

## **OBJECTIONS DANS LE CADRE DE CONSULTATION SUR LA EES POUR LE PAP D'EKTER POUR LA ZONE DE KOLYMBITHRES DE PAROS**

Le 29 juillet 2022, la Direction de l'Urbanisme du Ministère de l'Intérieur a lancé une invitation invitant le public intéressé à exprimer par écrit et suffisamment documenté ses opinions sur l'Etude d'Evaluation Environnementale Stratégique (EES) et ses documents d'accompagnement pour le Plan d'Aménagement Particulier (PAP) qui a été préparé par la société EKTER SA. pour la superficie de sa propriété à Kolymbithres, D.K. Naoussa, Paros.

Répondant à cette invitation, les signataires suivants expriment dans ce texte notre point de vue sur ladite EES et les PAP correspondants.

### **Observations générales**

Le EES fait référence à l'élaboration du PAP pour l'aménagement du territoire de la propriété détenue par la société EKTER dans la zone de Kolymbithres. Sur la base du PAP, la construction d'un complexe touristique d'une surface bâtie totale de 12 046 m<sup>2</sup> est prévue pour cette propriété. sur une superficie totale de 327,84 acres. L'orientation principale du PAP est

- a) qu'il s'agit d'un développement organisé du tourisme doux à une échelle supra-locale et d'importance stratégique et
- b) que ce développement soit pleinement compatible avec le cadre plus large du développement durable, tel que déterminé par les orientations générales établies par les Nations Unies, l'Union Européenne, les Politiques Nationales de notre pays pour le développement durable et le changement climatique, l'Aménagement du Territoire pour le développement durable, etc.

### **Les allégations faites dans le EES sont creuses pour les raisons suivantes:**

- La construction d'un complexe touristique de 440 lits et d'une superficie de plus de 12.000 m<sup>2</sup> dans l'une des rares zones encore préservées de Paros, qui, comme on le sait, souffre des conséquences d'une surconstruction incontrôlée, ne peut en aucun cas être considérée comme un exemple de développement touristique modéré. Si l'on prend en compte les interventions qui accompagnent des aménagements de ce type (construction de routes, piscines, espaces extérieurs, etc.) mais aussi l'échelle de Paros, on se rend compte qu'il s'agit d'une intervention majeure dans l'espace qui ne peut en aucun cas être considéré comme doux. Il convient de noter que les quelques exemples de grandes unités à Paros (p. l'endroit, sont nettement plus petits que prévu avec le nouveau PAP.
- L'importance stratégique du développement est controversée. Cela a probablement du sens dans le contexte de la maximisation du programme d'investissement privé du pays à tout prix. Cela aurait peut-être aussi du sens si le développement avait lieu sur une île touristique sous-développée ou dans une zone frontalière. Mais cela n'a aucun sens dans le contexte du développement durable à Paros, systématiquement invoqué par le EES. Dans le cas de Paros, il n'aurait une importance stratégique que s'il était organiquement lié à un plan global de restructuration du produit touristique dans une direction durable.
- La compatibilité avec le cadre plus large du développement durable est fautive. Il est évident qu'il s'agit d'un type d'investissement touristique traditionnel typique sans caractéristiques significatives de durabilité, au-delà de quelques sites communs et de vagues références à l'économie d'énergie et d'eau ou à la connexion avec l'environnement culturel de la région et les producteurs du secteur primaire.

**Pour tout ce qui précède, un commentaire plus détaillé est fait dans la suite du texte.**

## **Les autres problèmes majeurs de SMBE sont les suivants:**

**1. Les affirmations manifestement problématiques concernant la faisabilité et les objectifs de l'investissement, telles que présentées plus en détail plus loin dans le texte.** Dans le chapitre pertinent de l'EES, des positions sont formulées, telles que le fait que le projet préservera et mettra en valeur l'environnement naturel de la région, contribuera à la diversification de la base de production de l'île et réduira la dépendance vis-à-vis du tourisme et d'autres activités similaires, établira les bases du développement et de la mise en réseau d'un tourisme alternatif durable en Égée et d'autres qui n'ont évidemment aucun lien avec le PAP considéré.

**2. Une approche de la question de la capacité d'accueil de la zone de développement est tentée dans le EES.** Cette approche est fragmentaire, car elle ignore un certain nombre d'indicateurs pris en compte dans les études pertinentes (par exemple une étude de la Société hellénique pour le cas de Santorin), tels que les ressources naturelles et les infrastructures publiques, tout en comparant les indicateurs pertinents uniquement avec des sites touristiques surdéveloppés. îles (Mykonos, Santorin) qui ont des problèmes évidents de capacité portante. Dans ce contexte, il n'aborde pas la question de la capacité d'accueil des plages de la zone, qui est bien connue pour avoir déjà épuisé ses limites, car ce sont de petites plages qui sont occupées à 100% pendant plus de 2 mois de l'an.

