

Enquête publique

Demande d'autorisation de défrichement déposée par la SAS DOMAINE ET DEMEURE en vue de l'aménagement d'un complexe résidentiel oenotouristique au Domaine du Capitoul sur la commune de Narbonne

Contribution de l'association RUBRESUS



13, rue de la Crouzette 11110 Coursan
rubresus@yahoo.fr, www.rubresus.org

1 Contexte

L'enquête publique réalisée entre le 18 décembre 2017 et le 19 janvier 2018 à propos de la création sur le domaine du Capitoul par le consortium Vignobles Bonfils et Domaine & Demeure, commune de Narbonne, d'un important projet immobilier d'ampleur exceptionnelle a montré que les réglementations administratives PLU et SCoT l'interdisaient.

L'examen du dossier présenté à l'enquête publique a appelé les remarques de la part de l'association RUBRESUS.

Ce projet dépasse de loin le simple cadre de l'oenotourisme local comme le prétendent les promoteurs et se présente au contraire comme un complexe immobilier d'envergure, un véritable village de vacances de luxe, au cœur d'un domaine viticole dans un secteur protégé comme La Clape. Avec la construction dans une pinède de 46 résidences de standing (21 piscines) dont

certaines villas atteignent 200 m², pour une surface globale de plancher de 6 500 m² et près de 20 000 m² de sols imperméabilisés, avec l'implantation d'un hôtel, de 2 restaurants, le complexe immobilier accueillera 265 résidents/j, 46 personnels et 390 couverts/j en haute saison.

Les réglementations PLU et SCoT, la loi littorale, qui ont été mises en place pour éviter de tels aménagements et protéger nos territoires sont remises en question par la demande de modification, de dérogation pour ce projet immobilier par la présente enquête publique. Le dossier s'appuie principalement sur des considérations d'ordre juridique mais sous estime les impacts paysagers, environnementaux et écologiques et patrimoniaux de ce projet de reconversion d'un domaine viticole authentique de la narbonnaise en centre de vacances au soleil pour investisseurs européens fortunés.

Le dossier va jusqu'à déclarer ce projet d'intérêt général. Le « bétonnage » fut-il de luxe dans ce territoire protégé peut-il être justifié par les intérêts financiers de promoteurs privés et les quelques retombées économiques. Des mauvais exemples d'opérations immobilières ou agrotouristiques dans la Clape (Fleury, Armissan, ...) devraient inciter les autorités à la plus grande attention. L'éradication de la cabanisation ici ou là ne devrait pas laisser la place à des opérations immobilières d'envergure beaucoup plus impactantes.

De multiples impacts environnementaux du projet Capitoul ont été mis en évidence : destruction de pinède pour d'importantes constructions (46 villas et 6500 m²), accroissement de la consommation d'eau (15 880 m³/an) malgré le déficit important de la région, production d'eaux usées (15 880 m³/an soit 350 Equivalent Habitant), traitement d'assainissement à mettre en place avec rejet des eaux usées traitées (15 880 m³/an) via zones Natura 2000, gestion des eaux pluviales (près de 20 000 m² de sols imperméabilisés) en adéquation avec des bassins de rétention plus appropriés.

En conséquence, l'association RUBRESUS a émis un avis défavorable au projet immobilier du Capitoul.

2 Le défrichement

La réalisation de cet important complexe immobilier comprenant 6500 m² de plancher pour 44 résidences de luxes (jusqu'à 200 m²/résidence), équipé de 20 piscines privées, d'une piscine commune, d'une hôtellerie (suites et spas), de 2 restaurants, terrain de tennis, de voiries d'accès et de parkings d'accueil du public est prévue sur un site naturel principalement occupé par des pinèdes, bois, arbustes et végétation méditerranéenne.

Le défrichement annoncé par déboisement et déforestation de 14 138 m² provoquera la destruction d'espèces végétales, dont des pins majestueux dont les troncs dépassent 30 cm de diamètre, des chênes verts, cistes, ... sur une superficie de 14 138 m².

