



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

Avis d'ECCLA concernant l'enquête publique du PLU de Fonties Cabardès

Pour améliorer la lisibilité, les textes extraits du dossier sont en italique

I – Remarques générales

1/ Première remarque générale

Le rapport de présentation est très difficile à lire car il n'y a pas de structuration logique du document. Ainsi, en lisant attentivement le sommaire, nous avons vainement cherché l'évaluation environnementale qui devrait être soit bien identifiée à l'intérieur du rapport de présentation, soit de préférence dans un document à part. En tout cas, elle n'apparaît pas dans le sommaire

2/ Seconde remarque générale : le dossier est incomplet

Page 91 :

L'intégralité du projet touristique est détaillée dans le dossier UTN. C'est évidemment un document très important pour mieux comprendre les enjeux

Le dossier UTN n'est pas en ligne

Page 128 :

L'ensemble des incidences spécifiques du projet de complexe golfique sont détaillées dans le dossier d'autorisation environnementale unique **présenté en annexe du rapport de présentation**. Encore un document très important pour les enjeux environnementaux

Il n'y a aucun dossier d'autorisation environnementale en ligne.

3/ Troisième remarque générale : le dossier comporte des incohérences

Entre 2008 et 2020, 25,33 ha de milieu naturel ou agricole ont été consommés pour les besoins de l'urbanisation dont 4,21 ha pour les besoins d'activité (chèvrerie)

et quelques pages plus loin

0,43 hectare consommé annuellement depuis 2008

soit en 12 ans moins de 6ha

Ce point précis a été relevé lors du passage en CDPENAF : la Commission demande de réviser la consommation d'espace depuis 2008 qui est au moins deux fois supérieur au chiffre annoncé, lequel est par ailleurs différents en fonction des documents.

II – La consommation d'espace

Le document affirme à plusieurs reprises une gestion économe de l'espace.

Or, tel n'est pas le cas.

- Pour accueillir 44 habitants à l'horizon 2033, le PLU envisage de faire 43 logements, cela paraît trop
- Il y a une claire sous-estimation du taux de logements vacants annoncé à 1,7%, ce qui n'est pas crédible vu la moyenne des communes rurales, d'ailleurs le CDPENAF l'a signalé
- Le PLU se fixe 8 logements à l'ha ; actuellement on est plutôt vers 12 logements à l'ha dans les PLU, voire 14 dans certains PLU. 8 logements à l'ha, ce sont des chiffres d'un autre temps
- En 12 ans, de 2008 à 2020, il a été consommé soit 6 ha, soit 25 ha. Ici, il est proposé (voir tableau ci-dessous) d'urbaniser 21 ha (en arrondissant) en 11 ans (de 2022 à 2033), soit autant que la décennie précédente ou 4 fois plus selon les chiffres retenus. C'est donc bien trop important ; il n'y a aucune gestion économe de l'espace. Actuellement, il est demandé dans les documents d'urbanisme de diviser par deux par la consommation d'espace par rapport à la décennie précédente.

5. Récapitulatif des différentes zones du PLU

Désignation des zones	Superficie totale	Observations
Zone Ua	6,76 ha	Zone correspondant aux parties les plus anciennes et denses de la commune – centre-bourg – et au sein de laquelle des prescriptions sont fixées pour préserver la qualité architecturale du bâti traditionnel mais également pour favoriser une mixité des fonctions.
Zone Ub	25,67 ha	Forme urbaine correspondant aux extensions pavillonnaires pour partie opérées au contact du bourg. Il s'agit de zones ayant permis des constructions, selon des logiques de développement au coup par coup ou bien sous forme d'opération d'ensemble. Le développement de ces poches urbaines témoigne des logiques résidentielles en œuvre sur la commune.
Zone Uc	0,94 ha	Forme urbaine située au Nord-Ouest et en limite de la commune de Saint-Denis. Il s'agit d'une opportunité foncière dans un cadre naturel à conforter autour de l'existant.
Zone Ue1	3,81 ha	Zone correspondant aux équipements publics de la commune
Zone Ue2	3,49 ha	Zone correspondant aux secteurs du collège.
Zone Ux	2,54 ha	Zone à dominante artisanale.
Zone AU	4,84 ha	Zone à urbaniser opérationnelle correspondant aux futurs quartiers spécifiques à l'extension de la commune.
Zone AUT	8,80 ha	Zone à urbaniser correspondant à la création de loisirs et de l'UTN (complexe golfique) couvrant les constructions d'hébergement à vocation touristique (AUT) et celle à vocation d'équipement (AUte)
Zone AUte	7,23 ha	
Zone A	353,96 ha	Zone agricole correspondant à l'activité agricole de la commune.
Zone N	298,12 ha	Zone naturelle et forestière de la commune
Zone Nj	1,74 ha	Zone naturelle de jardin de la commune
Zone NL	128,10 ha	Zone naturelle correspondant aux activités de loisirs du golf.
Total		846 ha

III – L'enjeu essentiel de ce PLU : le projet de golf

Mais il faut vraiment signaler que dans ce PLU, l'enjeu essentiel est le golf et tout ce qui gravite autour.