**3. La présentation du plan de développement au chapitre 4 présente de sérieux problèmes, tels que:**

- Il indique que sur la base de la circulaire pertinente de 2012 du Ministère de l'Environnement, la seule route d'accès à la zone de développement est de facto municipale (publique), étant donné qu'elle dessert l'accès à la station d'épuration de Naoussa. Ce n'est pas le cas aujourd'hui, car la reconnaissance d'une rue comme municipale suppose de toute façon l'émission d'une décision pertinente par la Région et cela n'a pas été fait. L'accès à une infrastructure publique, comme EEL Naoussa, est une condition qui permet potentiellement l'identification de la route, mais cela n'existe pas actuellement.
- Il ne se réfère pas essentiellement à la question de la charge de trafic qui se posera en raison de l'augmentation significative du trafic de véhicules à destination et en provenance de la zone de développement sur un réseau routier déjà problématique desservant la zone en termes de caractéristiques et de charge de trafic, ni fait-il des estimations quantitatives. Si l'on tient compte des mouvements de véhicules à la fois des résidents du complexe de 440 lits et des auxiliaires (approvisionnements, etc.), on estime que sur la période juillet-août, plus de 1000 mouvements par jour s'ajouteront à un réseau déjà chargé du nouveau développement et seulement.
- Dans le dernier point, il faut tenir compte de la réouverture attendue de Porto Paros en tant qu'hôtel de très haut standing dans les années à venir. Cette réactivation entraînera également une charge de trafic très importante sur le même réseau. L'effet cumulatif des deux grands complexes devrait créer des conditions de circulation suffocantes sur le réseau routier spécifique et augmenter les risques d'accidents, qui en été sont nombreux à Paros.
- Désigne la demande de fourniture par la DEYPAP d'une quantité d'eau égale à 72 000 m<sup>3</sup>. annuellement. Cette quantité est obtenue sur l'hypothèse d'une consommation par habitant de 450 litres/jour. Cette demande particulièrement forte ne peut convaincre qu'elle s'inscrit dans un cadre de développement durable. Au contraire, c'est la base sur laquelle l'approvisionnement en eau des hôtels de luxe conventionnels est planifié. Aussi, la demande d'approvisionnement en eau de la DEYAP, équivalente à 2,5% de sa production annuelle (environ 2,85 millions de mètres carrés), un taux non négligeable, n'est pas compatible avec la déclaration sur la gestion durable des ressources naturelles.

**4. La présentation des solutions alternatives souffre des points suivants:**

- Présente comme première et zéro alternative l'application des termes du SIG actuel. Cependant, il ne mentionne pas que, sur la base du régime actuel, la mise en œuvre de cette solution est irréalisable, car il n'y a pas, et il n'est pas prévu d'avoir, un réseau routier reconnu dans la région, ce qui est une condition pour la division et construction ultérieure de la zone.
- Présente comme troisième alternative l'application d'ESHASE au lieu d'EPS, qu'elle rejette comme non durable, car elle implique un bâtiment nettement plus grand, d'une superficie totale de 46 395 m<sup>2</sup>. contre 12 046 m<sup>2</sup>. de celui proposé. Cependant, il n'existe aucune documentation expliquant pourquoi l'un est durable et l'autre non, un exemple de l'incapacité générale de la SMBE à fournir une documentation sur la nature durable du développement proposé.

**5. L'affirmation selon laquelle la flore de la zone subira un effet positif après la construction du projet est fautive et trompeuse.**

L'écosystème phrygien qui s'est développé dans la région présente des caractéristiques particulières, qui lui sont conférées par la récupération du surpâturage, l'orientation nord, ainsi que par la proximité de la mer. Le changement d'affectation des terres détruit la biologie et la microbiologie du sol, et avec les travaux de terrassement envisagés, il n'y a aucune chance qu'il se redresse, même si des plantations progressives sont faites en cours de route. Et la recommandation des chercheurs d'irriguer les zones nouvellement plantées ainsi que les zones naturelles qui resteront intactes par les travaux (une affirmation totalement incertaine pour la zone où la construction est prévue) montre une méconnaissance du fonctionnement et des besoins du phrygien. écosystèmes. Par ailleurs, le risque d'érosion par les terrassements a été sous-estimé : la zone présente un risque élevé à très élevé d'érosion des sols principalement dû au contexte géologique, ce qui est d'ailleurs explicitement mentionné dans l'étude. Les travaux de terrassement pendant les mois secs sont mentionnés comme une mesure pour faire face au problème. Mais dans un projet de cette envergure, les travaux de terrassement prendront au moins 2-3 ans, et il est impossible d'éviter l'érosion des sols lorsque le volume d'excavation prévu est de 28 000 mètres cubes sur une superficie de plus de 200 hectares.

