



St Barth Essentiel

"Keep St Barth Green, Keep St Barth Essentiel"

PROJET DE CARTE D'URBANISME 7 NOVEMBRE 2016 :

OBSERVATIONS DE L'ASSOCIATION ST BARTH ESSENTIEL

Conformément aux dispositions légales stipulées dans l'annonce publique du site internet de la collectivité www.comstbarth.fr, comme par voie de presse, l'association St Barth Essentiel souhaite faire part de ses observations relatives à certaines dispositions envisagées dans l'élaboration de la carte d'urbanisme de Saint-Barthélemy, assorties de propositions qu'il plaira aux élus d'incorporer dans le projet.

Association St Barth Essentiel régie par la loi de 1901

C/O Hélène Bernier - Grand Cul de Sac - BP 1032 - 97012 Saint-Barthélemy Cedex
stbarthessentiel@yahoo.fr - www.stbarthessentiel.fr - SIRET : 791 625 098 00011 - APE : 9499Z



St Barth Essentiel

"Keep St Barth Green, Keep St Barth Essentiel"

I - REMARQUES D'ORDRE GÉNÉRAL

1. L'association note que la consultation publique qui lui est soumise trouve ses racines dans la délibération [N°32-2014 CT du 6 juin 2014](#) qui fait l'objet d'un recours en annulation devant le tribunal administratif de Saint-Barthélemy et qu'à ce titre, **l'actuelle consultation actuelle pourrait se voir annuler si la délibération de prescription de l'élaboration d'une carte d'urbanisme était jugée illégale.**
2. **L'association regrette qu'aucun Plan d'aménagement du territoire exprimant les objectifs et projets de la Collectivité en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 à 20 ans n'ait été réalisé en amont du projet.**
3. **L'association regrette également qu'aucun bilan et analyse des M2 construits à ce jour n'ait été réalisé et que le nouveau projet soumis à la consultation du public n'évalue pas le nombre de M2 supplémentaires induits par le zonage et les dispositions de constructibilité applicables aux zones.** Tous ces éléments auraient en effet permis d'éclairer d'un jour prospectif les décisions des élus, notamment en matière de coefficient d'occupation des sols, crucial sur un petit territoire non extensible.
4. **S'agissant de la densité de construction,** l'association note que la Collectivité a perduré dans son choix de référer au SHON et au SHOB alors que ces mesures ont disparues à l'échelon national depuis mars 2012 au profit de la "Surface de plancher par construction". Le COS a également disparu des textes nationaux au profit d'une réglementation des constructions en volume en jouant sur les règles de hauteur, d'espacement par rapport aux limites séparatives, aux voies publiques et aux constructions sur le même terrain. Cela n'est a priori pas gênant en soit, mais pourrait rendre plus difficile l'appréciation de la densité des constructions par des autorités extérieures, comme par exemple les juges administratifs.

Association St Barth Essentiel régie par la loi de 1901

C/O Hélène Bernier - Grand Cul de Sac - BP 1032 - 97012 Saint-Barthélemy Cedex
stbarthessentiel@yahoo.fr - www.stbarthessentiel.fr - SIRET : 791 625 098 00011 - APE : 9499Z



St Barth Essentiel

"Keep St Barth Green, Keep St Barth Essentiel"

II - OBSERVATIONS SUR LE ZONAGE

Le projet de zonage de la carte d'urbanisme du 7 novembre présente des nouveautés importantes par rapport à celui présenté en mai 2016. Non seulement dans la nomenclature des zones, mais également dans leur destination et leur découpage.

Ce que nous notons - et regrettons- c'est la densification de la constructibilité des zones de bord de mer, l'ouverture importante de nouvelles parcelles classées jusque là en zone naturelle et la prise en compte minimum du zonage de Biodiversité des espaces naturels remarquables proposé par l'Agence territoriale de l'environnement.

