

29 août 2019

AVIS
du Conseil Economique, Social, Culturel et Environnemental de Saint-Barthélemy
sur le dossier d'étude d'impact joint au projet de restructuration de l'hôtel « Emerald » à
Saint-Jean – Saint-Barthélemy

Le 30 juillet 2019, le CESCE recevait du Service de l'urbanisme de la Collectivité de Saint-Barthélemy le dossier d'étude d'impact environnemental joint au projet de restructuration de l'hôtel « Emerald » afin que les Conseillers puissent rendre un avis sur ce document.

Une version actualisée provisoire de l'étude d'impact a été transmise au CESCE le 5 août 2019.

Après avoir pris connaissance du dossier, les membres du Bureau se sont réunis le 9 août pour en débattre selon leurs compétences respectives et proposer un projet d'avis à l'ensemble des conseillers lors de l'Assemblée Plénière du 29 août. A l'exception de M^e P. Kirscher et de M. T. Dutour qui n'ont pas participé aux débats afin d'éviter tout conflit d'intérêts, les membres du CESCE ont adopté l'avis suivant :

Dans un premier temps, le CESCE souhaite attirer l'attention de la Collectivité sur certains aspects techniques relevant de la conception du projet et qui pourraient avoir des conséquences négatives et irréversibles sur l'environnement.

En effet, le CESCE prévient que l'importante fouille à proximité de la mer qui sera nécessaire pour la réalisation des fondations prévu dans le projet présente des risques certains pour l'environnement. Des moyens de sécurisation très lourds et sans faille devront impérativement être déployés.

Sur le blindage de fouilles : Il est précisé que pendant la durée des travaux, les fronts de fouille devront être stabilisés afin d'éviter leur effondrement. Plusieurs techniques sont évoquées dans l'étude d'impact. Le risque de décompression des sols voisins est détaillé. Certaines techniques d'injection envisagées sont potentiellement à risques. La question doit être méticuleusement étudiée et évaluée. Le projet d'étude final devra prévoir en détail les techniques retenues.

Sur le pompage : Compte tenu du niveau et de la proximité de la mer, il sera nécessaire de faire un « rabattement » de nappe phréatique pendant la durée des travaux d'infrastructure. Cette technique consiste à pomper d'une manière continue les eaux du sous-sol dans le périmètre de la fouille. La présente étude souligne un pompage conséquent. Pour ces eaux de pompage, qui retourneraient inévitablement vers la mer, le CESCE suggère, ici encore, que le projet d'étude final présente des solutions concrètes de traitement avant rejet à la mer ainsi qu'un contrôle régulier soutenu par des analyses crédibles du maître de l'ouvrage. En effet, les mesures décrites en page 110 selon lesquelles « *il a été convenu de traiter les eaux de pompage dans des bacs de décantation spécifiques localisés à proximité du site d'étude (parcelle AI 742). En amont des bacs de décantation, il sera instauré un système de filtre par sac géotextile. Les dimensionnements et dispositifs mis en place devront être détaillés ultérieurement.* » demeurent assez vagues et doivent obligatoirement inclure une analyse des eaux validées par l'ATE avant rejet, selon le CESCE.

La même question se pose sur la gestion de l'importante quantité de sable évacuée pendant les travaux...

L'étude hydrogéologique du projet semble quant à elle, incomplète. En effet, quelles seront les conséquences du projet sur la plage, et plus généralement, la baie de Saint Jean ? La simple observation des déplacements du sable sur cette plage, au cours des saisons et lors de tempêtes, a mis en évidence les échanges de sable entre la plage et la baie de Saint Jean. Les mouvements souterrains en va-et-vient de la mer sont freinés naturellement par le sable de la dune constituant la plage. Presque inexistantes en temps normal, ils deviennent relativement importants lors des tempêtes. L'obstacle créé par le sous-sol,

véritable barrage aux déplacements du sable, risquerait fort de créer une érosion et un déplacement vers la baie, avec pour conséquence un ensablement des fonds et de la barrière de corail.

Ce phénomène a été observé après la mise en œuvre des palplanches devant la piscine de l'Hôtel FILAO. Il est reconnu que c'est la raison pour laquelle le sable a disparu devant l'Eden Rock.

