



membre de



ÉCOLOGIE DU CARCASSONNAIS, DES CORBIÈRES ET DU LITTORAL AUDOIS

Agréée au titre des articles L. 121-8 et L. 160-1 du Code de l'Urbanisme et au titre de l'article L 141-1 du Code de l'Environnement, dans un cadre départemental

Participation d'ECCLA à l'enquête publique sur la mise en compatibilité du PLU de Narbonne et du SCOT de la Narbonnaise pour un complexe oenotouristique au Château du Capitoul

Remarque d'ordre général

Bien que le projet vise du haut de gamme et une qualité environnementale affirmée, il n'en reste pas moins qu'il est situé dans un environnement exceptionnel, entouré de sites Natura 2000, ZNIEFF, ZICO et **qu'il est en contradiction avec le PLU de Narbonne, le SCOT du Grand Narbonne et la Loi Littoral**, ce qui fait beaucoup.

De plus, le PLU de Narbonne classe le domaine du Capitoul en « zone agricole en espace proche du rivage ».

Conscient de ces 3 contradictions, le projet a d'abord cherché le créneau possible pour contourner la Loi Littoral.

1/ Seule la notion de hameau intégré à l'environnement pouvait être utilisée. Il y a donc une étude juridique pointue pour ajuster le projet en le faisant « le plus grand possible » compatible avec la jurisprudence sur les hameaux intégrés à l'environnement. C'est ce qui a conduit à une quinzaine de blocs de 3 villas chacune car 45 villas séparées aurait fait un ensemble trop important, tendant vers un village plutôt que vers un hameau. Mais il n'en reste pas moins que le projet est exceptionnellement dense (45 villas et 25 piscines) pour un site comme celui-là.

Rappelons que si le site était dans un site Natura 2000, il ne pourrait se construire que 50m² maximum au terme de la loi. Or la distance de ce site aux sites Natura 2000 varie de quelques dizaines de mètres à quelques centaines de mètres.

2/ Une fois ce parti pris retenu, il fallait mettre les autres textes d'urbanisme en conformité avec le projet, d'où la modification du PLU et du SCOT. Si la modification du SCOT est relativement acceptable (ajouter un site susceptible d'accueillir un hameau intégré à l'environnement à ceux qui étaient déjà prévus dans le SCOT) la modification du PLU est d'une tout autre ampleur.

3/ Enfin, pour que tout ceci puisse se faire simultanément, cette enquête précède en réalité une déclaration de projet qui signifie que ce projet est d'intérêt général et qu'il emporte les deux mises en conformité du PLU et du SCOT.

Du point de vue d'ECCLA, il est clair que ce projet exploite les failles de la réglementation avec l'accord des élus.

Il semble bien que chaque château, voire chaque tas de pierre, dans la Clape puisse donner lieu à un « projet remarquable de mise en valeur du vignoble accompagné de nombreuses constructions destiné à l'hébergement touristique »... Il y en a déjà eu un aux Bugadelles, celui-ci serait le second et toute la Clape pourrait rapidement se couvrir de tels projets au nom du développement économique. Pour ECCLA, ce serait ouvrir une boîte de Pandore...

La mise en conformité du PLU

Dans le PLU, cette zone est carrément sortie du règlement et gérée comme un « secteur de taille et de capacité limitées », un STECAL. Dans ces conditions, la réglementation qui s'applique est celle qui est définie dans l'OAP (orientation d'aménagement et de programmation). Or cette OAP décrit surtout le projet et très peu les mesures environnementales prévues. Il y a donc très peu d'engagements à ce stade.

A chacune des questions ou des demandes de la MRAe, la réponse de la Mairie est « on le prendra en compte ultérieurement ». Ainsi on peut lire dans ce document en réponse de la Mairie :

*Présidente : Maryse Arditi - Secrétaire : Christine Roques
170, av. de Bordeaux - 11100 Narbonne – Tél.: 04 68 41 75 78
Courriel : eccla@wanadoo.fr Site Internet : eccla-asso.fr*

1/ La MRAe recommande de traduire, dans l'orientation d'aménagement et de programmation et le règlement du PLU, toutes les mesures d'évitement et de réduction d'impacts proposées dans le dossier de mise en compatibilité, dans le sens des recommandations formulées dans le présent avis sur chaque thématique.

