



DELIBERATION DU CONSEIL EXECUTIF

3^E MANDATURE

VALANT PERMIS DE CONSTRUIRE
PRONONCE PAR LE CONSEIL EXECUTIF AU NOM DE LA
COLLECTIVITE

NUMERO
2019 -1336 CE

Demande déposée 26/02/2019 complétée le 05/07/2019		N° PC 971123 19 00052
Par :	SAS ST JEAN BEACH REAL ESTATE INVEST représentée par (DOBBELS Marc)	SURFACES HORS OEUVRE
Demeurant à :	Saint-Jean -97133 SAINT BARTHELEMY	BRUTE : 5575 m ² NETTE : 3902 m ²
Projet déclaré :	Construction d'un hôtel de 25 clés (50 chambres), avec plusieurs piscines, un restaurant, un spa, une boutique, tous les locaux techniques, tous les locaux utilisés par le personnel et un parking souterrain.	NB DE LOGEMENTS : 0 NB DE BATIMENTS : 16
Sur un terrain sis à :	SAINT-JEAN - AI58, AI22, AI21	DESTINATION : HÔTEL SUPERFICIE : 12 254,00 m ²

L'an deux mil dix-neuf, le dix-neuf du mois de décembre à neuf heures, le Conseil exécutif s'est réuni en séance ordinaire dans la salle du conseil de l'hôtel de la Collectivité sous la présidence de Monsieur Bruno MAGRAS, Président du Conseil territorial.

Nombre de membres composant le Conseil exécutif : 7

PRESENTS : M. Bruno MAGRAS – Mme Nicole GREAU – M. Nils DUFAU – Mme Micheline JACQUES – M. Andy LAPLACE – Mme Marie-Angèle AUBIN – M. Alfred BRIN.

Nombre de membres présents : 7 – Absents : 0 – Procurations : 0 – Nombre de votants : 7

Objet : Décision du Conseil Exécutif sur la demande d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol
Le Conseil exécutif,

- VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles LO. 6252-1, LO. 6253-4 et LO. 6253-9,
- VU le code de l'urbanisme Saint-Barthélemy, applicable aux demandes de permis de construire déposées avant le 1^{er} juillet 2019 ;
- VU le code des contributions de Saint-Barthélemy,
- VU le code de l'environnement de Saint-Barthélemy,
- VU la carte d'urbanisme,
- VU la délibération n° 2019-064 CT en date du 4 octobre 2019 portant dispositions transitoires du nouveau Code de l'Urbanisme,
- VU l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif,
- VU l'arrêté préfectoral n° 2015-9147 du 29 juin 2015 qui établit les zones de présomption de prescription archéologique sur la collectivité territoriale de Saint-Barthélemy,
- VU l'arrêté n° 2019-031 en date du 27 mars 2019 portant prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive avec attribution immédiate,
- VU la demande de permis de construire sus référencée,

VU l'avis de l'agence territoriale de l'environnement (ATE) en date du 5 août 2019,
VU l'avis de la Direction des services techniques - Pole Réseaux en date du 05 août 2019,
VU l'avis de la Direction des services techniques – Pole Eau- Assainissement en date du 09 août 2019,
VU l'avis du conseil économique, social, culturel et environnemental de Saint-Barthélemy en date du 29 août 2019,
VU l'avis réputé favorable de la commission territoriale dans les établissements recevant du public (ERP) en date du 18 octobre 2019,
VU l'avis réputé favorable de la commission territoriale pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public en date du 18 octobre 2019,
VU l'avis de la commission d'urbanisme en date du 4 décembre 2019,
CONSIDÉRANT qu'aux termes de l'article R. 111-15 du code de l'urbanisme national, dans sa rédaction en vigueur au 1^{er} janvier 2014, rendu applicable au projet par l'article 2 du code de l'urbanisme de Saint-Barthélemy, « *le projet peut n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement* »,
CONSIDÉRANT qu'il résulte de l'étude d'impact que des Coccolobas et des Gaïacs sont présents sur le terrain et que, selon l'agence territoriale de l'environnement il est nécessaire de les maintenir sur la parcelle ou, en cas d'impossibilité, de compenser par des replantations,
CONSIDÉRANT qu'aux termes de l'article U4 de la carte d'urbanisme, « *les branchements aux réseaux d'eau d'électricité, et d'assainissement d'eaux usées devront s'effectuer conformément aux règlements en vigueur. Les constructions nouvelles [...] doivent prévoir des fourreaux destinés au raccordement des bâtiments aux réseaux de télécommunication* »,
CONSIDÉRANT que la présence d'au moins un fourreau en PVC de diamètre 45 est nécessaire pour permettre l'installation de câbles de télécommunication et leur maintenance.
CONSIDÉRANT qu'aux termes de l'article 181 du code de l'urbanisme de Saint-Barthélemy, « *Le permis de construire [...] peut imposer la cession gratuite de terrains nécessaires à la création, l'élargissement, le redressement de voies publiques, dans la limite de 10 p. 100 de la surface du terrain faisant l'objet du permis [...] ou de l'autorisation./ Le permis de construire [...] délimite les terrains dont la cession est exigée et précise la nature des travaux envisagés.* »
CONSIDÉRANT que l'importance de la circulation automobile et piétonne nécessite l'aménagement de trottoirs sur cette portion de la voie,
CONSIDÉRANT qu'aux termes de l'instruction du dossier par la Direction des services techniques – Pole Réseaux, il en ressort que le pétitionnaire devra prendre toutes les dispositions nécessaires pour les locaux en sous-sol car ces derniers sont inondés en cas de cyclone.
CONSIDÉRANT qu'aux termes de l'avis de la Direction des services techniques il en ressort que la desserte en électricité est insuffisante.