**6. La zone dans laquelle se situe le projet est l'une (#GR153) des zones importantes pour les oiseaux selon la Hellenic Ornithological Society et Birdlife International, c'est-à-dire qu'il s'agit d'une zone d'une importance vitale pour la conservation des oiseaux de Grèce, et plus particulièrement pour les oiseaux de mer qui nichent sur les côtes rocheuses escarpées de la zone. La construction non planifiée, la perturbation due à la présence humaine intense et la présence de rats et d'autres animaux domestiques, qui viennent dans une zone avec les gens, sont graves menaces d'extinction pour les oiseaux. L'affirmation selon laquelle après la période de construction les oiseaux reviendront grâce à la végétation qui sera plantée dans le projet est complètement fautive : les oiseaux marins font leurs nids sur les rochers escarpés de la zone et certains d'entre eux s'accouplent et pondent des œufs pendant les mois d'été, lorsque la perturbation humaine dans la région sera maximale.**

**7. Enfin, l'absence totale de référence aux questions d'accessibilité dans un développement qui paraît durable est soulignée.**

## COMMENTAIRES SPÉCIAUX

### 1. L'EIE fait référence au chapitre 3.1 à la faisabilité du plan. Les références suivantes s'y trouvent:

*Au niveau local, les perspectives de développement de l'île de Paros continueront à se trouver dans le tourisme, étant donné que le secteur dispose d'un grand avantage comparatif en raison de l'offre touristique dont il dispose. De plus, les ressources touristiques et les infrastructures de transport hyperlocales (aéroport, port de Parikia) permettent le développement ultérieur du tourisme, ainsi que l'orientation vers un tourisme de haute qualité.*

La revendication d'un développement ultérieur du tourisme à Paros est controversée, car l'île a atteint un point de saturation élevée pendant la haute saison estivale. L'objectif plus large fixé aux niveaux mondial, européen, national et régional n'est pas la poursuite du développement, mais la diversification et la durabilité, objectifs qui ne sont servis que de manière rhétorique par le PAP proposé.

*Cependant, l'organisation spatiale existante et le développement de l'activité touristique sur l'île se caractérisent par de petites tailles et une fragmentation avec des conséquences négatives tant pour l'environnement et l'organisation spatiale de l'île que pour le développement du secteur touristique.*

La réponse aux problèmes d'organisation spatiale n'est pas de construire de nouvelles unités gigantesques hors de l'échelle de l'île. L'hôtel Summer Senses appartenant au même investisseur, bien que luxueux, est un mauvais exemple d'une structure massive qui déforme le paysage et altère son caractère. De plus, dans la zone plus large de Kolympithres, il existe déjà certaines des unités touristiques les plus grandes et les plus luxueuses de l'île.

*Compte tenu de ce qui précède, il est jugé approprié et absolument nécessaire de renforcer le développement du tourisme et la transition vers un tourisme de meilleure qualité sur l'île de Paros, car cela contribuera au développement démographique et économique positif de la région, contrairement à d'autres régions du zone insulaire qui décline et se contracte démographiquement et économiquement.*

**Affirmation extrêmement controversée selon laquelle il est considéré comme approprié et absolument nécessaire de renforcer le développement touristique de Paros.**

**Dans le EES, il est indiqué que le PAP est lié à deux objectifs:**

» *Sur le plan économique, l'investissement créera de nouveaux emplois, mettra en valeur un nouveau produit touristique et donc un nouveau marché touristique émergent. L'importance de ces effets économiques ne doit pas être sous-estimée, surtout en cette période de profonde récession économique que traverse le pays.*

Quel nouveau produit touristique et quel marché émergent l'investissement mettra-t-il en évidence? Il n'apparaît nulle part dans la phrase. La référence à une profonde récession économique du pays est dépassée.

