

1<sup>er</sup> juillet 2020

## AVIS

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

Le 02 juin 2020, le Service Urbanisme de la Collectivité de Saint-Barthélemy adressait au CESCE la demande de permis de construire modificatif n°2 déposée pour THE COLLECTION FLAMANDS afin que les Conseillers puissent rendre un avis sur le projet.

En introduction, les membres du CESCE, après analyse du dossier, souhaitent mettre en garde la Collectivité et le service d'urbanisme sur les méthodes très contestables, employées par le pétitionnaire pour tenter d'obtenir un permis de construire modificatif au moyen de ce qu'il convient d'employer un détournement de procédure. La reconnaissance par le pétitionnaire après coup du classement du projet en ERP en constituant une preuve éclatante.

Les membres du CESCE ont adopté l'avis défavorable suivant en se fondant sur :

- Les trois avis du CESCE déjà rendus sur le même projet (le 26/09/18, le 27/02/19 et le 12/02/20)
- Le dossier de demande de permis de construire modificatif n°1 et la nouvelle étude d'impact jointe à la demande déposée pour THE COLLECTION FLAMANDS le 14 janvier 2020
- Le dossier de demande de permis de construire modificatif n°2 et la nouvelle étude d'impact jointe à la demande déposée pour THE COLLECTION FLAMANDS le 02 juin 2020

Selon les informations chronologiques obtenues auprès du service urbanisme, le CESCE a bien noté que le pétitionnaire a déposé cette seconde demande de permis modificatif alors que la première était en cours d'instruction.

Comme il l'a déjà exprimé dans son avis de février 2020, le CESCE s'interroge sur la validité du recours à une simple demande de permis de construire modificatif pour un projet changeant sa destination et devenant ainsi un Etablissement Recevant du Public (ERP) soumis aux règles spécifiques de sécurité et d'accessibilité précitées. Le changement de destination à lui seul devrait nécessiter le dépôt d'une nouvelle demande de permis de construire.

Ce procédé qui semble s'apparenter à un détournement de procédure malgré les nouvelles dispositions de l'article 133-52 du Code de l'urbanisme de Saint-Barthélemy, paraît être destiné à tenter de s'affranchir des nouvelles règles d'urbanisme plus contraignantes votées par la Collectivité Territoriale depuis lors et ainsi s'opposer frontalement à la politique souhaitée par celle-ci.

Le CESCE déplore également que le formulaire de demande de permis modificatif soit rempli comme s'il s'agissait d'une demande pour un nouveau permis de construire, sans aucune indication claire des modifications apportées par rapport à la demande de permis de construire initiale.

➔ **En ce sens, selon le CESCE le pétitionnaire doit présenter une nouvelle demande de Permis de construire soumise à la réglementation d'urbanisme actuelle de la Collectivité de Saint-Barthélemy.**

Sur l'architecture du projet :

\* A nouveau, le CESCE regrette que la plupart des plans présentés dans le dossier soient à l'échelle 1/500ème alors que l'échelle obligatoirement utilisée doit être 1/100ème voir 1/200ème. Les échelles utilisées sont souvent trop petites pour garantir une bonne lecture des plans.

De même, les cotes et les cotes altimétriques (qui permettraient de comparer le niveau du terrain existant avec celui du projet) sont souvent manquantes ou illisibles.

\* Le profil du terrain naturel a été modifié au fil des différentes demandes de permis de construire. On peut constater sur la photo n° 35 du permis de construire initial que la partie de l'implantation de la villa principale est bien réalisée au niveau du terrain naturel tandis que dans la demande de permis de construire modificatif n°2 ( photos n° 35 et 37, un exhaussement a été opportunément ajouté faussant ainsi les hauteurs du bâtiment mesurées à partir d'une côte ne correspondant pas au sol naturel en violation de l'article U7 - 2° du règlement de la Carte d'urbanisme de Saint-Barthélemy. De plus, le dossier de permis de construire modificatif ne comporte pas de plan topographique actualisé faisant figurer cet exhaussement en violation de l'article 134-5 du Code de l'urbanisme de Saint-Barthélemy

\* Concernant la villa principale de 5 chambres, le CESCE maintient que le projet prévoit toujours de construire un niveau R+1, ce qui est interdit dans cette zone.

La mansarde où se situe la chambre principale avec large balcon présente 12 mètres de façade et une hauteur totale de 7,65 mètres. Telle que dessinée sur les plans, elle crée un accident dans la toiture classique à 4 pans, ne correspond manifestement en rien à « *une lucarne, chiens assis ou fenêtres de toit* » (article U7) et donne l'aspect d'un bâtiment à étage avec une toiture à 2 pans pourtant également interdit par l'article U 8 - 2° du règlement de la Carte d'urbanisme de Saint-Barthélemy.

