

# Consultation sur la Carte et le Règlement d'Urbanisme de Saint-Barthélemy

## Contribution de l'association Saint-Barth Environnement

### Préambule

Notre association a pour objet la préservation de l'environnement et le développement durable. L'aménagement du territoire, et donc la nouvelle carte d'urbanisme et son règlement, sont deux sujets au coeur des problématiques qui nous concernent. C'est pourquoi nous souhaitons participer à la consultation du public qui est organisée cet été.

Par ailleurs, l'article 22 du code de l'urbanisme mentionne la possibilité pour la Collectivité de «recueillir l'avis de tout organisme ou association compétent en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture et d'habitat. Ces avis sont, le cas échéant, tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'instruction du projet.» Même si nous n'avons pas été officiellement contactés pour donner notre avis, nous estimons être légitime pour le proposer et le rendre public dans le registre de consultation tenu à la disposition du public.

Globalement, nous sommes satisfaits du zonage proposé dans la carte, même si nous sommes préoccupés par les développements envisagés dans quelques zones, développement sur lesquels nous resterons vigilants. Quant au règlement d'urbanisme, nous considérons que son contenu ne répond pas aux attentes que nous pouvions avoir en matière de développement durable.

Concrètement, nous sommes conscients de notre responsabilité et souhaitons que notre avis puisse apporter un poids supplémentaire aux élus pour faire valoir les choix qu'ils ont fait en faveur d'une meilleure préservation des espaces naturels. Nous souhaiterions aussi qu'ils prennent en compte nos propositions concernant les modifications de zonage et densifient le contenu du règlement d'urbanisme.

### 1 / La carte d'urbanisme

Le zonage proposé répond globalement aux exigences de l'article 18 du code de l'urbanisme.

Article 18 :

«La carte d'urbanisme organise ou préserve le libre accès du public au rivage. Elle garantit la préservation des espaces terrestres et marins remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral ainsi que les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

La carte d'urbanisme fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les plages, les zones naturelles côtières, les mornes, les zones humides, les îlots inhabités, les récifs coralliens. (...)

On constate globalement que le zonage présenté :

- préserve les sommets des mornes de toute urbanisation, voire même reclasse en zone naturelle certaines zones déjà partiellement urbanisées.
- maintient en espace naturel certaines zones naturelles de Saint-Barthélemy remarquables par leur étendue ou leurs caractéristiques : pointe de Colombier, sommet du morne de Flamands, pointe de Toiny déjà classée précédemment en ZNIEFF,
- maintient en espace naturel les rivages qui sont en dehors des zones déjà urbanisées,
- tient compte des ravines pour améliorer le zonage et en exclure toute constructibilité.

L'association Saint-Barth Environnement et Développement Durable propose toutefois :

- de dresser la liste des espaces naturels remarquables que l'on souhaite protéger durablement, comme le mentionne l'article 18 du code de l'urbanisme : Toiny, Colombier, Flamands, la

Grande Saline, Petite Saline, les étangs de Petit et Grand Cul-de-Sac, les mornes remarquables, les îlots,...

- de créer ou préserver des «corridors verts». Si on souhaite contribuer au maintien de la faune et flore naturelle et endémique de l'île, il est important de pouvoir garantir une communication optimale entre les différentes zones naturelles. En tout état de cause, créer une zone naturelle de faible ampleur entourée de zones constructible remettrait en partie en cause son rôle de réservoir de biodiversité. C'est ainsi que nous sommes favorables à ce que les zones urbanisées ne soient pas reliées les unes aux autres et laissent entre chaque un espace naturel suffisant.

Par ailleurs, l'association souhaiterait voir modifiée le zonage sur deux points :

- la Grande Saline
- l'Étang de Grand cul de sac

### **La Grande Saline.**

La collectivité a le projet de réhabiliter la saline, de la mettre en valeur en tant qu'espace naturel et en tant qu'activité traditionnelle, pour en faire un lieu de mémoire et lui redonner un attrait touristique supplémentaire.

Nous sommes très favorables à un tel projet.

Par ailleurs, aujourd'hui déjà, de nombreux sportifs utilisent la zone de Saline pour s'entraîner : joggeurs, cyclistes, etc... Compte-tenu de l'inexistence sur l'île de lieu public où faire de telles activités sans emprunter des routes à grande circulation, nous souhaiterions que la collectivité aménage un espace autour de la Saline à des fins sportives et de promenade.

