

12 Février 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 14 janvier 2020, le Service Urbanisme de la Collectivité de Saint-Barthélemy adressait au CESCE la demande de permis de construire modificatif déposée pour THE COLLECTION FLAMANDS afin que les Conseillers puissent rendre un avis sur le projet.

Les membres du CESCE réunis en Assemblée Plénière le 30 janvier 2020 ont proposé l'avis suivant en se fondant sur :

- Les deux avis du CESCE rendus les 26 septembre 2018 et 27 février 2019 sur le même projet
- La délibération du CE 2019-333 CE du 11 avril 2019 ayant accordé le permis de construire
- L'ordonnance du juge des référés rendu le 14 novembre 2019 qui suspend le permis de construire
- Le permis de construire modificatif et la nouvelle étude d'impact jointe à la demande déposée pour THE COLLECTION FLAMANDS le 14 janvier 2020

Le CESCE a bien noté que la demande de permis modificatif porte sur la destination du projet qui devient résidence de tourisme d'une part, et la toiture du bâtiment principal d'autre part.

Il est important de rappeler à ce stade, selon le CESCE, que dès septembre 2018, lorsque qu'il a rendu son premier avis sur le projet, le Conseil avait déjà fait remarquer, entre autres, qu'il s'agissait d'un projet d'hôtel déguisé et il appelait à la vigilance le service instructeur de la demande concernant la hauteur de la villa principale du projet.

Le CESCE insistait à nouveau sur ces deux aspects dans son avis rendu en février 2019 et il ne peut que se féliciter de constater que le juge des référés, lui-même, s'est fondé sur les remarques du CESCE pour rendre son ordonnance et suspendre le permis de construire.

Sur le changement de destination du projet :

L'opportunité du pétitionnaire est pour le moins caractérisé lorsqu'il modifie la destination du projet en *résidence de tourisme* sans modifier le projet lui-même : cela revient à reconnaître - non sans un certain cynisme - sa tentative initiale de dissimulation de la véritable nature de son projet. Ce

changement de destination nécessite le respect de règles de construction très spécifiques et beaucoup plus contraignantes (sécurité et accessibilité) et le CESCE ne peut que s'étonner que la demande de permis de construire modificatif ne comporte aucun changement majeur par rapport au projet initial afin de tenir compte de ces réglementations impératives.

De plus, 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.

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, semble destiner 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 la celle-ci.

Sur l'architecture de la villa principale et la hauteur du bâtiment notamment :

La mansarde, dorénavant dessinée sur les plans, crée un accident dans la toiture classique à 4 pans et donne l'aspect d'un bâtiment à étage avec une toiture à 2 pans.

En outre, elle est hors d'échelle puisqu'elle représente plus de 50% du volume de la toiture.

Il ressort de ces deux remarques que le projet prévoit toujours de construire un niveau R+1, ce qui est interdit dans cette zone.



Plan – Détail des surfaces villa page 56 du PCM1

Pour terminer, le CESCE souhaite s'exprimer sur d'autres points qui viendront confirmer que ce dossier doit être instruit avec la plus grande vigilance compte tenu des lacunes qu'il contient :

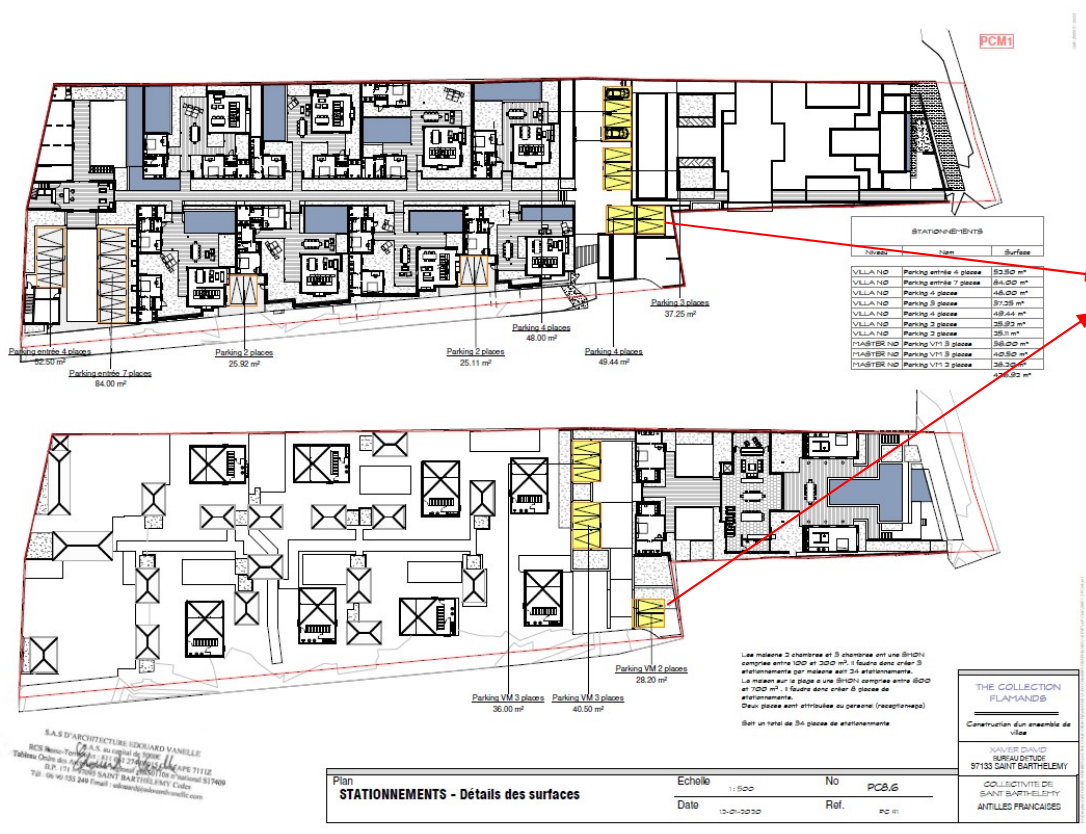
Ainsi, le CESCE déplore que la plupart des plans présentés dans le dossier soient à l'échelle 1/500ème alors que l'échelle obligatoirement utilisée doit être 1/100^{ème} voir 1/200^{ème}.

En outre, 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 CESCE insiste également sur le fait que l'examen approfondi du présent projet par la *Commission Territoriale pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public* ainsi que l'avis qu'elle rendra sont primordiaux dans ce dossier. En effet, il

apparaît notamment sur les plans qu'il n'y a pas, à certains endroits, d'aire de retournement, ni d'accès pour les véhicules de secours au milieu de la zone du projet.

De même, la localisation des places de parking est parfois surprenante : Cf. les places ci-dessous



Comment y accède-t-on?
entrée / sortie?
Absence d'aire de retournement

Plan – Stationnement détails des surfaces page 52 du PCM1

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

Avis adopté à la majorité.