

## ***Enquête publique***

### ***Projet complexe oenotouristique Château du Capitoul***

## **Contribution de l'association RUBRESUS**



13, rue de la Crouzette 11110 Coursan  
[rubresus@yahoo.fr](mailto:rubresus@yahoo.fr), [www.rubresus.org](http://www.rubresus.org)

### **1 Introduction**

La société Vignobles Bonfils qui a acquis en 2011 le domaine du Capitoul (commune Narbonne, route de Gruissan) envisage d'y créer un important projet immobilier dans le cadre d'un consortium avec Domaine & Demeure. Ce domaine viticole, classé en zone agricole, dans une enclave entourée de zones Natura 2000 (Clape, Etangs du Narbonnais) ne peut en l'état accueillir un tel projet. Les deux réglementations qui s'appliquent : Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Narbonne et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Narbonnaise, élaborés pour protéger les zones agricoles, naturelles, d'une urbanisation envahissante, n'autorisent pas ce type d'aménagement immobilier à cet endroit là. Mais qu'à cela ne tienne, puisque la réglementation l'interdit, il n'y a qu'à changer la réglementation. C'est l'objet de l'enquête publique avec la démarche conjointe de la Ville et du Grand Narbonne préalable à la modification du PLU et du SCoT afin d'autoriser l'implantation de ce village « interdit » de vacances en pleine Clape.

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

## 2 Nature du projet immobilier du Capitoul

Le projet immobilier du Capitoul comprend la création d'un équipement hôtelier de 44 hébergements, comprenant 8 suites, grande piscine commune, spas, d'un village de 46 résidences privées avec 20 piscines privées, d'un restaurant gastronomique (90 couverts/j), d'une grande brasserie (300 couverts/j), terrains de tennis, parkings. Le total de lits en période estivale est de 265 lits/j.

L'hôtel, restaurants, spas seront implantés dans les bâtiments existants du domaine. Les nouvelles résidences avec piscines seront implantées dans une zone forestière, ce qui nécessitera la suppression d'une importante superficie de la magnifique pinède de pins parasols. Selon le dossier, ce projet concourt à l'imperméabilisation de sols sur une surface de 18 000 à 20 640 m<sup>2</sup> selon les chiffres et comprend 6 500 m<sup>2</sup> de planchers de nouvelles constructions. Les 46 résidences ont une surface de 200 m<sup>2</sup> à 90 m<sup>2</sup> (moyenne proche de 140 m<sup>2</sup> avec 3 chambres) et représentent un hébergement de 265 lits pour 125 chambres.

L'opération immobilière de standing du Capitoul est habillée par l'étiquette de projet oeno-touristique. Cette appellation semble excessive pour justifier les 45 résidences haut de gamme avec 20 piscines dont la vente et location assureront la part prépondérante du financement de l'investissement de 40 millions d'euros. L'investissement immobilier dans ces propriétés – villas de luxe dépasse le cadre d'un oenotourisme vernaculaire.

La justification économique du projet se base également sur des retombées sur l'économie locale par la consommation des résidents avec l'hypothèse que cela résulterait de nouveaux ou supplémentaires résidents-touristes. Mais il convient de ne pas écarter une autre hypothèse de redistribution de l'offre touristique au sein du tissu local qui verrait en fait seulement un transfert, une concurrence entre les structures oenotouristiques locales déjà en place.

La justification de ce projet par les promoteurs va même jusqu'à la qualification d'intérêt général soutenue par les responsables locaux, ce qui est pour le moins exagéré voire abusif. Les taxes pour les collectivités locales, la consommation, la création d'emplois (46 annoncés en saison haute) que ce projet immobilier en secteur non autorisé promet justifieraient-elles de brader, sacrifier le patrimoine de la Clape et ses environs par une urbanisation envahissante. A ce compte-là, faudrait-il bétonner toute la Clape et autres secteurs protégés afin de résoudre la situation de l'emploi, de l'économie dans la narbonnaise ? Ce projet d'urbanisation du domaine du Capitoul est d'abord une opération immobilière d'intérêt privé du groupe investisseur. Les impacts environnementaux de ce programme immobilier ne permettent pas de lui décerner la qualité d'intérêt général.

### 3 Impacts environnementaux du projet immobilier du Capitoul

#### 3.1 Implantation des nouvelles constructions

La construction des 46 villas et 21 piscines s'effectuera dans une zone actuellement boisée constituée par une magnifique pinède séculaire et amènera pour une grande partie la destruction de ce patrimoine forestier. Bien que le projet indique que le versant nord de la pinède visible côté RD32 sera conservé, la pinède sera rasée sur son versant sud au détriment des nouvelles constructions, ce que le projet se garde bien de souligner.