À ce titre, le CESCE estime qu'une étude de l'aléa d'érosion du littoral, d'ensablement de la baie de Saint-Jean et des conséquences sur le corail, la faune et la flore, doit indispensablement être fournie au préalable de la conception de ce projet.

Dans un deuxième temps, le CESCE souhaite réagir sur la question du logement du personnel évoquée en pages 37 et 108. Il a noté que *"le porteur de projet étudie d'ores et déjà les possibilités d'hébergement du personnel à travers la construction d'un hébergement spécifique destiné au personnel saisonnier du site (hors zone d'étude)". De plus, le porteur de projet étant également propriétaire de l'hôtel Barthélemy, celui-ci mutualisera les hébergements mis à disposition pour l'ensemble du personnel des deux hôtels."*

Cette prise de position qui tient compte des difficultés en la matière ne doit pas en rester au stade du "discours flatteur". La question du logement du personnel doit être traitée concrètement et accompagnée d'un acte d'engagement. Le CESCE propose que la Collectivité impose au pétitionnaire du projet, le logement, sur le site, de 50% de son personnel saisonnier comme cela se pratique dans la plupart des destinations touristiques de France.

Dans un troisième temps, compte tenu du fait que le projet concerne un établissement hôtelier situé dans une zone concernée par l'aléa cyclonique fort¹ et qu'il est précisé dans l'étude que le *contexte géotechnique du site est relativement défavorable* (page 54), le CESCE s'interroge sur l'état d'avancement du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) pour Saint-Barthélemy et rappelle qu'en cas de catastrophe naturelle, la responsabilité de la Collectivité pourrait être engagée si elle a autorisé une construction inadaptée dans une zone connue pour être dangereuse.

➡ Ainsi, les dispositions réglementaires du Code de l'Urbanisme n'ouvrent-elles pas à la Collectivité la possibilité, en l'espèce, d'opposer un sursis à statuer à cette demande de permis de construire en attendant l'élaboration du PPRn ?

Dans le cas où une décision de surseoir ne pourrait être légalement rendue :

