

# 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 relative au projet de PLU de Lézignan

### Remarques générales

On ne peut qu'être étonné que Lézignan ait mis 17 années à se mettre en conformité avec la Loi qui demandait de transformer les POS en PLU. Et encore, force est de constater qu'il ne l'a fait que contraint et forcé quand son POS est devenu caduque en mars 2017 et que la commune est restée sans document d'urbanisme.

La transformation de ce POS en PLU a été commencée en 2005, puis abandonnée, et reprise en 2016. Le résultat c'est qu'une part importante des documents n'a pas été mise à jour.

Ainsi le lycée est encore à l'état de projet dans certaines parties du dossier alors que, dans d'autres, il est bien présent.

Ceci rend la lecture difficile, d'autant qu'à divers endroits, il y a mélange entre POS et PLU (par exemple p.318 du rapport de présentation : l'en-tête précise zonage et surface du POS alors qu'il s'agit du PLU). C'est donc extrêmement gênant et absolument anormal pour un dossier de cette importance.

Bien sûr, la partie risques a été mise en jour puisque le PPRI est tout récent et qu'il ne pouvait être question de l'ignorer, même si la municipalité le réfute au point de l'attaquer juridiquement

Notre association a pris l'habitude de ne pas regarder le PADD. En effet, il est souvent plein de bonnes intentions qui ne se traduisent pas dans les documents réglementaires. Dans ce cas précis, la commune est plutôt claire sur ses objectifs : elle veut créer 200 emplois par an et ceci sera le fil conducteur d'une extension massive des zones d'activité économiques.

### Remarques d'ordre démographique et foncier

#### A/ La situation du POS de 2005 et son évolution depuis 2005

Depuis une vingtaine d'années, la municipalité mène une vigoureuse politique de développement urbain, tant pour l'habitat que les zones d'activités. Ce qui était au début une politique prévoyante de réserve foncière pour le développement futur s'est transformé en une course effrénée à de nouveaux terrains à urbaniser pour attirer une population nouvelle.

*Quelques caractéristiques et résultats de cette politique :*

- Un refus systématique de prendre en compte les risques naturels qui pourraient geler des terrains, ce qui s'est traduit par une opposition systématique au PPRI menée avec constance depuis 1999,

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

- Le nombre d'habitations est passé de 3 682 en 1999 à 5 125 en 2011, la population de 8 278 hbts en 1999 à 11 223 en 2013. Il faut dire que le POS de 2005 prévoyait une population de 15 000 hbts en 2015 et que tout a été fait pour atteindre ce chiffre,
- La tache urbaine est passée de 422 à 543 ha entre 1999 et 2011, soit 10 ha d'extension par an,
- Le nombre de logements vacants est passé de 270 en 1999 à 444 en 2011, vidant en partie le centre-ville où de nombreuses habitations sont murées (P.48 source DDTM). S'il est normal d'avoir quelques logements vacants (surtout dans les villes où la population chute), c'est absolument anormal pour une commune en pleine explosion démographique.

*Autre manière de voir les choses : le POS devenu caduque en mars dernier prévoyait :*

- 355 ha de zones urbaines ;
- 380 ha de zones à urbaniser ;
- 2 112 ha de zones agricoles dont 285 ha où les carrières sont autorisées ;
- 956 ha de zones dites naturelles (inclues les zones inondables) dont 211 ha où les carrières sont autorisées.

Ces chiffres sont impressionnants :

- 20 % du territoire urbanisé, donc imperméabilisé ; la prochaine inondation importante risque d'être catastrophique ;
- 13 % du territoire où des carrières sont possibles (signe de la volonté de poursuivre l'urbanisation à outrance) ;
- moins de 20 % de zones naturelles (si on retire les carrières). Ces rares zones devront impérativement être protégées.

Naturellement, une partie importante des zones à urbaniser a déjà commencé à l'être, mais il reste tout de même pas mal d'espaces disponibles selon le rapport de présentation.

*...« Aujourd'hui, parmi les 735,67 ha des zones urbanisables au POS (urbaines U, d'urbanisation future NA et d'urbanisation diffuse NB), le potentiel constructible est estimé à 153,96 ha, dont 101,26 ha a vocation économique et 52,70 ha a vocation de logement. Ces parcelles se situent hors zones inondables »...*

On peut donc considérer en première approche que,

- avec ces hectares encore urbanisables,
- et les 444 logements vacants,
- les nouvelles zones à ouvrir à l'urbanisation devraient être très réduites.