Le projet immobilier du Capitoul porte atteinte au patrimoine forestier et paysager naturel.

Les vues ci dessous extraites du dossier mettent en évidence la zone de la pinède impactée par le projet immobilier.

**Figure 1 : Vue d'Ouest en Est de la pinède actuelle du Capitoul et de l'implantation des 46 nouvelles constructions**



**Figure 2 : Vue d'en haut de la pinède actuelle du Capitoul et des bâtiments du domaine (flèche rouge château, cave)**



**Figure 3 : Vue d'en haut de la future pinède du Capitoul amputée par les constructions nouvelles du projet immobilier (flèche et zone en orange)**



## **32 Eau potable**

La consommation d'eau potable par le projet touristique-immobilier du Capitoul est de 15 880 m<sup>3</sup> d'eau par an (hébergement 46 villas et hôtel : 263 lits, restaurants : 390 couverts/j), dont 10 967 m<sup>3</sup> (69%) en haute saison de mai à septembre.

Le dossier ne précise pas le volume d'eau de remplissage des 21 piscines (estimation d'environ 800 à 1000 m<sup>3</sup>), ni la consommation d'eau pour le maintien du niveau, très importante en période estivale (temps chaud et sec) ni non plus celle liée à l'entretien des piscines (nettoyage filtres).

Bien que le projet souligne l'absence d'arrosage du parc, le bilan prévisionnel de la consommation d'eau présenté dans le dossier (étude de faisabilité) prend en compte un arrosage à hauteur de 3 L/m<sup>2</sup> et par jour.

On regrette qu'un projet qui se veut haut de gamme n'ait pas intégré une démarche volontariste d'économie d'eau. De nombreux exemples en milieu hôtelier européen ont recours à des équipements de récupération d'eau de pluie pour usage domestique (toilettes). La situation méditerranéenne particulièrement sensible aurait dû inspirer les concepteurs du projet à privilégier des initiatives et solutions exemplaires de gestion de l'eau (réservoirs et circuits d'eau annexes).

Le département de l'Aude souffre de la sécheresse avec un déficit de 37 millions de m<sup>3</sup> d'eau comme l'indique le SAGE de la Basse Vallée de l'Aude. La réglementation du PLU et du SCoT s'harmonise avec les schémas locaux de gestion de l'eau. Il s'avérerait contradictoire que les responsables acceptent de modifier les réglementations PLU et SCoT pour un projet qui accentue le déficit en eau sans mesure compensatoire ou d'accompagnement d'économie d'eau et en contradiction avec les objectifs énoncés.

## **33 Eaux usées**

### **3.3.1 Volume**

L'évaluation du volume d'eaux usées produites par le complexe immobilier du Capitoul est basée sur les ratios volumiques généraux des activités humaines : 225 L/habitant/j, 65 L/personnel/j et 56 L/couvert/j pour les restaurants, ratios identiques à ceux de la consommation d'eau. Bien que le volume annuel d'eaux usées ne soit pas explicitement mentionné dans le dossier, il correspond théoriquement à la consommation annuelle d'eau soit 15 880 m<sup>3</sup> d'eaux usées/an dont 10 967 m<sup>3</sup> produit en saison haute de mai à septembre, avec une moyenne journalière maximale de 85 m<sup>3</sup> d'eaux usées/j en juillet et août. Les effluents vinicoles ne sont pas inclus dans ce projet et serait traités séparément bien qu'aucune information ne soit donnée à ce sujet (quantités effluents, mode de traitement et évacuation des eaux traitées).

### **3.3.2 Pollution**

Le flux de pollution (organique) contenu dans les eaux usées qui intègre les eaux usées domestiques de 260 résidents et 46 personnels ainsi que celles des restaurants (390 couverts/j) est évalué à 350 Equivalent Habitant (EH). Le complexe immobilier du Capitoul correspond donc en haute saison à une pollution équivalente à une population de 350 EH.

Ce flux de pollution ne correspond pas à celui d'un hameau mais bien d'un village.

### **3.3.3 Traitement d'assainissement**

Compte tenu de la situation isolée du projet, un traitement d'assainissement sur place est envisagé. Le choix d'un procédé d'épuration par filtre végétalisé de type lit plantés de roseaux (phragmites) a été retenu. On ne peut que regretter qu'aucun élément technique de dimensionnement de l'installation ne soit fourni dans le dossier, car le traitement des eaux usées générées par le complexe immobilier du Capitoul est un point essentiel de son impact environnemental, notamment dans un site aussi sensible et protégé.