En corollaire, la faune (insectes, rongeurs, reptiles, oiseaux, ...) et leurs habitats seront détruits.

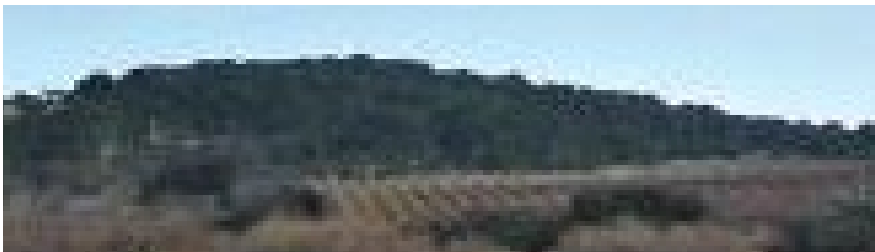
C'est donc une catastrophe écologique que ce défrichage sur 14 138 m² amène: destruction pinède ancestrale et végétation, de faunes et leur habitats. Cette destruction d'espaces naturels laisse place à un bétonnage avec 6500 m² de constructions, piscines et un goudronnage de millier de m² de voiries et parkings revêtus vraisemblablement de matières d'origine pétrolière (goudron).

3 L'étude d'impact

L'étude d'impact jointe à la demande d'autorisation de défrichage n'a pas été présentée en l'état au dossier d'enquête publique précédent et c'est regrettable.

Cette étude d'impact montre de façon encore plus évidente les impacts paysagers et environnementaux majeurs du complexe immobilier.

Dans l'état actuel, le site concerné est essentiellement une zone boisée constituée notamment d'une superbe pinède occupant un promontoire dominant les vignes en contrebas et toute la plaine et zones humides jusqu'aux étangs dans un panorama s'ouvrant vers le sud-sud-ouest.



Panorama actuel de la colline boisée qui sera aménagée en lotissement (étude impact)

La construction en terrasses des 44 résidences dans la pinède et la colline détruit l'aspect naturel de cet espace boisé très visible car situé en hauteur par rapport à la plaine.

Cette colline boisée sera remplacée par un « mur » constitué d'écran de façades étagées de bâtiments sur une longueur de près de deux cents mètres et une hauteur de quelques dizaines de mètres, soit une façade bâtie de quelques milliers de m², à la place de l'écran forestier.

Voilà la vue du lotissement qui sera perçue depuis la plaine.



Vue du site avec le complexe immobilier (extrait étude impact)

Le défrichement et le projet immobilier concourent à une artificialisation du site situé au milieu de zones classées Natura 2000.

Dans la journée, les façades des bâtiments, toitures, piscines, terrasses, voies de circulation et parking perturberont la vision de très loin (depuis le sol et dans les airs) compte tenu de la position prédominante du site en regard de la plaine et étangs.

La nuit, l'éclairage des résidences de ce village de vacances, des accès et parkings apportera une pollution lumineuse ainsi que les va et vient accentueront les impacts vis à vis de la faune et qui contribueront à des impacts permanents sur l'environnement.

Ce vaste défrichement affectera très fortement et durablement la haute qualité environnementale et patrimoniale de tout ce secteur ainsi que ses abords classés en zones Natura 2000.

Les travaux de terrassement et de génie civil qui suivront le défrichement pour araser les terrains, creuser et combler les étages superposés du lotissement pour permettre les constructions des résidences et voirie en terrasses, les viabilisations, ..., vont profondément accentuer la destruction de ce site naturel remarquable.

En conséquence, l'association RUBRESUS émet un avis défavorable à la demande de défrichement par déboisement et déforestation de 14 138 m² de bois et pinèdes entourés de zones Natura 2000.

**Association RUBRESUS
8 mars 2018
Pour l'association
le président, André BORIES**