» *Le deuxième objectif fait référence à la relation étroitement liée entre l'environnement et le développement. Cette proposition adopte et défend le principe selon lequel la protection de l'environnement naturel et culturel passe également par sa promotion. En outre, la promotion de nouvelles technologies pour économiser les ressources naturelles, des formes alternatives de tourisme et des programmes de sensibilisation du public à la valeur des précieuses ressources naturelles et culturelles de l'île contribueront à la protection, à la promotion et à la préservation de l'environnement naturel et culturel de la région.*

D'où vient la relation entre un investissement touristique typique et la protection et la valorisation de l'environnement naturel et culturel ? D'où vient la promotion de formes alternatives de tourisme et les programmes de sensibilisation du public ? Il n'y a pas de référence et d'engagement concrets au-delà de la déclaration de quelques vagues bonnes intentions.

### **Sont mentionnés dans les objectifs spécifiques du PAP:**

» *Préserve et met en valeur le paysage naturel particulier de la zone, car il implique des interventions légères et de petites constructions sans interventions significatives dans le paysage naturel de la zone.*

**Pas valide.** La construction de bâtiments d'une superficie totale de plus de 12 000 m<sup>2</sup> ne peut être qualifiée de petite construction sans intervention dans le paysage naturel, ainsi que les routes et la mise en forme de la zone environnante. Au contraire, il s'agit d'une intervention majeure dans un paysage vierge, l'un des rares restant à Paros.

» *Contribue à diversifier la base de production de l'île et à réduire la dépendance au tourisme.*

**Pas valide.** Il intensifie encore la dépendance vis-à-vis du tourisme. Eventuellement et accessoirement il peut renforcer secondairement le secteur primaire mais cela reste au niveau de la rhétorique sans proposition concrète.

» *Il jette les bases du développement et de la mise en réseau d'un tourisme alternatif durable en Égée.*

**Pas valide.** Il n'y a pas d'élément spécifique de tourisme alternatif durable dans le développement. Comme on le sait, le tourisme durable ne se développe pas avec des annonces mais avec la mise en place de programmes spécifiques, d'actions et de synergies.

» *Il relie le nouveau modèle de développement du tourisme doux à l'innovation et aux nouvelles technologies de protection de l'environnement (aménagement bioclimatique, économie d'eau et d'énergie, gestion des déchets, etc.) c'est-à-dire au « développement touristique intelligent ».*

**Pas valide.** Au-delà des références générales, il n'y a pas de perspective spécifique. Au contraire a) il est fait référence à l'économie d'eau lorsqu'une consommation d'eau par habitant très élevée est estimée (450 litres/jour) et qu'une demande est soumise à la DEYPAP pour sécuriser la totalité de la quantité (environ 200 km<sup>3</sup>/jour) de son réseau, b) La gestion des déchets se réfère à leur canalisation dans le système de gestion de la municipalité, c) il n'y a pas d'évaluation quantitative de la consommation d'énergie et de ses économies promises.

» *Enfin, en tant que proposition basée sur le modèle du tourisme durable-alternatif, il contribue à l'atténuation de la saisonnalité et à une meilleure répartition dans le temps et dans l'espace de l'activité touristique et par conséquent à la création d'emplois non saisonniers mais permanents.*

**Aucune preuve ou mesure spécifique ne démontre la crédibilité de cette allégation.**

» *La présente proposition de développement spatial apportera donc une contribution catalytique à notre création d'un nouveau marché touristique qui agira comme un moteur de développement pour le reste de l'économie de l'île, en particulier le secteur primaire, résultant en une contribution à moyen et long terme à la suppression de la monoculture du tourisme et la promotion d'emplois multiples.*

**Une déclaration générale.** Il s'agit clairement d'un investissement purement touristique qui renforce la monoculture du tourisme.

**2. L'EIE est mentionnée au chapitre 3.2 du cadre juridique environnemental, en particulier dans le programme de développement durable des Nations unies à l'horizon 2030, dans la stratégie de l'UE pour le développement durable,** dans les objectifs européens de protection de l'environnement, dans la stratégie nationale de développement durable, dans la Stratégie nationale sur le changement climatique, dans le Plan national de l'énergie et du climat. Au chapitre 3.3, il est fait référence à la relation du plan avec d'autres plans et programmes, tels que le PGHSAA, l'EPHSAA, le PGPSAA du sud de l'Égée, l'étude d'examen-évaluation du PGPSAA du sud de l'Égée et le SIG de Paros.

*Dans tout ce qui précède, et en particulier dans le chapitre 3.2, une tentative est faite pour documenter la compatibilité du PAP avec les objectifs des actions respectives.*

**Cette documentation est pauvre, générale et peu claire, comme en témoignent les références suivantes:**

p. 3-30

Le PAP proposé répond aux objectifs individuels ci-dessus, offrant des niveaux élevés de productivité économique, des emplois décents et favorisant l'innovation par la promotion du tourisme alternatif.