Nous avons listé ci-dessous les demandes de l'association en matière de zonage :

1 - Reclassement en zone naturelle

- **L'association demande le reclassement de la parcelle AP 137 à Lorient en zone N :** son déclassement vise à favoriser la construction d'un hôtel de 24 bungalows dont rien ne vient prouver l'utilité, dans une zone naturelle (considérée comme telle à la fois par la carte d'urbanisme annulée, tous les projets de carte depuis 2008 et l'ancien Marnu applicable entre 1998 et 2002). Nous attirons par ailleurs l'attention des élus sur les conséquences de la création d'un nouvel hôtel sur l'ensemble de la communauté. Ainsi la création d'une clé hôtelière entraîne-t-elle, par effet mécanique, au moins un véhicule supplémentaire en circulation par chambre, une augmentation de la demande de location à l'année pour héberger les (minimum) 50 employés nécessaires au fonctionnement d'un hôtel 5 étoiles alors que le marché est totalement saturé, des places à l'école pour les enfants de ces nouveaux employés, etc.
- Ce nouveau projet délimite de nouvelles zones de constructions URa dont les parcelles étaient précédemment classées en zone naturelle : l'association s'interroge sur ce qui justifie ces zones "tampons" qui aboutissent à une ouverture de neuf nouvelles zones constructibles représentant une soixantaine de parcelles. Et cela d'autant plus que certaines parcelles concernées ne se prêtent pas naturellement à la construction et nécessiteront donc des travaux d'affouillement et de soutènement importants.

Association St Barth Essentiel régie par la loi de 1901

C/O Hélène Bernier - Grand Cul de Sac - BP 1032 - 97012 Saint-Barthélemy Cedex
stbarthessentiel@yahoo.fr - www.stbarthessentiel.fr - SIRET : 791 625 098 00011 - APE : 9499Z



St Barth Essentiel

"Keep St Barth Green, Keep St Barth Essentiel"

==> L'association demande le reclassement des parcelles en zone N, sauf à ce que se trouvent dans la continuité d'un compartiment déjà urbanisé.

- Le projet classe une trentaine de parcelles anciennement situées en zone naturelle en zone UR et U dans le cadre de ce projet. C'est le cas à St Jean, Vitet, Lurin, Petite Saline, Gustavia.

==> L'association demande le reclassement des parcelles en zone N, sauf à ce que se trouvent dans la continuité d'un compartiment déjà urbanisé.

- Une étude diligentée par l'Agence territoriale de l'environnement en vue de la gestion par l'agence de l'étang de petite Saline, Saline, a révélé la présence de métaux toxiques dans l'étang, présence attribuée notamment à l'existence d'un dépôt de gravats sur le flanc ouest, ouvert à la constructibilité à l'occasion de la précédente carte d'urbanisme.

==> Afin de préserver au mieux l'écosystème de l'étang et le paysage de Saline qui constitue une vitrine de la promotion de l'île, l'association demande à la Collectivité de revenir au zonage en vigueur durant l'application du Marnu s'agissant du flanc ouest de l'étang de Saline. La valeur patrimoniale autant que les retombées touristiques de ce paysage peu urbanisé sont très largement supérieurs aux intérêts particuliers dans la zone.

==> D'une manière plus générale, l'association est opposée à tout déclassement des parcelles en zone naturelle au prétexte que des constructions y ont été érigées par le passé. Et cela d'autant plus que les dispositions relatives à la zone N prévoient déjà des possibilités importantes de reconstruction et d'extension, ainsi que de construction d'annexes.

2- Sanctuarisation des zones de biodiversité

L'association comprend le souhait de la Collectivité de procéder à un découpage des zones naturelles tendant à une protection différenciée. Elle n'est en revanche pas d'accord avec le



