

27 février 2019

**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 7 février dernier, le Service Urbanisme de la Collectivité de Saint-Barthélemy adressait au CESCE la nouvelle 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.

Les membres du Bureau du CESCE se sont réunis le 20 février 2019 et ont proposé l'avis suivant en se fondant sur :

- L'avis du CESCE rendu le 26 septembre sur le même sujet
- La délibération du CE 2018-1179 CE du 8 novembre 2018 et les causes de refus de permis de construire
- La nouvelle étude d'impact jointe à la demande de permis de construire déposée pour THE COLLECTION FLAMANDS le 5 février 2019

Le CESCE rappelle que dans son avis du 26 septembre, il invitait la Collectivité à se montrer vigilante quant à l'esthétisme du projet. En effet il relevait : « *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.* »

A son tour, dans sa délibération du 8 novembre le Conseil Exécutif considérait que la hauteur du bâtiment master était supérieur à 3,50 mètres calculée du point le plus bas de l'affouillement à l'égout de toiture et que la construction n'était donc pas conforme aux dispositions de l'article U 7-2° du règlement de la carte d'urbanisme.

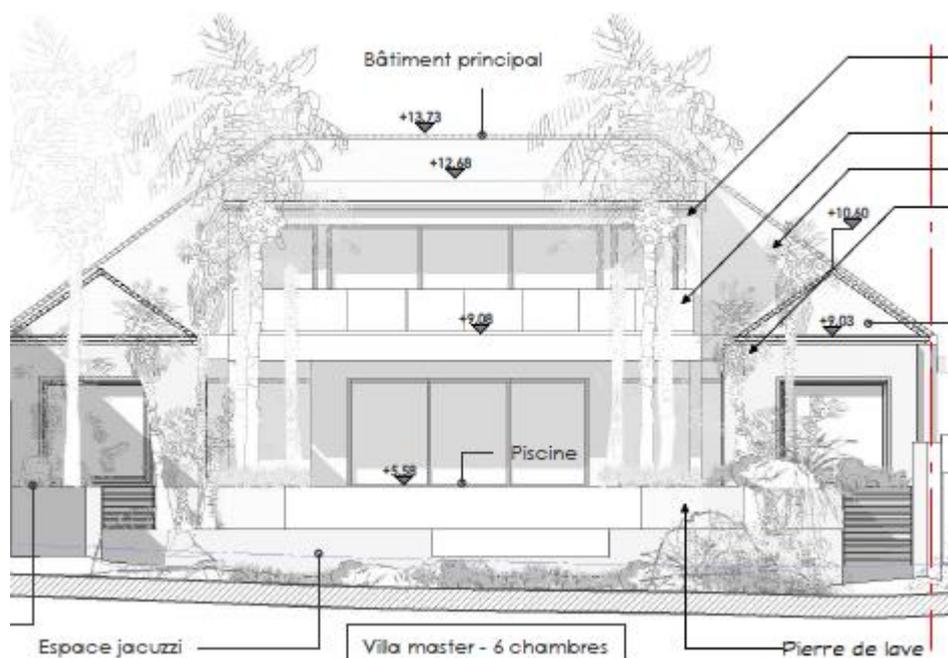
Le CESCE constate que la nouvelle demande de permis de construire et l'étude d'impact environnementale qui l'accompagne ne prévoient aucune mesure corrective. En effet, les plans et les photomontages en pages 10 et 110 d'étude d'impact et les pièces PC3.5 et PC5.3 jointes à la demande de permis de construire montrent bel et bien qu'il s'agit toujours d'un étage et que la hauteur des constructions n'est, en l'espèce, pas respectée.



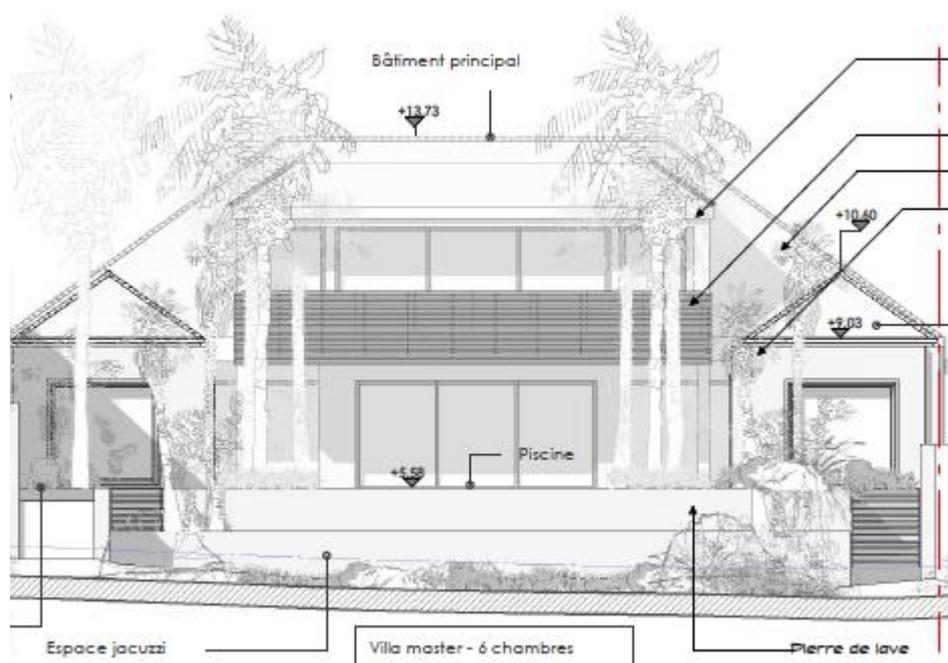
*Pièce PC 5.3 de la demande de PC déposée en août 2018 - Intégration vue aérienne 1 - Etat projeté*



