositions du Règlement de la carte d'urbanisme, notamment, celles de l'article U8 mais aussi du 2° de l'article U7 du même règlement.¹

Sur ce point, le CESCE fait remarquer que le cabinet EGIS s'est appuyé sur le projet du règlement de la carte d'urbanisme et non pas sur le règlement tel qu'il a été adopté lors du Conseil Territorial du 24/02/2017 (cf. annexe 2 de l'étude d'impact). En d'autres mots, l'étude présente une villa principale de 6 chambres + combles, alors que le plan de PC, présente ouvertement un étage destiné à la chambre principale avec ascenseur, en front de mer. Pour rappel, seuls sont autorisés les « chiens assis » en comble (max. 3.5m à l'égout), de façon à ce qu'esthétiquement le faîtage du projet reste à la même hauteur que les constructions avoisinantes, ce qui n'est pas le cas selon les plans.

Le CESCE n'envisage pas ici de mentionner tous les points controversables de l'étude d'impact qui ont retenu son attention et qui mériteraient certainement une évaluation approfondie au moyen d'une contre expertise par exemple.

Toutefois, dans ce type de dossier extrêmement sensible et complexe, les membres du CESCE souhaitent, qu'à l'avenir, la Collectivité puisse s'appuyer sur une commission technique experte et opposable capable de vérifier de manière objective

¹ Extrait de l'article U7 - Hauteur des construction : 2° (...) à l'exception des sous-secteurs figurant sur le document graphique en croisillon noir dans lesquels la hauteur ne peut excéder 3,5 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère (R + combles) (...)

Extrait de l'article U8 - Aspect extérieur : Il est nécessaire de respecter l'écriture de l'architecture traditionnelle dans la disposition des volumes et dans le traitement de la toiture et des ouvertures (...)

tous les éléments d'une étude d'impact accompagnant une demande de permis de construire. Une telle analyse minutieuse ainsi réalisée pour son compte, lui permettrait d'encre mieux éclairer sa prise de décision. De plus, compte tenu du contexte actuel de l'île, tout projet immobilier d'envergure devant s'accompagner d'une étude d'impact environnemental devrait également être assorti d'une étude d'impact économique et social.

De manière plus générale, et compte tenu des positions qu'il défend en ce qui concerne l'aménagement du territoire et son avenir, le CESCE souhaiterait saisir l'opportunité de cet avis pour s'exprimer sur le projet lui-même.

Le CESCE a bien noté qu'il s'agit plutôt d'un projet hôtelier et non pas, comme cela est indiqué sur le formulaire de demande de permis, d'un projet de construction d'un ensemble de villas destinées à la résidence principale.

A ce sujet, le CESCE se rappelle que la commission du tourisme de la Collectivité avait statué de ne plus autoriser de nouveaux projets hôteliers. C'est pourquoi, ses membres invitent la Collectivité à demander au requérant du présent permis de construire de reconsidérer sa demande de telle sorte que plus aucun doute ne soit possible quant à la destination finale de ce projet.

En termes économiques, le CESCE s'interroge sur la rentabilité financière d'un tel projet dont on peut légitimement douter, compte tenu des investissements en jeu.

Pour conclure, les conseillers du CESCE se souviennent des raisons pour lesquelles le projet qui avait été proposé précisément sur ce site précédemment, n'avait finalement pas vu le jour. En l'espèce et compte tenu de l'assise financière d'un tel projet, le CESCE engage la Collectivité à se donner tous les moyens d'investigation nécessaires pour que rien de tel ne puisse se reproduire.