1/ Un projet des temps anciens

D'ailleurs l'UTN date de 2012 ; la même demande aujourd'hui ne serait probablement pas acceptée. L'urgence de la transition écologique s'impose de plus en plus. Le dernier rapport du GIEC nous laisse 3 années pour agir vraiment.

Alors, ce projet

- qui va artificialiser 128 ha d'espace naturel (ZNIEFF de type 2) et agricole en pelouse,
- qui va nécessiter massivement des pesticides alors que depuis 10 ans, on demande aux agriculteurs de faire des efforts pour les réduire
- qui va nécessiter beaucoup d'eau alors que les sécheresses deviennent de plus en plus préoccupantes
- qui espère faire venir des gens de loin (avion + voiture) pour passer quelques jours sur place (pas d'évaluation de CO2)
- qui prévoit d'urbaniser 16ha alors qu'il faut freiner l'urbanisation galopante

doit vraiment être remis en cause

2/ L'ampleur du projet

L'arrêt d'UTN comprend la réalisation d'un golf 18 trous sur 76 ha ainsi que la réalisation de bâtiments connexes. Ces bâtiments regroupent un hôtel-restaurants quatre étoiles club house, services de 14 500m², des locaux techniques et entretien de 2700m², des unités résidentielles comprenant 45 villas et 50 appartements pour une superficie totale de 11690 m², des logements pour le personnel sur 1000m² ainsi qu'une station d'épuration.

Ce projet compte pour 16 ha d'urbanisation nouvelle, 128 ha de zone naturelle liée au golf dont 79 ha pour le golf lui-même. C'est donc un projet énorme, démesuré pour une petite commune, qui n'aura donc aucune capacité à contrôler les impacts négatifs de ce projet.

Le seul moyen d'avoir un certain contrôle sur ce projet est de d'imposer de façon précise quelques éléments dans l'OAP. Or l'OAP concernant les zones AUT et AUTE est quasi vide.

3/ La justification du projet

Le projet de territoire favorise un projet de développement touristique portant sur un complexe golfique. Ce développement touristique prévu dans le cadre du projet communal est un enjeu majeur de création d'emplois et du développement des services proposés sur la commune. Il peut également contribuer à favoriser le lien social et contribuer au renouvellement naturel de la population car de nouvelles familles pourront profiter de cette opportunité pour s'installer sur la commune.

C'est tout de même un peu court pour justifier un projet de cette ampleur, d'autant que le dossier nous apprend qu'il y a 4 golfs à proximité.

Le moins qu'on puisse dire est qu'un cinquième ne s'impose pas

4/ La consommation d'eau

Impossible de trouver un seul chiffre de consommation d'eau d'un golf. Allons le chercher dans la littérature spécialisée. On trouve que la consommation moyenne annuelle en France pour un golf de 9 trous est de 25.000 m³.

Dans le dossier, il est évoqué des possibilités de compensations sans explications..., des possibilités d'arrosage avec de l'eau en provenance de STEP, l'utilisation des meilleures techniques pour économiser l'eau...

Mais absolument rien n'est chiffré pour l'eau, ce ne sont que des mots. On ne trouve même pas dans tout le dossier la consommation d'eau potable actuelle de la commune, la consommation prévue avec les nouveaux habitants, la consommation prévue avec le golf.

C'est quand même un peu énorme de projeter un golf sans évoquer l'eau. D'ailleurs d'autres services de l'Etat (DDTM entre autres) ont demandé des compléments sur ce point.

Il est important de signaler un point : utiliser les eaux des STEP, ce que font certains golfs, étaient une démarche positive il y a quelques années. Mais aujourd'hui, face aux sécheresses à répétition, les eaux des stations d'épuration commencent à être réutilisées dans l'agriculture ou dans la gestion des espaces verts des communes. C'est donc une ressource importante et la priorité doit être donnée à l'agriculture face au golf.

Pour l'eau, le PLU doit vérifier qu'il est conforme au SDAGE. A ce sujet le dossier précise :
l'adéquation entre la ressource disponible et les besoins induits par les choix opérés a été finement intégrée aux réflexions dans la construction du projet et concourt au respect des orientations fondamentales 5 et 8 du SDAGE.

On ne saura jamais en quoi consiste cette intégration fine...La commune et son bureau d'étude se moquent vraiment du public.

5/ Place au greenwashing

En moins d'une dizaine de lignes, le dossier accumule les promesses d'un projet d'un projet « durable »

*golf « haut de gamme »
projet de haute qualité environnementale
préconisations de développement durable
démarche de développement durable
projet pilote sur le thème de la qualité environnementale
respectant cette qualité environnementale.*

IV - Conclusion

- Compte tenu d'un dossier incomplet, où manquent des dossiers essentiels pour apprécier l'impact du projet golfique
- Compte tenu d'un niveau d'urbanisation globale trop élevé, sans réduction par rapport à la décennie précédente
- Compte tenu du projet démesuré du golf et de toute l'urbanisation qui l'entoure (hôtel, villas, logements...)
- Compte tenu de l'absence totale d'information sur l'aspect approvisionnement en eau

Notre association ECCLA est totalement opposée à ce PLU

Maryse ARDITI
Présidente d'ECCLA