

04 septembre 2020

## AVIS

### **du Conseil Economique, Social, Culturel et Environnemental de Saint-Barthélemy sur la demande de permis de construire déposée par la SASU OASIS 2**

Le 4 août 2020, le Service Urbanisme de la Collectivité de Saint-Barthélemy adressait au CESCE la demande de permis de construire déposée pour la SASU Oasis 2 ainsi que tous les documents s'y rapportant afin que les Conseillers puissent rendre un avis sur le projet.

Après plusieurs échanges par email, les membres du CESCE réunis en Assemblée Plénière le 31 août 2020 ont proposé l'avis suivant en se fondant sur :

- La demande de permis de construire n°9711232000123
- Les études jointes au dossier (perméabilité, géotechnique, système ANC, risque naturel et hydrogéologique)
- Les pièces graphiques jointes à la demande, le document « Petite Oasis – PC.13 NOTICES » plus particulièrement.

Le CESCE constate que ce projet est une solution concrète pour le logement de 120 employés de l'hôtel Le Barthélemy.

Il répond ainsi à une recommandation formulée dans l'étude sur l'encadrement des loyers réalisée par le CESCE selon laquelle les besoins en matière de logement des personnels saisonniers doivent relever de la responsabilité des établissements concernés à qui il appartient de prévoir des solutions propres pour loger leur personnel et sans déséquilibrer le marché de la location annuelle.

Cela passe par le logement des saisonniers sur site lorsque cela est possible ou par la construction de logements adaptés, comme c'est le cas en l'espèce.

Toutefois, il s'agit d'une opération d'habitat dense qui, selon le CESCE, doit répondre à certaines recommandations de façon à atténuer son impact négatif sur l'environnement et à prendre en compte les spécificités liées à notre territoire de petite taille et à la structure de ses réseaux.

Ainsi, en l'espèce, à condition que le projet respecte les règles d'urbanisme, **le CESCE rend un avis favorable pour ce projet sous réserve du respect des prescriptions suivantes :**

1. Adjonction au dossier de demande de permis de construire d'une étude d'impact environnementale prévue à l'article 121-1 du Code de l'environnement.

En effet si la surface d'emprise au sol du projet ne justifie pas nécessairement la réalisation d'une étude d'impact environnemental, il n'en demeure pas moins que ce projet d'habitat dense prévu pour loger 120 personnes au total pourrait avoir des incidences sur le milieu naturel et lui porter atteinte.

Une étude d'impact environnementale permettra d'apprécier les conséquences de ces constructions sur l'environnement.

2. Intégration de solutions d'énergie renouvelable dans le projet.

Le CESCE déplore que le projet ne prévoise RIEN en matière d'énergie renouvelable !

Par conséquent, il est d'avis d'imposer au pétitionnaire de proposer des habitations performantes et des logements économes en énergie.

A ce sujet, le CESCE souhaite rappeler les dispositions des articles 111-1, 111-1bis et 1111-1 du Code de l'environnement en matière d'énergie renouvelable et de développement durable.

En outre, ces logements sont destinés à du personnel saisonnier souvent jeune. Ainsi, le CESCE estime qu'en se tournant vers des constructions écologiques, le pétitionnaire disposera d'outils pédagogiques pour sensibiliser et éduquer ses employés à la transition écologique.

3. Organisation par le pétitionnaire de règles de vie harmonieuses pour limiter l'impact de cet habitat concentré dans le secteur de petit-cul-de-sac.

En effet, le CESCE attire l'attention sur le fait que l'accueil de 120 saisonniers dans un même lieu d'habitation peut entraîner de nombreuses nuisances pour le voisinage.

Ainsi, il pense qu'il est important que le pétitionnaire s'engage à mettre en œuvre des règles strictes de bonne conduite et à les faire respecter par les occupants.

Le CESCE en profite pour rappeler qu'il serait nécessaire de travailler sur la rédaction d'un livret d'accueil destiné aux saisonniers ainsi qu'à tous les nouveaux arrivants dont l'objet serait de présenter l'île et son fonctionnement (respect des habitudes, de la culture et des traditions) et d'ainsi maintenir, dans l'intérêt général, une cohésion sociale préalable à une bonne qualité de vie.

Enfin, le CESCE met en garde sur trois points :

- Le terrain étant traversé par une importante ravine permettant le transfert des eaux pluviales, le pétitionnaire devra s'engager à suivre les analyses et les conclusions de l'étude de risques naturels réalisée par Geobarth et jointe à la demande ;
- En outre, si à ce jour les  $\frac{3}{4}$  du terrain sont en zone verte, il souhaite que cela le reste et que le projet ne puisse être étendu au-delà de la limite constructible actuelle sauf éventuellement pour installer des panneaux solaires ;
- Enfin, il pourrait être utile que la Collectivité crée dans son Code de l'urbanisme une nouvelle catégorie de destination pour ce type de construction ou prévoit de l'assimiler à une « destination hôtelière par accessoire » afin d'éviter qu'à terme, certains de ces logements puissent être revendus en simples habitations sans être liées à l'exploitation d'un hôtel.

Avis adopté à la majorité