

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

Le 26 mars 2024, la Direction de l'Aménagement du Territoire de la Collectivité de Saint-Barthélemy transmettait au CESCE, pour avis, la demande de permis de construire modificatif n° 9711231900052/M03 déposée par la SAS ST JEAN BEACH REAL ESTATE INVEST. et les documents s'y rapportant.

Après avoir pris connaissance du dossier et en se basant sur l'article 13-14 du Code de l'environnement de Saint-Barthélemy, les membres du CESCE présentent, ci-dessous, leurs observations. Aucune remarque n'est exprimée au sujet du respect des règles d'urbanisme qui relève de la compétence de la Direction de l'Aménagement du Territoire de la collectivité.

Le CESCE reconnaît que le nouveau projet prend soin d'apporter des solutions à certains griefs relevés précédemment et les plans transmis dans le dossier démontrent une meilleure intégration du bâti. La vue d'ensemble depuis la mer est, quant à elle, particulièrement réussie. La volonté du pétitionnaire de prendre en compte des principes de durabilité, bien que perfectibles, est démontrée ce qui est appréciable.

Le CESCE souhaite néanmoins exprimer quelques réserves quant à la pertinence de l'étude d'impact et notamment certains points qui méritent d'être corrigés (I) et préconiser d'autres mesures d'évitement ou de compensation afin que, compte tenu de sa localisation, le projet s'inscrive encore davantage dans une démarche prudente en termes de résilience. (II)

I. RESERVES SUR LA PERTINENCE DE L'ETUDE D'IMPACT

Si le projet modifié comporte de nettes améliorations ainsi que des innovations techniques, le CESCE s'interroge toutefois sur la pertinence et la qualité de l'étude d'impact qui tend à minimiser les impacts réels du projet en obérant certains points.

C'est ainsi le cas pour ce qui concerne la consommation d'énergie, la consommation d'eau, les besoins en personnels et le risque de submersion.

Sur tous ces points, le CESCE appelle la collectivité à faire preuve de vigilance au moment de l'instruction du dossier et à demander des compléments d'information.

Sur la réalisation de l'étude d'impact elle-même

L'étude d'impact jointe à la demande de permis de construire a été entièrement réalisée par des Bureaux d'Etudes techniques étrangers qui ne se sont apparemment pas rendus sur place pour étudier les conséquences éventuelles du projet. Certes, l'étude se base sur les résultats de travaux scientifiques menés par ailleurs par des spécialistes, mais cette approche purement théorique est lacunaire et critiquable.

Peut-on considérer, en ce sens, que les articles 13-13 et 13-14 du Code de l'environnement de Saint-Barthélemy qui disposent que *l'étude d'impact doit être réalisée par des experts compétents et qu'elle doit contenir des éléments probants* sont correctement respectés en l'espèce ?

L'étude n'aurait-elle pas dû être confiée à des bureaux antillais plus familiers des risques naturels de la zone et disposant d'une meilleure connaissance des problématiques spécifiques des Antilles et de Saint-Barthélemy ? N'aurait-elle pas nécessité que les experts ayant réalisé l'étude se déplacent pour se rendre compte des nombreuses spécificités (érosion des plages, submersion marine, inondations, nature des sols...) ?

A ce titre, sur la base des articles 13-19 et 13-20 du code de l'environnement, le CESCE invite la Collectivité à :

- Soit, demander un avis scientifique à des experts indépendants pour apprécier le caractère pertinent et scientifiquement adapté de l'étude d'impact ;
- Soit, demander au pétitionnaire de fournir une étude d'impact réalisée par des scientifiques français, ou à tout le moins appartenant à l'Union Européenne, spécialisés dans les problématiques de la Caraïbe et notamment portant sur le risque de submersion océanique. Cette option permettrait en outre de s'affranchir d'un risque juridique potentiel : En effet, la réglementation autorise-t-elle la rédaction d'une étude d'impact par des ingénieurs situés hors UE, dont l'éventuelle responsabilité serait particulièrement difficile à mettre en cause en cas d'erreurs manifestes dans leurs préconisations ?

Sur les effets du projet portant sur la consommation d'énergie

L'étude d'impact indique que l'énergie nécessaire au projet pendant la phase d'exploitation proviendra des panneaux solaires, de la production sur site assurée par des générateurs d'appoint et de secours alimentés par des huiles végétales et enfin du réseau électrique.

Il est en outre précisé que *pendant la phase de construction, « l'alimentation en énergie proviendra exclusivement d'un groupe électrogène installé sur le site, d'une puissance de 250 kVA et fonctionnant au biocarburant. »*

A ce stade, aucun biocarburant n'est importé ni stocké à Saint-Barthélemy.

Force est donc de constater que le pétitionnaire n'aura de facto pas les moyens de ses ambitions à ce sujet.