**Les nouvelles zones à urbaniser devraient être réduites à quasiment rien...**

### B/ Les projets du PLU

1/ La démographie est redevenue raisonnable avec un objectif de 14 000 hbts en 2027, ce qui représente 25 % d'augmentation en 14 ans.

2/ Mais le nombre de logements reste très supérieur à ce qui est nécessaire pour accueillir cette population (768 à 966 logements) car il s'y ajoute des logements pour « desserrer », soit entre 484 et 488 logements. Cette dernière volonté va aggraver le nombre de logements vacants. **En effet, entre 2001 et 2006, plus de 40 % des personnes qui ont emménagé dans la commune provenaient d'un autre logement de la commune.** Cette politique non maîtrisée risque d'entraîner un nombre croissant de logements vacants.

3/ En terme de foncier pour l'habitat, le PLU prévoit de consommer 38,5 ha (contre 57 les 10 dernières années), ce qui représente une volonté de densification.

4/ L'autre objectif de la commune est la création de 150 emplois par an, ce qui implique évidemment un foncier à vocation économique très important.

La consommation prévue est de 56,7 ha en 10 ans (contre 27 les 10 années précédentes). En effet, la politique forcenée de la commune pour faire venir un maximum de population a comme conséquence un chômage qui ne baisse pas et reste à plus de 20 %. Le PLU veut donc accentuer la création de zones d'activités. Il n'y a donc là pas d'économie sur la consommation du foncier.

5/ les équipements publics ne vont consommer que 7,5 ha (contre 24 ha les 10 années précédentes) ; c'est normal puisque le lycée a été construit.

6/ Les zones qui vont être ouvertes à l'urbanisation sont nombreuses :

- la Roue (entrée Est) pour un centre commercial,
- Caumont Sud,
- Cabanon des Bories très loin de toute zone agglomérée,
- les 3 précédentes pour presque 50 ha,
- et pour l'habitat près de 20 ha à l'Estagnol.

7/ Après une telle débauche de nouveaux sites à urbaniser (rappelons que près de 150 ha sont encore disponibles dans les zones déjà dédiées U et AU hors zones inondables) il va rester peu de choses pour les zones naturelles : 1 030 ha. Mais il faut préciser que sur ces espaces, presque 100 ha sont destinés à des services, à des équipements sportifs (ball-trap, stand de tir, moto cross...), 18 ha déjà mobilisés pour des activités existantes (dont l'aérodrome) et 17 ha pour du PV (photovoltaïque) au sol. Reste en réalité 900 ha de zones naturelles, soit moins de 25 % du territoire.

### C/ Comparaison POS /PLU

La partie urbanisée a énormément crû, d'environ 180 ha, puisque plus de 10 ans se sont écoulés. Ainsi, beaucoup de NA du POS sont passés en U dans le PLU. En revanche les zones d'urbanisation futures et d'urbanisation diffuses du POS, transformées en zones U ou AU dans le PLU, ont beaucoup décri, de presque 280 ha. Au-delà des 180 ha passés en zone U, il y avait dans le POS 190 ha de zones d'urbanisation diffuse aujourd'hui interdite. Globalement ces 100 ha de diminution se sont répartis sur des zones AU, N et A.

### D/ Conclusion sur ces aspects

1/ Ce PLU continue à ouvrir beaucoup trop d'espaces nouveaux à l'urbanisation, alors qu'il existe encore beaucoup d'espaces disponibles dans les zones urbanisées ou à urbaniser,

2/ Le projet de reconquérir de 60 à 80 logements vacants en 10 ans est ridiculement faible quand on voit l'état du bâti et de l'urbanisation du cœur de ville en déshérence totale,

3/ Ces urbanisations nouvelles vont générer des surfaces imperméabilisées et on ne trouve pas d'indication sur les surfaces qui seront désimperméabilisées en échange comme le demande le SDAGE RM,

4/ Prévoir 17 ha de PV au sol est en contradiction avec le SRCAE qui donne la préférence aux installations sur bâtiment ou aux ombrières de parking,

5/ Prévoir moins du quart du territoire en zone naturelle pour une commune de moins de 15 000 hbts est excessivement faible, d'autant que sont comprises dans ces zones toutes les zones à risques naturels (inondables ou feux de forêt).

### **Remarques d'ordre environnemental**

La très faible surface réservée aux milieux naturels est d'autant plus étonnante qu'il existe

sur la commune :

- un site Natura 2000, vallée de l'Orbieu, au Sud de la ville,
- un site ZICO, aéroport de Lézignan,
- et 4 ZNIEFF de type I : plateau de Montbrun et Conilhac (à l'Ouest de Lézignan), plaine agricole et aérodrome (à l'Ouest de Lézignan), l'étang de Fabre (à l'est de Lézignan) et les pelouses de La Domèque (un peu en limite Nord-Est de la commune).