Réponse de la mairie :

Le règlement et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU seront complètes pour prendre en compte l'avis de la MRAe.

2/ La MRAe recommande de réévaluer les impacts sur le paysage et la biodiversité et d'en déduire les mesures d'évitement et les mesures de réduction d'impacts proportionnées, dans le sens des recommandations formulées dans le présent avis.

Réponse de la mairie :

La ville de Narbonne entend réévaluer les impacts sur le paysage et la biodiversité et d'en déduire les mesures d'évitement et les mesures de réduction d'impacts proportionnées, dans le sens des recommandations formulées dans le présent avis.

3/ La MRAe recommande de réévaluer les impacts résiduels du projet, d'évaluer ses impacts sur la trame verte et bleue et d'aller au terme de la démarche d'évaluation environnementale en rendant effectives dans les pièces opposables du PLU les mesures (évitement/réduction) préconisées dans l'évaluation environnementale.

Réponse de la mairie :

Le règlement du PLU sera complété pour imposer la conservation des espaces verts naturels significatifs, les jardins sans arrosage automatique et un système de traitement des eaux usées naturel (emploi des roseaux).

4/ La MRAe recommande d'intégrer cette mesure de réduction d'impact sur la ressource en eau dans l'OAP et le règlement du PLU.

Réponse de la mairie :

Le règlement du PLU sera complété notamment à l'article A 13 - Espaces libres et plantations - pour imposer une végétation qui assure l'insertion des bâtiments dans le paysages et qui soit économe en consommation d'eau (plantes méditerranéennes ou assimilées imposées).

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation sera complétée dans ce sens. Elle préconisera les jardins sans arrosage automatique et le recyclage d'une partie de l'eau des piscines dans le cadre du renouvellement de l'eau.

Après cette lecture, on s'attend donc à trouver dans le PLU et l'OAP toutes ces remarques puisque les avis de la MRAe et du CDPENAF datent de juillet et que l'enquête publique est arrivée le 19 décembre, soit 5 mois plus tard. Il y avait donc largement le temps d'intégrer toutes ces remarques dans le PLU et l'OAP. Nous allons donc voir ce qui est effectivement entré dans ces deux documents.

A/ Que trouve-t-on dans le PLU ?

1/ A l'article A2 :

Dans le secteur Ah, sont autorisés :

- Le changement de destination des bâtiments existants.

Toutes extensions et nouvelles constructions, aménagements et installations liés au complexe oenotouristique du Capitoul selon les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

2/ A l'article A7 :

En secteur Ah :

- Non réglementé, se conformer à l'orientation d'aménagement et de programmation du hameau du Capitoul.

3/ A l'article A13 :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences méditerranéennes.

Nous sommes obligés de conclure qu'il n'y a rien dans le règlement du PLU, juste le minimum pour que ce complexe soit géré par l'OAP, en particulier rien sur le côté économe en eau des piscines

B/ Que trouve-t-on dans l'OAP ?

Beaucoup de détails sont donnés sur le respect de l'architecture vernaculaire : matériaux traditionnels, rénovation en conservant au maximum le bâti existant, murets réalisés en pierre sèches... Pour l'épuration des eaux usées, un dispositif type roseaux ou bambous.

Mais pas grand chose pour ne pas dire rien sur l'aspect environnemental. Il n'y a que l'engagement de traiter en jardin sec le parc et l'extension du parc et d'utiliser des plantes locales pour les replantations.

Par exemple, dans l'évaluation environnementale, les parking sont prévus en matériaux perméables. Cet engagement n'est pas repris dans l'OAP.

Autre exemple dans l'étude environnementale : l'impact du projet sur de très nombreuses espèces est fort, voire très fort, ce qui d'ailleurs est évident quand on connaît le site. Une liste d'actions est donc listée qui permet de conclure qu'à la fin l'impact résiduel est faible. Ceci évite d'aller déposer une demande de dérogation pour destruction d'espèces protégée. Mais ces mesures ne sont indiquées nulle part dans le Plu ni dans l'OAP.