Sur les effets du projet portant sur la consommation d'eau

Si l'étude d'impact donne l'impression de proposer une analyse précise et prudentielle en matière de consommation d'eau, la présence de nombreuses piscines dans le projet et les besoins en eau que cela implique n'y sont pas clairement mentionnés.

Il est regrettable que ce chiffre ne soit pas indiqué dans l'étude d'impact, puisque ce n'est pas moins de 17 piscines que le projet comprendra ! (Voir par exemple dans les pièces graphiques le plan d'aménagement RDC).

Cette information mérite d'être signalée et son impact sur la consommation d'eau du projet mieux évalué.

Sur les effets du projet portant sur le logement et la circulation

Le CESCE fait remarquer que l'étude d'impact minimise à plusieurs reprises le nombre prévisible de personnels du futur établissement.

- En page 89, il est écrit que *« l'hôtel, qui comportera 38 chambres, générera des flux similaires voire inférieurs, à ceux de l'ancien hôtel Emeraude Plage ».*

D'une part, cette affirmation ne tient pas compte du restaurant de 60 couverts que comprendra le nouvel établissement et d'autre part, le futur établissement vise un classement 5 étoiles dont le ratio personnel/chambre dans cette catégorie se situe le plus souvent entre 2 et 3 personnes par chambre, soit environ entre 75 et 115 employés supplémentaires sur l'île. De toute évidence, un nombre d'employés bien supérieur à celui que comptait l'ancien Emeraude.

➤ Quant à l'affirmation qui consiste à mentionner (page 89) que le nouvel hôtel comportera un personnel moins nombreux du fait des mutualisations avec l'hôtel Le Barthélemy, nous voyons difficilement comment cela pourra être possible s'agissant d'une activité hôtelière nécessitant la présence constante de personnels dans les deux établissements hôteliers en même temps. L'étude d'impact précise d'ailleurs en page 85 que cette mutualisation ne concernera que les équipes de direction. Elle ne sera donc que marginale.

Cette sous-estimation cache une réalité bien différente de ce qui est présenté à ce sujet dans l'étude d'impact. En effet, compte tenu du nombre d'employés du futur hôtel, le projet aura nécessairement des impacts négatifs importants à la fois sur la situation du logement et sur la circulation routière dans le secteur.

Ce personnel supplémentaire nécessitera d'être logé. Quand bien même l'étude d'impact explique que le pétitionnaire utilisera les 120 lits dont il dispose sur son site « Oasis » et les 50 autres du site « sea horse », pour loger le personnel de l'Emeraude Plage et celui du Barthélemy, elle n'indique pas la capacité résiduelle actuelle de ces logements. Les 170 lits pour loger le personnel des deux hôtels et de leurs restaurants seront-ils vraiment suffisants ? Un doute est permis, d'autant que le Barthélemy fait actuellement paraître des annonces de recherche de logements pour son personnel manager.

Quant à la question de la circulation dans le secteur, le CESCE a bien noté que le pétitionnaire prévoit que le déplacement du personnel entre les 2 hôtels sera organisé par navette. Le CESCE approuve cette mesure mais doute qu'elle soit suffisante.

En effet, considérant le nombre d'employés, l'état de l'existant et les 21 places de stationnement, à peine, prévues pour le personnel de l'hôtel et du restaurant, le risque de débordement en matière de stationnement aux abords de l'établissement est quasi-certain et ne serait pas supportable. Notons en outre qu'aucun parking pour les deux-roues n'est prévu dans le projet alors qu'il s'agit du moyen de locomotion privilégié des saisonniers.

Sur la prise en compte du risque de submersion

Dans le nouveau projet, l'emprise du sous-sol a été réduite par rapport au projet initial et il est strictement limité à accueillir un parking de 83 places opéré par voituriers ainsi qu'une grande partie des locaux techniques.

Il n'en demeure pas moins que cet espace reste potentiellement dangereux en cas de tsunami ou de houle cyclonique. Les voituriers et les personnels intervenant dans les locaux techniques seront exposés à ce risque que le Tribunal administratif a d'ores et déjà identifié comme raison principale d'annulation du précédent permis de construire.

L'étude d'impact conclut elle-même : « Il ne peut être garanti que le sous-sol et en particulier le parking ne sera pas inondé en cas de forte submersion du site, mais le dispositif prévu permet de faire face efficacement à ce risque et en tout état de cause d'évacuer l'eau » (page 73).

Par ailleurs, le dispositif anti-inondation prévu est une barrière en aluminium fabriquée en Angleterre et conçue pour faire face à des inondations classiques, mais pas à une vague de tsunami.

Il y a donc bien là un risque d'aggravation du risque de submersion.

A cet égard, le CESCE comprend que la Collectivité se trouve dans une situation délicate mais il l'invite à bien considérer et analyser ce point et à faire preuve d'une grande vigilance dans l'instruction de ce dossier sans céder à la pression, si elle venait à devoir y faire face.