D'après les données de l'état de l'art dans ce domaine que nous avons consultées, les bases de dimensionnement de la station d'épuration indiqueraient une surface de 700 à 1000 m<sup>2</sup> de filtres végétalisés. En fonction des exigences sur la qualité de rejet des eaux traitées dans le milieu récepteur naturel, l'installation d'épuration pourrait comprendre 2 étages de traitement par filtres à roseaux.

Un élément important du dimensionnement, de l'exploitation et des performances du traitement d'assainissement de ce complexe touristique-immobilier réside dans l'aspect saisonnier de la production des eaux usées (69 % du volume annuel dans la haute saison sur 5 mois qui représente 40 % du temps). Cela implique un dimensionnement adéquat capable d'accepter l'accroissement important du flux de pollution à traiter en saison estivale tout en maintenant les meilleures performances d'épuration vu la sensibilité accrue du milieu récepteur à cette période.

Une autre interrogation porte sur l'éventuel impact sur le traitement d'assainissement de la part importante des eaux usées de restauration aux caractéristiques physicochimiques (matières grasses, ...) distinctes des eaux usées domestiques.

### **3.3.4 Rejet en milieu récepteur des eaux usées traitées**

Le rejet en milieu récepteur de quelque 15 880 m<sup>3</sup> d'eaux usées traitées n'est pas considéré dans le dossier et c'est une importante lacune.

Le domaine du Capitoul étant limitrophe de zones Natura 2000 (étangs du narbonnais), les eaux usées traitées du complexe immobilier du Capitoul s'y déverseront et seront susceptibles de modifier les équilibres de ces biotopes récepteurs fragiles. Cela implique d'évaluer au préalable les impacts d'un tel rejet par une étude spécifique afin de déterminer les réelles capacités de ces

milieux protégés et les niveaux de rejets acceptables. En l'état des données (absence de données), il paraît prématuré d'envisager d'accorder une autorisation pour le projet de complexe immobilier tant que les impacts des rejets sur les milieux récepteurs n'auront pas été examinés.

### **34 Eaux pluviales**

La construction de 46 résidences, piscines, voirie et parkings se traduit par l'imperméabilisation de 18 000 à 20 000 m<sup>2</sup> de sols et ce en zone pentue. Cela occasionnera un ruissellement important notamment à l'occasion des épisodes pluvieux intenses caractéristiques du climat méditerranéen. Le projet prévoit deux bassins de rétention des eaux de ruissellement d'un volume global de 2 400 m<sup>3</sup> conçus pour un épisode de précipitations de 100 mm. Cette valeur correspond au niveau minimal requis par l'administration, mais pourrait être plus élevée. Vu l'intensité bien supérieure d'épisodes de type cévenol (200 mm et plus), la question qui se pose est l'efficacité de ce dispositif dans ces conditions et s'il convient d'ajuster la capacité des bassins de rétention pour de tels événements.

### **35 Energie**

Les consommations énergétiques du complexe immobilier ne sont pas précisées, bien que le projet comprenne un nombre conséquent d'habitations. Les équipements de chauffage et/ou de climatisation ne sont pas indiqués ni chiffrés. Seule la conception des bâtiments fait référence à une norme de construction (RT 2012).

Comme pour la gestion de l'eau, le projet immobilier ne se remarque pas en matière d'énergie par des initiatives exemplaires soit d'économie ou de production d'énergie via des énergies renouvelables, solaire notamment.

### **36 Autres impacts**

Le dossier (Etude de faisabilité) aborde la question de l'impact de l'implantation des 21 piscines et de 46 résidences, parkings et voirie dans un habitat aussi riche en faune avicole. L'avis d'ornithologues serait précieux.

## **4 Conclusion**

L'examen du dossier d'enquête publique consacrée au projet immobilier du Capitoul révèle son ampleur exceptionnelle et ses impacts environnementaux.

Ce projet dépasse de loin le simple cadre de l'oénotourisme 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 m<sup>2</sup>, pour une surface globale de plancher de 6

500 m<sup>2</sup> et près de 20 000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>), accroissement de la consommation d'eau (15 880 m<sup>3</sup>/an) malgré le déficit important de la région, production d'eaux usées (15 880 m<sup>3</sup>/an soit 350 Equivalents Habitant), traitement d'assainissement à mettre en place avec rejet des eaux usées traitées (15 880 m<sup>3</sup>/an) via zones Natura 2000, gestion des eaux pluviales (près de 20 000 m<sup>2</sup> de sols imperméabilisés) en adéquation avec des bassins de rétention plus appropriés.

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

**Association RUBRESUS  
18 janvier 2018**