DECIDE

Article 1 : La demande de permis de construire est **AUTORISÉE**, sous-réserve des prescriptions suivantes :

- 1) les Coccoloba et les Gaïacs présents sur la parcelle doivent être préservés, ou, en cas d'impossibilité justifiée, compensés par des replantations,
- 2) une liaison composée d'au moins un fourreau en PVC de diamètre 45 entre chaque local technique et la limite de propriété de la parcelle ou l'arrivée d'un réseau de télécommunication réutilisable ;
- 3) une bande de terrain d'un mètre cinquante, figuré par un à plat rouge sur le plan joint, sera cédé gratuitement à la collectivité, en vue de l'aménagement d'un trottoir,
- 4) L'aménagement des locaux en sous-sol devra prendre en compte le fait que ces locaux risquent d'être inondés en cas de cyclone,

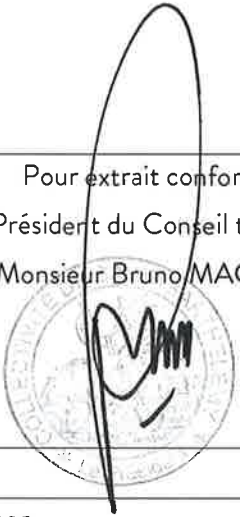

Il est rappelé que le pétitionnaire devra se contenter de la puissance électrique fournie par le concessionnaire, en cas d'insuffisance il conviendra de prendre les dispositions nécessaires en matière de production d'électricité par des énergies renouvelables afin d'assurer l'alimentation électrique correspondant au besoin du projet.

Article 2 : Le présent projet est soumis à une taxe locale d'urbanisme pour un montant total de : 201 392 euros.

Article 3 : Le Président est chargé du suivi et de l'exécution de la présente délibération.

Adoptée à l'unanimité : deux abstentions :

- Mme Nicole GREAUX,
- Mme Marie-Angèle AUBIN,

Transmise au représentant de l'Etat le : Préfecture de Saint Barthélemy et de Saint Martin 17 JAN. 2020	Pour extrait conforme, Le Président du Conseil territorial, Monsieur Bruno MAGRAS  
Rendue exécutoire le : 17 JAN. 2020	
Publiée au journal officiel de Saint-Barthélemy le : 17 JAN. 2020	

DROIT DES TIERS : L'autorisation est délivrée sous-réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

L'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

-dans un délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers,
-dans un délai de quatre mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa publication. A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif de Saint-Barthélemy d'un recours contentieux.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

DURÉE DE VALIDITÉ : Le permis ou la non opposition à la déclaration préalable est périmé si les travaux, les divisions ou les changements de destination ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans. Ce délai part de la notification de la délibération accordant le permis ou de la date de la non opposition à la déclaration. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Toutefois, les travaux peuvent être interrompus pendant une durée maximum de trois années à compter de l'achèvement de la première tranche lorsque le permis a autorisé la réalisation de la construction ou de l'aménagement en deux tranches. La validité du permis ou de la décision de non opposition à la déclaration préalable peut être prorogée trois fois, pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire. La demande de prorogation, formulée par lettre en double exemplaire, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article 133-1 deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

AFFICHAGE : La mention du permis doit être affichée sur le terrain dans les conditions prévues aux articles 133-45 du Code de l'Urbanisme, de l'habitation et de la construction (1^{ère} partie urbanisme) par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier. Il est également affiché à l'Hôtel de la collectivité pendant deux mois.

DÉLIVRANCE DE LA CONFORMITÉ : Dans le délai de trente jours à dater de l'achèvement des travaux, une déclaration attestant cet achèvement et la conformité des travaux au permis délivré ou à la déclaration préalable est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposées à l'hôtel de la collectivité. La déclaration précise si l'achèvement concerne la totalité ou une tranche des travaux. Elle est signée par le bénéficiaire du permis de construire ou de la déclaration préalable, ainsi que par l'architecte, dans le cas où les travaux ont été dirigés par lui. Dans les cas prévus à l'article R. 111-19-27 du code de la construction et de l'habitation, la déclaration d'achèvement est accompagnée de l'attestation que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables mentionnées à cet article. Dans les cas prévus par le 3° de l'article 134-9, la déclaration d'achèvement est accompagnée d'un document établi par un contrôleur technique, attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis sur le respect des règles de construction parasismiques et paracycloniques. Art. 133-59. – Dans un délai de six mois à compter de la réception de la déclaration d'achèvement et de conformité, la collectivité peut procéder à un récolement des travaux et, lorsque ceux-ci ne sont pas conformes au permis délivré ou à la déclaration préalable, mettre en demeure le maître de l'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité. Le récolement porte sur la conformité des travaux aux seules dispositions mentionnées à l'article 133-35. Passé le délai de six mois mentionné au premier alinéa, la collectivité ne peut plus contester la conformité des travaux

OBLIGATIONS DU (OU DES) BÉNÉFICIAIRE DE L'AUTORISATION : Le (ou les) bénéficiaires de l'autorisation adresse au président du conseil territorial, lors de l'ouverture du chantier, une déclaration d'ouverture de chantier. La déclaration d'ouverture de chantier mentionne le nom du bénéficiaire, le numéro d'autorisation, la date de l'ouverture du chantier. Elle est établie sur un formulaire arrêté par le conseil exécutif. Elle doit être envoyée par courrier recommandé avec accusé de réception au président du conseil territorial ou déposée contre décharge auprès du service de l'urbanisme.