A cette fin, nous proposons qu'elle réserve en zone naturelle une bande suffisamment large (10 à 20 mètres) autour de l'étang qu'elle pourra aménager ultérieurement.

Nous sommes d'accord avec l'ouverture à la construction de la partie Est de l'étang de Saline, en tant que densification de la zone déjà urbanisée.

A ce sujet, nous ne comprenons pas la logique ni la raison qui a conduit à rendre constructible une bande de terre étroite dans le morne et sur les ravines qui débouchent sur le Zion Garden. Autant nous acceptons que la «partie plate» dudit terrain soit constructible, autant nous sommes défavorables à ce que la zone urbanisable soit étendue si haut dans le morne, qui plus est sur une zone où sont indiquées les ravines, par définition inconstructibles.

La côte Ouest de l'Étang, pour nous, revêt un caractère touristique, paysager, culturel fort. Autoriser la constructibilité sur la zone prévue dans la présente carte reviendrait à remettre en question l'une des «images» que chaque habitant et chaque visiteur conserve de Saint-Barthélemy et qui contribue à sa notoriété.

Au lieu du zonage proposé par le conseil territorial, nous proposons globalement pour Grande Saline le zonage suivant :

- en pointillés jaunes la limite que nous proposons entre zone naturelle et zone résidentielle
- en traits verts, la zone que nous souhaitons conserver en zone naturelle



## Grand Cul de Sac

Les étangs de Grand et Petit Cul de Sac ont une valeur écologique certaine. Certes ils mériteraient d'être mieux entretenus et mis en valeur sur le plan touristique (circuits de découverte etc...)

Le fait de les classer en zone verte est pour nous indispensable.

De même, il semble délicat d'accroître la zone constructible jusqu'au bord des petits étangs de Grand Cul de Sac, pour préserver un aspect naturel au lieu et diminuer la pression anthropique sur les étangs (bruit, trafic de véhicule, rejet d'eaux usées,...)

Aussi nous vous proposons de redéfinir le zonage de la manière suivante :



### **Pas de nouveaux hôtels en zone naturelle**

La question d'autoriser ou non la construction de nouveaux hôtels n'est pas explicitement mentionnée dans la carte mais a été abordée lors du conseil territorial qui a ouvert la carte à consultation. Nous sommes farouchement opposés à cette autorisation, même à titre exceptionnel, de construction de nouveaux hôtels en zone naturelle, ou, ce qui revient au même, au déclassement d'une zone naturelle à cette fin.

Aujourd'hui, la rentabilité intrinsèque d'un nouvel hôtel n'est pas avérée, et l'intérêt économique pour le pétitionnaire, donc sa motivation, réside surtout dans la valeur que prendrait son bien du fait de son déclassement. Or, comme il n'est pas possible de garantir que les nouveaux hôtels ne seront pas ultérieurement transformés en villas, il est fort probable que la demande de construction d'un hôtel en zone naturelle soit uniquement spéculative.

Quant à l'intérêt touristique et économique pour Saint-Barthélemy de disposer de nouveaux hôtels, qui seul pourrait justifier l'intérêt général que la collectivité aurait à agir de la sorte, nous proposons d'attendre que les hôtels qui sont en rénovation réouvrent et d'estimer ensuite seulement si nous sommes ou non en sous capacité hôtelière, et ensuite de privilégier la construction d'hôtel en zone constructible. Dans tous les cas, nous proposons que toute demande de permis de construire d'un hôtel soit accompagnée d'une étude faite par un cabinet hôtelier spécialisé démontrant la viabilité économique du projet, ainsi que de l'avis de l'association des hôteliers.

En résumé, la dénaturation de sites naturels ne nous semble pas justifiée pour la construction de nouveaux hôtels. Préserver les espaces naturels de l'île est à nos yeux une priorité d'intérêt général plus importante que la création de capacités hôtelières nouvelles dans de telles conditions.

## **2 / Le règlement d'urbanisme**

L'article 13 du code de l'urbanisme précise les règles que le règlement et sa carte peuvent fixer.

- *«préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées.»*

Le règlement définit bien trois zones.

- *«déterminer les règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques, (...) afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant»*

A notre avis les règles définies dans le règlement sont insuffisantes pour garantir le respect d'une architecture «spécifique Saint Barth». Il n'est pas question de cantonner toutes les nouvelles constructions à un seul style architectural ; il n'est pas question d'interdire toute évolution de l'architecture locale, toute liberté dans le style ; il est question de faire en sorte que l'architecture à Saint-Barthélemy conserve une spécificité, une identité, qui contribue à faire le charme de l'île.