Restent les piscines : la consommation d'eau annoncée paraît très faible autour de 20 m³ par an pour une piscine privée. Le calcul suivant est proposée dans la réponse de la mairie

Consommation annuelle et maximale d'une piscine privative :

| | |
|-----------------------------|--|
| Surface | 26,3 m |
| Evaporation | 29,5 m ³ (7,5 mm/jour sur 150 jours par an) |
| Lavage / Vidage | 5 m ³ (2 minutes/jour avec pompe 14 m ³ /h pendant 5 mois) |
| Pluvial | 12,5 m ³ (basé sur pluviométrie de Gruissan/Narbonne de 2014 à 2016) |
| Total renouvellement | 22 m³ par an maximum |

Mais il nous semble que ce calcul n'a pas grand sens car il est fait au niveau annuel. Or, c'est durant l'été que la consommation est la plus importante, le nettoyage du bassin la plus fréquente et la pluviométrie la plus faible. on ne peut pas compter le pluvial de l'hiver pour approvisionner la piscine l'été

Plusieurs questions se posent :

- l'évaporation est calculée sur 5 mois, le nettoyage quotidien aussi. On en déduit donc que la piscine est couverte durant le reste de l'année ?
- Dans ces conditions il faut prendre en compte le pluvial de ces 5 mois et non le pluvial annuel. Sur les 5 mois, de mai à septembre, le pluvial représente à peu près un tiers du pluvial annuel. C'est donc 4 m³ et non 12,5 m³ qu'il faut prendre en compte.
- Dans ces conditions, la consommation de chaque piscine privée passe à 30m³ par an, mais probablement plus car ceci est une moyenne sur 5 mois
- Enfin, avec ces 2 mn par jour, le lavage/vidage ne brasse ou ne filtre que 500 litres par jour, c'est vraiment peu pour nettoyer une piscine qui doit contenir au moins 50 m³. Quant au vidage, c'est seulement le 10ème de la piscine qui est renouvelé chaque année (5m³). Ceci ne nous semble pas correspondre à un traitement haut de gamme
- Enfin pas d'indication sur la piscine collective

Remarques générales au niveau environnemental :

On parle beaucoup de paysage, de sa préservation, mais ce faisant on déboise et on artificialise 3 ha. Certes, la parcelle déboisée et construite sera enserrée dans une lisière d'arbres, mais au milieu on supprime bien les arbres et la végétation. Et en même temps la faune. On crée un espace boisé "classé" (une rangée de pins proche du site), qui ne l'était pas, et on détruit un autre espace boisé, qui certes n'était pas classé non plus mais on le détruit (p. 56-58 du Rapport de présentation). On va donc déboiser 3 ha pour y implanter des bâtiments et de la voirie et on justifie le déboisement par la nécessité de lutter contre les incendies.

Le projet de construction des logements est situé sur une zone à enjeux forts pour les espèces présentes et potentiellement présentes (p.65-66 Evaluation environnementale), ce qui pourrait nécessiter pour le projet la demande d'une dérogation pour la destruction d'espèces protégées.

On peut s'interroger sur l'impact des travaux dans un site situé entre Clape et Zones Humides de la basse plaine de l'Aude, proche des étangs de Gruissan....

Le projet est situé sur un corridor écologique défini par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Languedoc-Roussillon. L'impact des travaux projetés sur la zone du Capitoul n'est pas évalué et les mesures d'évitement et/ou de réduction préconisées dans l'évaluation environnementale (conservations de murets en pierres pour le lézard ocellé ; de certains arbres pour des espèces d'oiseaux, déplacement de la station de traitement des eaux usées et du bassin de rétention des eaux pluviales au sud, etc) ne sont pas localisées dans le projet d'aménagement, ni mentionnées dans le règlement ni dans le plan de zonage.

Il n'y pratiquement rien de toutes les mesures suggérées dans l'évaluation environnementale pour réduire compenser les impacts très importants sur les espèces présentes dans ce site ou à proximité. A l'heure où la notion Eviter / Réduire/Compenser est à l'ordre du jour, il est désolant de noter que le « E d'éviter » est toujours l'option la moins choisie par les décideurs.

Pour toutes ces raisons, l'association ECCLA vous demande, Monsieur le Commissaire Enquêteur, d'émettre un
AVIS NEGATIF

Narbonne, le 17/01/18

Pour ECCLA,
Maryse Ardit