*Pièce PC 5.3 de la demande de PC déposé en février 2019 - Intégration vue aérienne 1 - Etat projeté*



*Pièce PC 3.5 de la demande de PC déposée en août 2018 - Master Façades sud et nord*



*Pièce PC 3.5 de la demande de PC déposée en février 2019 – Master Façades sud et nord*

Bien que ce seul argument devrait suffire à refuser à nouveau le permis de construire, le CESCE souhaite s'exprimer sur trois autres points.

**Premièrement**, dans son avis de septembre le CESCE avait souligné que ce projet, à tout le moins énergivore, n'intégrait aucune énergie renouvelable visant à réduire son impact environnemental. Le Conseil Exécutif, en s'appuyant sur l'avis des services techniques selon lequel le réseau électrique au droit du terrain d'assiette du projet est actuellement insuffisant,

considérerait, quant à lui, que les dispositions de l'article 66 du code de l'urbanisme n'était pas respectées en ce sens que le pétitionnaire n'apportait aucun élément de nature à justifier qu'il sera en mesure d'assurer sa production d'électricité par des énergies renouvelables.

Dans cette nouvelle demande, le CESCE a bien noté que l'étude d'impact confirmait la présence d'un transformateur privé alimenté par EDF accessible en permanence (page 27 et 123 de l'étude d'impact) mais déplore que ce projet ne prévoie toujours aucune utilisation d'énergie renouvelable. Par conséquent, le CESCE estime que le projet n'est toujours pas conforme à l'article 66 du code de l'urbanisme.

**En deuxième lieu**, le CESCE s'est attardé sur la question des nuisances classiques du chantier et plus précisément sur les horaires (page 116 de l'étude d'impact). A ce sujet, le CESCE tient à souligner le fait que l'arrêté territorial n°2008-117 en date du 18 décembre 2008 qui encadre les horaires d'utilisation de BRH et de marteaux piqueurs du 15 décembre au 31 mars n'est pas pris en compte.

Si dans son avis de septembre, le CESCE estimait déjà que l'exécution des travaux nécessiterait probablement beaucoup plus de temps que les trois années prévues dans l'étude d'impact, l'observation précédente ne fait qu'accentuer ce risque.

Or, l'étude d'impact ne tient 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.

**Enfin**, le CESCE souhaite se prononcer sur la nature même du projet.

Si aujourd'hui, dans la nouvelle demande de permis de construire le pétitionnaire a stipulé dans la partie « mode d'utilisation principale des logements » : résidence secondaire (dans sa demande précédente il avait coché résidence principale), il n'en demeure pas moins, que l'étude d'impact démontre plutôt, par un faisceau d'indices, un projet hôtelier déguisé.

En effet, comme le CESCE l'avait déjà signalé dans son avis de septembre, le projet prévoit des équipements spécifiques tels qu'une réception, une cuisine professionnelle et une salle de spa notamment.

Quant aux nombres de chambres du projet, 28 au total, le CESCE constate que cela correspond à la moyenne du nombre de chambres proposée dans les hôtels de l'île. (548 chambres pour 21 établissements).

En outre, l'étude d'impact précise en page 102 que le « complexe » sera géré par 15 employés.

Ainsi, le CESCE rappelle que la commission du tourisme de la Collectivité avait statué de ne plus autoriser de nouveaux projets hôteliers et met en garde : L'offre touristique a-t-elle raisonnablement besoin d'être accrue ? A l'heure où le logement et notamment le niveau des loyers est une des principales difficultés à laquelle l'île est confrontée, est-il prudent d'autoriser la construction d'un ensemble prévoyant, déjà en phase de projet, 15 employés ?

En outre, si le projet venait à se transformer en hôtel, comme les équipements spécifiques prévus le laisse penser, la STEP prévue serait, selon le CESCE, sous-dimensionnée ce qui présente un risque important en matière de qualité des eaux déjà sensibles à l'eutrophisation comme le souligne à plusieurs reprises l'étude d'impact (pages 50, 54, 90).

**Pour conclure**, le CESCE souhaite plus généralement mettre l'accent sur les caractéristiques géographiques et climatiques de Saint-Barthélemy qui appellent un comportement prudent et des projets de constructions responsables et adaptés aux contraintes de terrain.



Le CESCE insiste : les zones côtières sont des zones sensibles à risque manifeste. En ce sens, et dans l'intérêt de tous, il est urgent de prendre en compte le risque naturel et écologique dans l'acte de bâtir. Faut-il rappeler en l'espèce que le projet se situe dans une zone connue pour être sujette aux inondations, à la marée cyclonique, aux séismes et que les eaux côtières sont sensibles à l'eutrophisation... ?