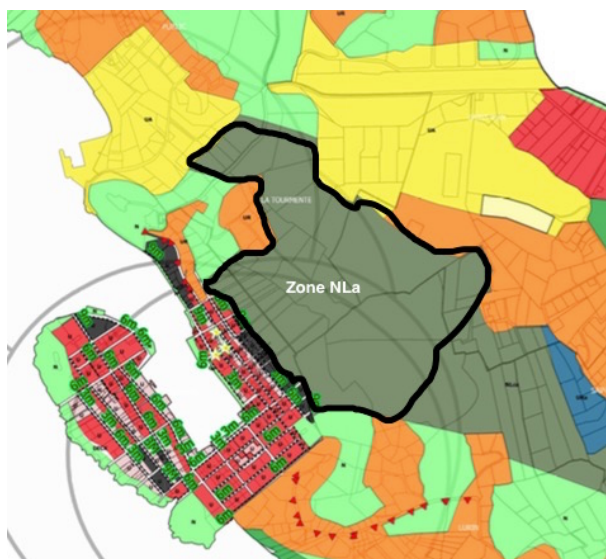
St Barth Essentiel

"Keep St Barth Green, Keep St Barth Essentiel"

découpage proposé qui prend davantage en compte des considérations urbanistiques que la protection des espaces.

==> Nous demandons que les zones de conservation de la biodiversité, aires de grande importance biologique dans lesquelles les inventaires ont montré une forte densité d'espèces animales et végétales menacées, identifiées par l'agence territoriale de l'environnement dans l'annexe 7 du projet, **soient sanctuarisées et classées en zone NLb où ni aménagement, ni construction, ni extension ne sont possibles**. Soit les zones de Grand Colombier, la zone verte entre Gustavia et Gouverneur, Grande Saline, Grand Fond et l'étang de Grand Cul de Sac, zones actuellement classées en zone NLa.

==> Nous ne cachons pas notre inquiétude quant à la zone NLc implantée pour partie en plein corridor écologique. Nous proposons que dans la limite du zonage proposé par l'agence territoriale à l'annexe 7 du projet (et grossièrement repris dans le schéma ci-dessous), la zone NLc soit reclassée en zone NLa.



3- Dé densification des abords de plage en zone UR

Afin de préserver un aspect résidentiel en bord de mer, dans nos observations liées au projet de carte d'urbanisme de mai 2016, nous préconisons le classement en zone résidentielle (UR) des parcelles de bord de plage.

Association St Barth Essentiel régie par la loi de 1901
C/O Hélène Bernier - Grand Cul de Sac - BP 1032 - 97012 Saint-Barthélemy Cedex
stbarthessentiel@yahoo.fr - www.stbarthessentiel.fr - SIRET : 791 625 098 00011 - APE : 9499Z



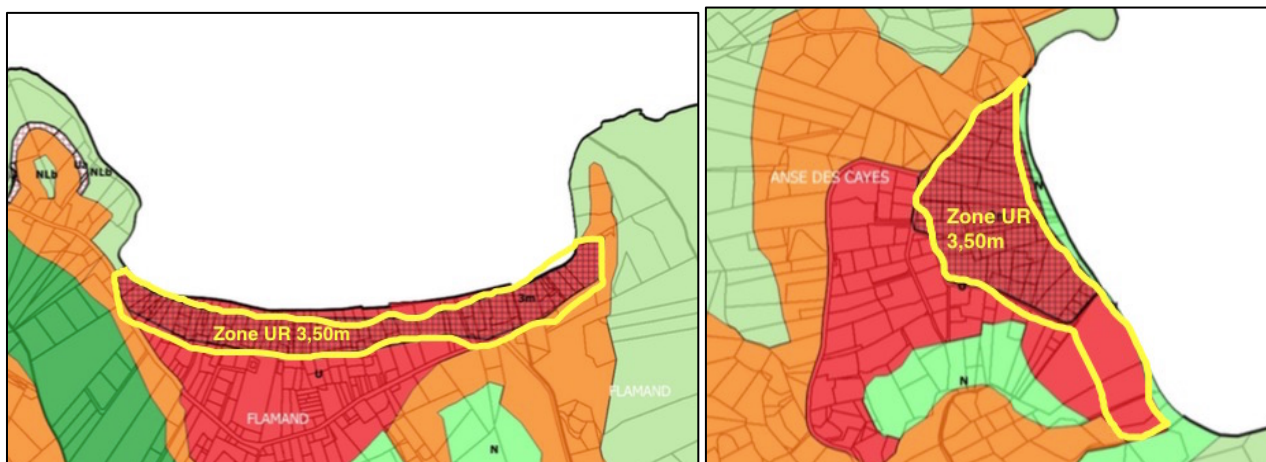
St Barth Essentiel

"Keep St Barth Green, Keep St Barth Essentiel"