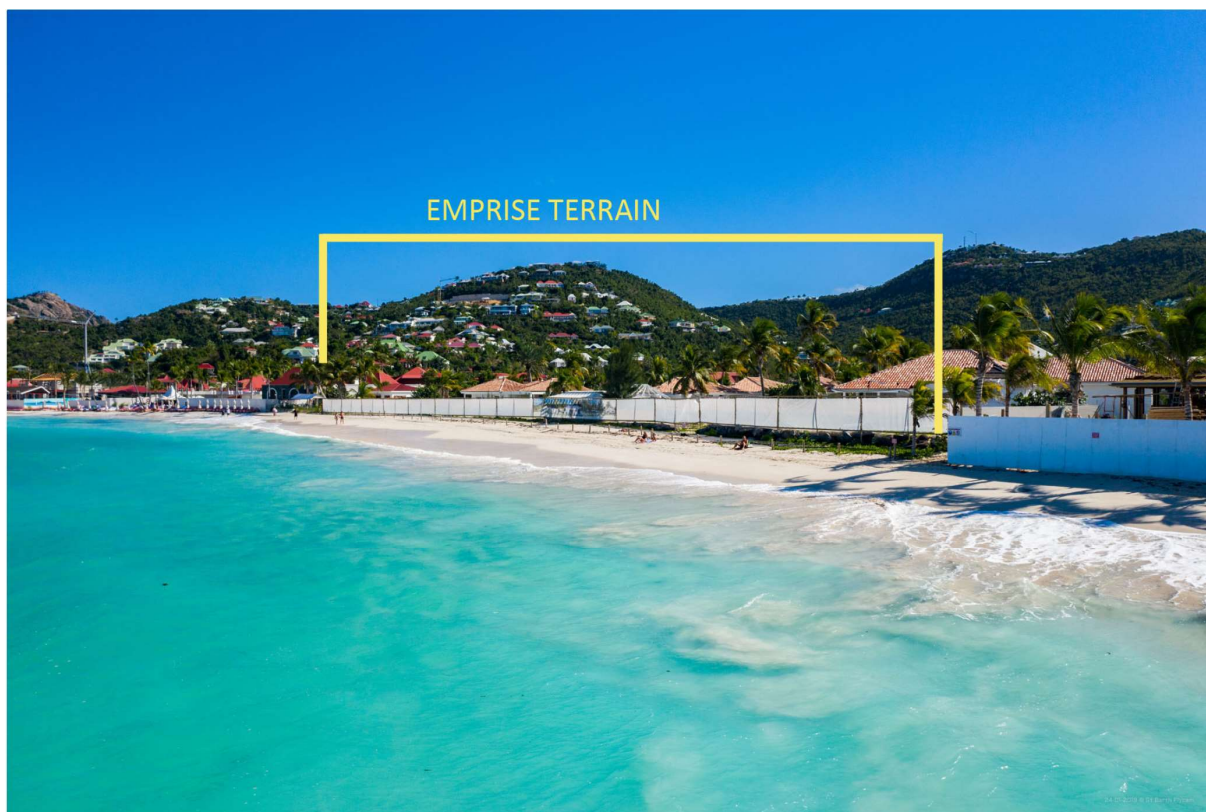
➡ Le CESCE est d'avis, dans l'attente de l'adoption d'un PPRn pour Saint-Barthélemy, que la collectivité applique : l'article 112-2 du Code de l'Urbanisme de Saint-Barthélemy² et qu'elle demande au pétitionnaire de présenter un nouveau projet l'obligeant à respecter des prescriptions spéciales pour que les effets cycloniques soient mieux pris en compte. Parmi l'ensemble des règles qui seraient imposées, le CESCE évoque notamment, dans un souci de sécurité des personnes, la surface habitable qui ne devrait pas permettre d'accueillir plus d'hôtes que l'ancien établissement. À ce sujet, le CESCE rappelle que l'ancien hôtel Emeraude comptait 26 chambres, dont 4, pour le personnel alors que ce nouveau projet propose 23 clés mais compte 50 chambres au total ! En outre, compte tenu de la puissance et de la vitesse potentielle des vents cycloniques, la hauteur des bâtiments en bord de mer devrait également être adaptée et abaissée pour limiter la prise au vent. À ce titre, le CESCE a noté que dans la Baie de Saint-Jean, la carte d'urbanisme autorise des bâtiments dont la hauteur ne peut excéder R+1+combles. **Le CESCE préconise une modification de la carte d'urbanisme afin que toutes les zones U situées en bord de mer comportent un sous-secteur en croisillons noirs où la hauteur des constructions est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère (R+combles) comme c'est déjà le cas dans la baie de Lorient et celle des Flamands.**

¹ http://www.saint-barth-saint-martin.gouv.fr/content/download/5613/31678/file/ALEA_CYC_SB.pdf

² « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte (...) à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».



Source : Page 5 de la Notice traitant l'impact visuel du projet « PHOTO 11 vue depuis les hauteurs de coupe-gorge » réf. Pièce : 0170-190226 Notice insertion PC



Source : Page 4 de la Notice traitant l'impact visuel du projet « PHOTO 05 Vue depuis la plage devant les Iles de la plage » réf. Pièce : 0170-190226 Notice insertion PC

De surcroît, étant donné l'emprise importante du terrain et afin de garantir la qualité et la cohérence du paysage naturel et urbain de la zone, la Collectivité devrait également invoquer l'article 112-6 du code

de l'urbanisme et demander que la hauteur des bâtiments en bord de plage soit strictement limitée à R+combles. **La hauteur et le recul des bâtiments en bord de plage sont des éléments architecturaux critiques à prendre en considération si Saint-Barthélemy souhaite conserver son image.**

Enfin, le CESCE souhaite s'exprimer sur la problématique « énergie » de ce projet d'envergure.

La démarche éco-responsable et environnementale entreprenante (pages 35 à 37 de l'étude) dans laquelle veut s'inscrire le projet a bien été relevée. À ce titre, le Conseil encourage toutes les mesures visant à maîtriser la demande en énergie prévues dans le projet ainsi que les moyens mis en avant pour réduire l'impact environnemental.

Toutefois, sur les sources d'énergie utilisées, si le projet prévoit, conformément au titre 11 et à l'article 1111-1 du Code de l'Environnement, l'installation de chauffe-eau solaires, le CESCE déplore une fois de plus que l'approvisionnement en électricité sera essentiellement assuré par le réseau EDF et par des groupes électrogènes « *qui pourront être employés en cas de nécessité* » (page 107).