Cet objectif ne se traduit peut-être pas par des règles strictes, précises et intemporelles. Il aurait mérité toutefois d'être affiché plus clairement et, peut-être, de se retranscrire par le respect de quelques éléments généraux, tels que les toits à quatre pentes, le respect de hauteurs maximales ou de nombre de niveaux maximaux,...

Nous proposons aussi que le règlement reprenne explicitement des règles existantes actuellement sur la hauteur des bâtiments et/ou leur nombre d'étages, ainsi que de fixer une capacité d'hébergement maximale pour les hébergements touristiques.

- *«imposer aux constructeurs des contraintes en matière de réalisation d'aires de stationnement»*

Il est dommage de constater que cet aspect n'a pas été repris dans le présent règlement. Nous proposons donc que soit fixée une règle imposant l'aménagement d'aires de stationnement en nombre suffisant pour répondre aux besoins estimés en fonction du nombre de chambres. Nous demandons aussi à ce qu'il soit précisé que les aires de stationnement ne pourront être aménagées sur la partie naturelle d'un terrain qui aurait un statut mixte constructible-non constructible, ni sur l'espace d'épandage nécessaire au bon fonctionnement du système d'épuration des eaux usées.

- *«fixer un ou des coefficients d'occupation des sols (...)»*

Il est dommage que cette règle n'ait pas été respectée et que des coefficients maximaux n'aient pas été établis. En laissant la surface constructible à la seule appréciation de la commission d'urbanisme et au conseil exécutif, on se prive de l'objectivité nécessaire et on ouvre la porte à la tentation du «toujours plus grand».

- *«délimiter les zones où l'abattage des arbres et le défrichement sont soumis à autorisation.»*

Cette possibilité n'est pas mentionnée dans le règlement d'urbanisme.

Or la protection des espaces boisés fait partie intégrante et explicite des compétences de la collectivité (art 6214-3), et elle est assurée par la carte d'urbanisme (art 231-1 du code de l'environnement adopté le 12 juin 2009).

Certes il est explicitement écrit dans le code de l'environnement que «Tout déboisement doit faire l'objet d'une autorisation du Conseil exécutif». Il nous semble utile de le réécrire de nouveau noir

sur blanc dans le présent document.

- *«recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages»*

Cette possibilité, bien que restant très générique et non contraignante, rejoint ce que nous préconisons en matière d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable.

Pour réellement promouvoir le développement durable, nous aimerions en effet que :

- l'on puisse utiliser des toits de couleur claire. En effet, des toits clairs limitent le réchauffement intérieur, et donc l'usage de la climatisation.
- l'on règlemente l'usage des groupes électrogènes, qui en se substituant à la production EDF constituent des nuisances sonores et ont un rendement moindre que la production par la centrale. Avec les groupes électrogènes, nous ne faisons que décentraliser les pollutions.
- l'on oblige les villas d'une surface suffisante à ne pas consommer plus qu'un maximum de Kwh au m<sup>2</sup>.
- l'on incite à la production d'énergie photovoltaïque ou de petit éolien, avec raccordement au réseau
- l'on incite à l'économie d'énergie pour la production d'eau chaude électrique. Le code de l'environnement va dans ce sens, ce qui est positif.
- l'on interdise la production d'eau douce par dessalement d'eau de mer.
- l'on rappelle la nécessité de créer une citerne de taille suffisante pour répondre aux besoins en eau hors alimentaire, ainsi que la nécessité de prévoir la gestion des remblais. Ces deux prescriptions sont déjà inscrites dans le code, mais elles pourraient être mentionnées de nouveau dans le règlement.

A défaut de mettre en place ces mesures, et pour une application immédiate et simple, nous proposons que, pour toute construction d'une surface nette de 170 m<sup>2</sup>, le constructeur présente l'avis d'une personne compétente sur les aspects énergétiques de son projet. L'intérêt serait d'attirer ainsi l'attention du service urbanisme en cas de constructions trop énergétivores, de valoriser les projets qui font un effort en ce sens, et de permettre au pétitionnaire d'envisager dès le début de la construction des solutions pour en améliorer le bilan énergétique. Souvent en effet c'est par manque d'information que l'on se prive de construire dans un meilleur respect de l'environnement.