**Une telle richesse est rare sur une seule commune.**

Le site Natura 2000 est fortement impacté par la zone Caumont AUCa qui est juste en limite de l'Orbieu et par la zone d'Habitat La Roumenguière. Les impacts et incidences des aménagements prévus en Zone N sur le Natura 2000 de L'Orbieu sont à analyser de façon plus approfondie.

La zone Caumont 1 en limite est déjà urbanisée. La zone Caumont 2 ou zone Sud est la nouvelle zone prévue en continuité. En Outre, il est signalé que des aménagements de loisirs sont prévus tout le long de la rive de l'Orbieu « pour valoriser le site ». Tout ceci amène à des impacts importants sur cette zone Natura 2000 et les impacts ne sont pas analysés globalement.

Entre les deux ZNIEFF, Etang de Fabre et La Domèque, se situe un corridor écologique au milieu duquel est prévue une zone AUCa, la Roue, pour un supermarché. Le corridor risque d'avoir vraiment du mal à poursuivre son rôle de corridor au milieu d'un supermarché et de son parking. Cela est contraire aux objectifs de préservation des corridors écologiques.

De manière générale, la notion de frange urbaine est traitée de façon trop légère et imprécise (surfaces, végétation prévue, intégration paysagère et résistances au changement climatique).

Attention également à la mise en œuvre de la désimperméabilisation des surfaces existantes en compensation de l'ouverture à la construction de nouvelles zones. Ce point ainsi que leur localisation et surface ne sont absolument pas traités. Cela entre pourtant dans le cadre de la séquence « Eviter, réduire, compenser » et devrait être intégré dans le PLU.

**En conclusion, ECCLA est opposée aux zones AU de Caumont Sud et de la Roue**

## 1/ Eau potable

L'approvisionnement paraît un peu juste, mais surtout le calcul est fait sur la saison basse. Il serait plus judicieux de le mener sur la saison haute.

La commune évoque donc la possibilité d'acheter plus d'eau au SIERO, mais le rendement de son réseau est proche de 50 % ce qui est illégal car le rendement minimum est de 65 % pour les petites communes rurales.

Surtout, dans les projections de 2030, le rendement est toujours prévu à 54 %, ce qui prouve que la commune refuse d'investir dans le réseau, ce qui est une obligation et il y a des aides de l'Agence de l'Eau pour cela.

De plus, il faut rappeler que Lézignan comme toutes les communes autour sont en ZRE (zone de répartition des eaux de l'Aude moyenne), donc une zone où l'approvisionnement est en tension. L'obligation d'économiser l'eau est donc un impératif.

Lézignan doit se donner un objectif d'arriver au rendement minimum légal dans un temps rapide.

## 2/ Carrières

Dans le document en vigueur jusqu'en mars 2017, près de 500 ha étaient dans des zones agricoles (NCc) ou naturelles (NDc) où des carrières étaient possibles, ce qui était absolument énorme.

Aujourd'hui, ce type de classification très extensif n'est plus possible. Ces zones ont en fait été intégrées aux zones agricole (A) ou naturelle (N) du PLU sans aucune précision.

Nous avons cherché dans le règlement où se trouvaient ces zones. Nulle part ! Quand on cherche carrières dans le document « règlement » on ne trouve qu'une occurrence : les carrières sont interdites dans les zones à urbaniser. Et rien d'autre ! Les carrières ne sont interdites nulle part dans les zones agricoles ou naturelles.

Normalement sur un village, il y a au plus une carrière, exceptionnellement deux. Les zones possibles devraient être précisées dans le zonage.

Conclusion :

**ECCLA émet un avis défavorable à ce PLU en insistant tout particulièrement :**

- sur les zones Caumont Sud et la Roue qui doivent absolument être évitées en utilisant tous les espaces encore disponibles dans les zones déjà urbanisées ou à urbaniser
- sur les logements vacants qui doivent être réhabilités massivement
- sur le délabrement du cœur de ville
- sur le rendement des réseaux d'eau potable aujourd'hui non réglementaire alors que Lézignan est dans une ZRE

Narbonne, le 21/09/2017

Pour ECCLA,  
Maryse Ardit, Philippe Cazal, Christine Roques

*Arditi*

*Philippe Cazal*