Nous constatons que l'intégration de ces parcelles en zone U dans ce nouveau projet non seulement maintient, voire augmente le coefficient de constructibilité, mais également ouvre la voie à de nouvelles destinations comme les entrepôts (1° de l'article U2 du titre 2) et les installations à risques (2° de l'article U2 du titre 2).

==> Nous y sommes fortement opposés dans les quartiers de bord de mer et demandons :

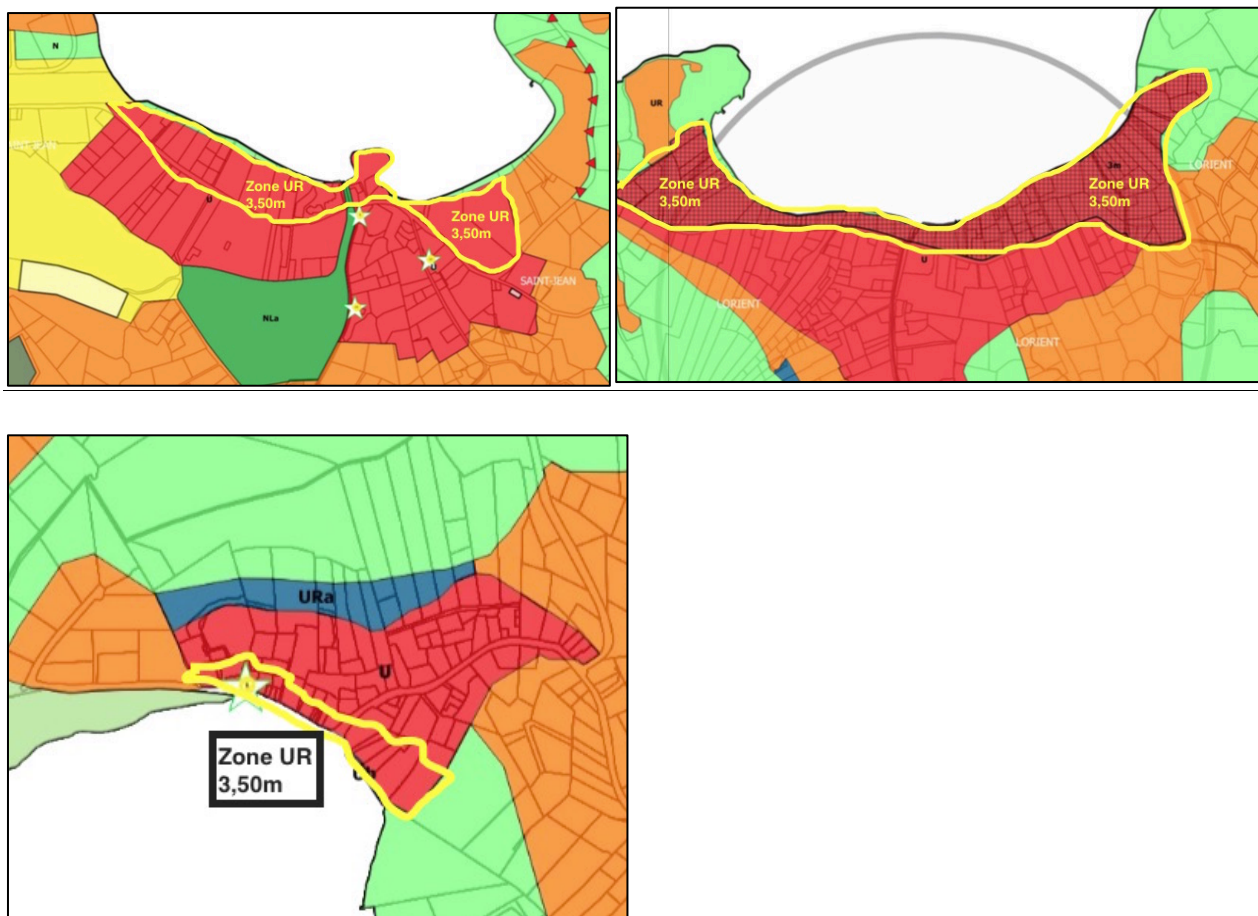
- 1. que les parcelles de bord de mer soient classées en zone UR (SHON maximum de 20% au lieu de 35%, SHOB maximum de 30% au lieu de 50%).**
 - 2. l'interdiction d'installations à risques dans les quartiers de Flamands, Anse des Cayes, Corossol, St Jean et Lorient.**
 - 3. l'interdiction des entrepôts et des locaux artisanaux dans les parcelles littorales de ces quartiers.**
 - 4. le maintien à 3m50 à l'égout de toit de la hauteur des constructions dans ces parcelles.**
 5. Il apparaît que les fronts de mer des quartiers de Flamands, Corossol, une partie de St Jean (près Eden Rock et Nikki Beach) disposeront de droits à construire jusqu'à la limite des hautes eaux, ce qui constitue un changement par rapport aux plans précédents.
- ==> Dans toutes les parcelles littorales, nous demandons le maintien d'une bande inconstructible en avant de la propriété.**