Par ailleurs, le CESCE souhaite attirer l'attention sur les 5 citernes prévues pour la villa principale. En effet, une seule citerne est obligatoire selon la réglementation et ce type d'espace suspect (surtout quand la notice annonce une profondeur très importante « *pour les ancrer dans le bon sol* »), une fois, construit, fait souvent dans la pratique l'objet d'aménagements ultérieurs illégaux.

\* Le nombre de places de parkings paraît très insuffisant compte tenu du changement de destination et de l'utilisation manifestement para-hôtelière du projet comportant des espaces communs et des services associés (notamment cuisines et multiples spas). Or, l'article U 9 prévoit l'obligation de construire une place de stationnement par chambre + au moins 40 % en plus du nombre de chambres pour le personnel, soit en l'espèce  $27 + 11 = 38$  places de stationnement, tandis que le projet ne prévoit la construction que de 30 places.

\* Le CESCE émet des réserves quant au respect des règles de calcul concernant la superficie des espaces végétalisés et des espaces perméabilisés. (Notamment, compte tenu de la prise en compte ou non de l'épaisseur des murs). De ce fait, une attention particulière devra être portée par le service instructeur sur ces points.

- Ainsi, en l'espèce, compte tenu des lacunes et des nombreuses irrégularités contenues dans ce dossier, ainsi que la tentative de détournement de la procédure de demande de permis de construire modificatif, le CESCE insiste pour que ce dossier soit instruit avec la plus grande vigilance, avec le recours d'un expert en architecture.

Sur la question de l'impact environnemental du projet indéniablement négatif aux vues de l'importance du projet, le CESCE renvoie aux commentaires qu'il a exprimés dans ses avis précédents relatifs à ce projet. Concernant le réseau électrique notamment (page 27 de l'étude), le projet ne prévoit aucune stratégie claire de transition énergétique ni aucune mesure de maîtrise de l'énergie.

La notice technique d'assainissement quant à elle devra être étudiée avec beaucoup d'attention. En effet, compte tenu de l'ampleur du projet, la capacité de traitement de la STEP fixée à 70 EH 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 51, 55, 90). (Pour le dimensionnement d'un dispositif d'assainissement d'un hôtel standard (sans restaurant, piscine ou spa) il faudrait normalement compter 2EH par lit double et 0,5 EH par employé)

En outre, le CESCE note que, malgré le changement de destination du projet, le nombre d'employés prévu n'a quant à lui pas été modifié alors qu'il aurait dû être augmenté.

En effet, le nombre de 15 employés pour ce type de projet (27 chambres + 3 spas) se situe bien en deçà des statistiques de personnel par catégorie d'hôtel et encore plus en deçà des standards haut de gamme de l'hôtellerie de St-Barthélemy :

[http://www2.kpmgnet.fr/Images/Newsletter/hotellerie/docs/THL-frais\\_de\\_personnel.pdf](http://www2.kpmgnet.fr/Images/Newsletter/hotellerie/docs/THL-frais_de_personnel.pdf)

De ce fait, le CESCE met en garde sur le fait que les incidences du projet sur le milieu humain et sur le cadre de vie et le réseau routier notamment seront plus importantes que celles présentées dans l'étude d'impact. (Pages 88, 90, 99, 112 et 132)

De manière générale, compte tenu des subtilités incluses dans les projets de construction et pour être en phase avec le récent code de l'urbanisme qui instaure des règles visant à limiter le potentiel à construire :

- Le CESCE invite la collectivité, dans le cadre de certains projets d'envergure, à consulter régulièrement un architecte consultant établi hors de l'île - voire de désigner un référent permanent - afin d'éviter toute dérive qui viendrait à échapper à la vigilance du service d'urbanisme.
- Il invite également la Collectivité, dans le cadre des demandes de permis de construire accompagnée d'une étude d'impact environnementale, à s'appuyer sur une commission technique experte capable de vérifier de manière objective tous les éléments d'une étude d'impact accompagnant une demande de permis de construire de cette nature. Une telle analyse minutieuse ainsi réalisée pour son compte, lui permettrait de mieux éclairer sa prise de décision. (Préconisation que le CESCE a déjà exprimée dans son avis du 18/09/18)

Compte tenu de ce qui précède, le CESCE rend un avis défavorable.