Ainsi, le CESCE réaffirme la position qu'il a déjà défendue dans son avis sur l'étude d'impact du projet Autour du Rocher selon laquelle « *toute production d'électricité supplémentaire devra obligatoirement se faire par des énergies renouvelables* ». Le mix énergétique doit désormais être une réalité à Saint-Barthélemy. Les dispositions réglementaires doivent être complétées et doivent préciser la part de chaque source d'énergie dans le mix énergétique de chaque nouvelle construction.

Le CESCE insiste d'autant plus, en l'espèce, que l'Hôtel Emeraude est situé dans une des zones les plus appréciées de l'île et sur une plage très convoitée. Cette localisation emblématique de la destination doit faire peser une responsabilité sociétale sur l'investisseur.

En ce sens, l'Hôtel devrait être un exemple de mix énergétique à Saint-Barthélemy,

Nous savons, par exemple, qu'il existe aujourd'hui des solutions innovantes à faible impact environnemental basées sur le principe de la machine à absorption pour remplacer les systèmes de climatisation hautement énergivores.

➡ **Ainsi, le CESCE préconise à la collectivité d'appliquer l'article 112-7 du Code de l'Urbanisme³ en demandant au dépositaire du projet de présenter un nouveau dossier qui devra s'inscrire dans une véritable démarche de mix énergétique et proposer plus largement des sources d'approvisionnement renouvelables.**

Pour conclure, Il serait également opportun, selon le CESCE, d'interroger le CTTSB pour qu'il se prononce sur l'opportunité d'augmenter l'offre hôtelière de Saint-Barthélemy de 24 chambres : Saint-Barthélemy a-t-elle réellement besoin d'augmenter sa capacité d'hébergement et Saint-Barthélemy a-t-elle les moyens d'accueillir plus de clients sans que cela n'ait de conséquences sur la qualité ? Quid du trafic routier, du stationnement, de l'acheminement aéroportuaire de la clientèle, de la distribution d'eau et du réseau électrique...)

Conclusions et avis du CESCE :

En l'état actuel du dossier et compte tenu des réflexions et de l'analyse développées ci-dessus, les membres du CESCE donnent un avis défavorable sur le projet Emeraude. En effet :

- ✓ Le dossier d'étude d'impact joint au projet :
 - Ne décrit pas en détail les moyens de sécurisation du site qui seront mis en place lors des fouilles afin d'éviter toute conséquence néfaste irréversible sur l'environnement ;

³ « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par son importance, sa situation ou sa destination il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement et ne respecte pas les préoccupations d'environnement définies aux articles 111-1 et 111-1 bis du Code de l'Environnement de Saint-Barthélemy* »

- Ne présente pas de solution concrète pour le traitement des eaux de pompage pendant la durée des travaux avant leur rejet à la mer et ne prévoit pas d'analyses crédibles des eaux validées par l'ATE avant rejet, au risque de polluer la baie de Saint-Jean ;
 - L'étude hydrogéologique jointe au dossier d'étude d'impact n'est pas complète. Elle n'aborde pas les risques d'érosion de la plage ni ceux d'ensablement de la baie de Saint-Jean lors de tempêtes, conséquences possibles de l'obstacle créé par les infrastructures du projet.
- ✓ Le pétitionnaire n'apporte aucune solution concrète pour le logement du personnel de cet établissement hôtelier ;
 - ✓ Compte tenu de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance et de son implantation, le projet ne prend pas convenablement et sérieusement en compte les risques cycloniques, notamment les effets de la houle et le risque inévitable d'inondation des immenses sous-sols.
 - ✓ La hauteur des bâtiments en bord de plage porte atteinte à la cohérence du paysage naturel et urbain de la zone ;
 - ✓ Le projet ne s'inscrit pas dans une véritable démarche de mix énergétique et ne propose pas de sources d'approvisionnement renouvelables.

Nombre de votants : 12
Nombre de suffrages exprimés : 11
Nombre de votes positifs : 11
Nombre de votes négatifs : 0
Nombre d'abstentions : 0