St Barth Essentiel

"Keep St Barth Green, Keep St Barth Essentiel"



4- Instauration d'un périmètre de protection architecturale et patrimoniale à Gustavia

Imaginée par les Suédois, créolisée, Gustavia porte des traces importantes de son passé. Sa préservation revêt un caractère touristique et économique évident.

==> A cet égard, nous trouvons particulièrement intéressante la proposition de Tous pour St Barth d'instaurer un périmètre de protection architecturale et patrimoniale à Gustavia qui, pour mémoire, concentre 6 des 7 bâtiments inscrits aux Monuments historiques.

Association St Barth Essentiel régie par la loi de 1901
C/O Hélène Bernier - Grand Cul de Sac - BP 1032 - 97012 Saint-Barthélemy Cedex
stbarthessentiel@yahoo.fr - www.stbarthessentiel.fr - SIRET : 791 625 098 00011 - APE : 9499Z



St Barth Essentiel

"Keep St Barth Green, Keep St Barth Essentiel"

5- Retrait des droits à construire de la propriété Rockefeller

Association de préservation du patrimoine, St Barth Essentiel est particulièrement sensible à tous les efforts de la Collectivité pour préserver le patrimoine de l'île et se félicite qu'une liste des bâtiments et des éléments naturels ait été intégrée à la carte d'urbanisme.

Dans le cas de la propriété Rockefeller, elle aurait toutefois aimé connaître les raisons patrimoniales et les motivations qui ont poussées la Collectivité à faire entrer ces éléments architecturaux au patrimoine à protéger. On peut notamment s'interroger en quoi le local technique constitue un ouvrage d'intérêt historique ou architecture tel qu'il doit être préservé?

En tout état de cause, l'association ne comprend pas le régime de faveur accordé aux propriétaires qui se voient doter de droits à construire très importants alors que ces parcelles sont situées au coeur d'une vaste zone naturelle qui pour tous les scientifiques constitue la zone la plus riche en matière de biodiversité. L'association estime par ailleurs qu'il s'agit d'une rupture inacceptable d'égalité des citoyens.

==> Afin de préserver la biodiversité de la zone et l'égalité de traitement des citoyens, l'association demande à ce que la propriété soit classée en NLb en accordant la possibilité d'extension limitée prévue dans les zones N qui constitue déjà un droit important.

III - OBSERVATIONS SUR LE RÈGLEMENT DE LA CARTE D'URBANISME

1 - Sur le coefficient d'occupation des sols

L'association note la modification du coefficient d'occupation des sols dans la zone résidentielle UR qui limite la constructibilité des parcelles intermédiaires (de plus de 1000 M2 à 5000 M2) et ne peut que s'en réjouir.