D'une part, les juridictions administratives, échaudées par les constructions autorisées en France hexagonale dans des zones submersibles, ne prendront pas de risque en présence d'importantes constructions en sous-sol à proximité-du bord de mer.

D'autre part, au regard de la jurisprudence en matière de responsabilité de la personne publique, le comportement même de la SAS St Jean Beach Real Estate semble de nature à exonérer la Collectivité de toute responsabilité le pétitionnaire étant un professionnel de l'immobilier et ayant commis des négligences évidentes (travaux de construction entrepris sans attendre que soit purgé le droit de recours des tiers + connaissance des risques auxquels le terrain est soumis).

Enfin, la Collectivité devra bien évaluer le risque (y compris pénal) auquel elle pourrait s'exposer si un permis de construire devait être accordé aujourd'hui en méconnaissance d'un risque submersion d'ores et déjà identifié à ce même endroit par un tribunal.

D'un point de vue environnemental, l'accord de médiation signé le 19 mars dernier avec la société SAS Saint-Jean Beach Real Estate Invest et l'association Saint-Barth Essentiel évoque vraisemblablement ce sujet et le CESCE présume que l'association aura su, de son côté, faire valoir ses positions.

II. AUTRES MESURES D'EVITEMENT OU DE COMPENSATION PRECONISEES PAR LE CESCE

La conception durable du nouveau projet, à maintes fois mise en avant dans l'étude d'impact, pourrait, selon le CESCE, être davantage améliorée.

Ainsi, concernant les eaux de saumure provenant de l'unité de dessalement prévue dans le nouveau projet, le CESCE préconise d'une part, que la collectivité impose la même prescription que celle inscrite dans le permis de construire précédent selon laquelle :

2) Avant toute mise en service de l'installation de dessalement, une étude devra être fournie à la collectivité indiquant les effets du rejet des saumures dans le milieu naturel et analysant les différentes solutions susceptibles d'être retenues pour éviter, réduire et, le cas échéant compenser les inconvénients éventuels de ces rejets.

D'autre part, il appelle de ses vœux que le pétitionnaire s'intéresse à des méthodes pour valoriser la saumure produite.

Cette démarche s'inscrirait dans la volonté du maître d'ouvrage de « *contribuer à la réflexion et aux actions existantes et à développer en vue d'une plus grande résilience écologique et environnementale de l'île, en participant aux programmes de protection des plages et des écosystèmes marins.* » (Page 32 de l'étude)

Concernant les 17 piscines, si comme l'indique l'étude, le pétitionnaire souhaite « *porter le projet à un haut degré de prise en compte des principes de durabilité, et de concevoir un nouvel hôtel (...) emblématique pour sa conception durable...* » (Page 11 du résumé de l'étude d'impact), il serait par conséquent cohérent d'imposer que toutes les piscines de l'hôtel soient équipées d'un mécanisme de couverture réduisant le phénomène d'évaporation et favorisant les économies d'eau.

Au sujet des déblais, compte tenu des difficultés pour leur évacuation (exportation) par barge, le CESCE pense que la question des 150.000 m3 de déblais générés par le chantier doit être correctement anticipée pour éviter d'aggraver la situation sur l'île.

Pourquoi ne pas prévoir d'utiliser une partie de ces quantités de déblais dans le cadre des travaux d'agrandissement du port de commerce devenus indispensables, par exemple ?

Enfin, le CESCE indique qu'une demande (toujours possible) pour un permis de construire portant sur 5 ou 6 villas de luxe aurait un impact beaucoup moins prégnant que ce nouveau projet très dense, emporterait l'adhésion d'un plus grand nombre et serait probablement aussi rentable qu'un hôtel.

CONCLUSIONS :

Le CESCE rend un avis défavorable en l'état.

Résumé des votes

Nombre total de conseillers en exercice : 14

Nombre de votants/suffrages exprimés : 11

<p style="text-align: center;">Avis favorable sous réserve que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un avis scientifique d'experts indépendants soit demandé pour apprécier le caractère pertinent et scientifiquement adapté de l'étude d'impact ou que le pétitionnaire fournisse une étude d'impact réalisée par des scientifiques français, ou à tout le moins appartenant à l'Union Européenne, spécialisés dans les problématiques de la Caraïbes et notamment le risque de submersion océanique. - Les informations relatives aux effets du projet sur la consommation en énergie pendant la phase de construction soient corrigées et mises à jour compte tenu du fait que contrairement à ce que l'étude d'impact indique, le générateur ne pourra pas être alimenté par des biocarburants - Les informations concernant la consommation d'eau indiquent qu'elles tiennent bien compte également des 17 piscines du projet - Le nombre d'employés nécessaire au bon fonctionnement du nouvel hôtel et de son restaurant soit justement évalué et non pas sous-estimé comme c'est le cas dans l'étude et que les impacts qui en découlent soient analysés et mis à jour 	3
Avis défavorable	7
Abstentions	1