L'association soutient par ailleurs les propositions des élus de Tous pour St Barth :

- 1. de supprimer le bonus de 50m2 en zone UR afin d'éviter la division des terrains en parcelles de petite taille**

Association St Barth Essentiel régie par la loi de 1901
C/O Hélène Bernier - Grand Cul de Sac - BP 1032 - 97012 Saint-Barthélemy Cedex
stbarthessentiel@yahoo.fr - www.stbarthessentiel.fr - SIRET : 791 625 098 00011 - APE : 9499Z



St Barth Essentiel

"Keep St Barth Green, Keep St Barth Essentiel"

2. de réduire les droits à construire à Gustavia à 60% de SHON et 75% de SHOB.

2- Règles de construction

Nos observations ne concernent que les règles que nous estimons avoir trait directement à la préservation de l'environnement, du patrimoine culturel et historique et du cadre de vie. Elles portent principalement sur l'intégration du bâti dans le paysage et dans son environnement.

1. Nous demandons aux élus de réétudier la problématique du nombre de niveaux. L'expérience a montré que la construction en R+1 avait, selon les parcelles, donné naissance à du bâti visuellement démesuré et mal intégré à son environnement.

==> A défaut de limiter la construction en R+1 aux seules zones planes du territoire, dans les terrains en pente, **l'association est favorable à fixer des limites de déclivité au dessus desquelles on ne peut construire qu'en R.**

2. Dans l'idée de préserver la qualité du voisinage, **l'association recommande de prévoir un retrait en limite séparative des parcelles afin de préserver des espaces entre les constructions.**
3. Afin de préserver une certaine esthétique paysagère, **l'association demande un retrait de 3M par rapport aux voies pour l'implantation des constructions.**
4. A l'instar des élus de Tous pour St Barth s'agissant des extensions du bâti autorisées **en zone N, nous sommes favorables à une double limite :**
 - en valeur absolue de 25m² de SHON et SHOB
 - en valeur relative de 30% du bâti existant
5. **Pour des raisons d'intégration, nous préconisons que la construction en zone N ne soit constituée que d'un seul rez-de-chaussée (R).**

Association St Barth Essentiel régie par la loi de 1901

C/O Hélène Bernier - Grand Cul de Sac - BP 1032 - 97012 Saint-Barthélemy Cedex
stbarthessentiel@yahoo.fr - www.stbarthessentiel.fr - SIRET : 791 625 098 00011 - APE : 9499Z



St Barth Essentiel

"Keep St Barth Green, Keep St Barth Essentiel"

III- Bâtiments et éléments de paysage à protéger :

Nous constatons avec plaisir l'intégration dans le règlement de la carte d'un chapitre portant sur les bâtiments et éléments à protéger. Toutefois, en l'absence d'un travail d'inventaire patrimonial, celui-ci nous semble basé sur une appréciation partielle et doit être complété.

Dans l'attente des conclusions d'un inventaire du patrimoine bâti et immatériel de l'île que l'association recommande de mener, nous préconisons d'ajouter à la liste des bâtiments et éléments de paysage à protéger les bâtiments patrimoniaux et unités paysagères suivants:

- les murets de Grand Fond
- le point de vue de Grand Fond
- l'église catholique de Lorient
- l'ancienne église catholique de Lorient (bibliothèque)
- le cimetière de Lorient 1
- le cimetière suédois
- le site du fort Karl
- les ruines de Fort Anglais
- le rocher de l'aéroport
- les citernes suédoises de Gustavia
- le four à pain (derrière le Crédit agricole)

FAIT À SAINT-BARTHÉLEMY LE 20 DÉCEMBRE 2016,

Hélène BERNIER, Présidente de l'association St Barth Essentiel

Association St Barth Essentiel régie par la loi de 1901
C/O Hélène Bernier - Grand Cul de Sac - BP 1032 - 97012 Saint-Barthélemy Cedex
stbarthessentiel@yahoo.fr - www.stbarthessentiel.fr - SIRET : 791 625 098 00011 - APE : 9499Z