*p. 3-31*

Le PAP proposé adopte au cœur de sa conception des politiques qui favorisent le développement d'un modèle durable de tourisme compétitif de qualité, face à un développement touristique dispersé de bas niveau dominé par une construction diffuse anarchique et le manque d'aménagement et d'infrastructures pour la gestion des ressources naturelles et les déchets qui résultent des activités développées.

*p. 3-32*

Le PAP proposé répond à l'objectif, car il promeut des politiques de gestion environnementale qui protègent l'écosystème marin et promeut un modèle de tourisme durable et d'interaction avec la nature.

*p. 3-36*

L'organisme d'exécution de l'investissement mettra en œuvre toutes les mesures possibles pour minimiser la pression sur les ressources en sol et en eau et respectera la bonne qualité de l'eau, afin d'être un modèle de gestion environnementale.

*p. 3-41*

Lors de la préparation du PAP proposé, les exigences des objectifs de l'UE et de la Grèce concernant l'exercice de la politique environnementale et le développement durable du tourisme ont été prises en compte. Plus précisément, les principes de durabilité et de protection de l'environnement ont été intégrés tels que : la fixation d'un facteur de construction bas, les conditions de limitation et de contrôle de la construction pour protéger le paysage naturel et culturel de la zone d'intervention (distance minimale de la ligne de construction des petits cours d'eau, surveillance continue des travaux de construction par des services archéologiques compétents, préservation et mise en valeur de la végétation naturelle du bien, utilisation et préservation de la topographie du terrain, etc.), mise à disposition d'infrastructures environnementales de haut niveau pour minimiser l'impact sur l'alimentation en eau de l'île, le drainage et les réseaux énergétiques. La mise en œuvre du PAP proposé permettra à la Zone d'Intervention de fonctionner comme une zone de développement du tourisme doux organisé d'une échelle supra-locale et d'importance stratégique, qui contribuera principalement à la transition vers un développement touristique durable sur l'île de Paros, ainsi qu'au renforcement de la compétitivité et de l'extraversion au niveau local et national.

Dans le rapport général, seule l'application d'un facteur de construction faible est précisée, ce qui est évidemment annulé par la construction de plus de 12 000 m<sup>2</sup>. et des procédures qui s'expliquent tout à fait d'elles-mêmes, comme la construction à l'écart des petits cours d'eau, la surveillance par le service archéologique, etc.

*p. 3-44*

Le PAP proposé tient compte des Actions proposées par la stratégie nationale et intégrera dans le programme de gestion environnementale qu'adoptera la nécessité d'économiser l'énergie qui est aussi une compensation des causes du changement climatique. En particulier, la planification du PAP avec l'économie réalisée des ressources en eau (irrigation avec des eaux usées traitées et approvisionnement en eau principalement avec dessalement de l'eau de mer) contribue de manière significative à la réduction du risque climatique comme il est prévu dans l'ESPKA de l'Égée du Sud.

L'un des rares rapports spécifiques, celui sur l'approvisionnement en eau principalement avec dessalement, est démenti par les faits et notamment par la demande de l'investisseur à DEYAP pour le drainage de toutes les eaux d'approvisionnement en eau de l'entreprise municipale.

*p. 3-46*

Le PAP proposé tient compte des Actions proposées par ledit plan stratégique et intégrera dans le programme de gestion environnementale qu'il adoptera la nécessité d'économiser l'énergie et d'améliorer le climat.

En attendant, le chapitre 3.3 mentionne les objectifs des Cadres d'Aménagement du Territoire directement ou indirectement contraires au PAP et à l'investissement prévu. Par exemple.

*p. 3-49*

Préservation des caractéristiques locales et de la "couleur locale" avec priorité à la régénération des anciens établissements situés à proximité des côtes.

Éviter l'implantation à proximité de la plage d'installations qui ne nécessitent pas de proximité avec la mer ainsi que les installations de très grande envergure.

Protection, promotion et restauration de l'environnement naturel, bâti et culturel des îles.



p. 3-57

Tourisme : La situation géographique particulière et la composition géomorphologique de la zone, combinées aux conditions climatiques douces, au patrimoine culturel et traditionnel des îles et à la haute qualité de l'environnement naturel et artificiel constituent les principaux facteurs endogènes qui attirent et continueront pour attirer l'intérêt des visiteurs. Selon les tendances émergentes de la demande, les îles grecques de la mer Égée ont le potentiel et doivent être les principaux pôles d'attraction et de destination pour les nouveaux flux touristiques et l'offre de nouveaux produits touristiques. La stratégie d'exploitation des ressources touristiques disponibles est obligée de prendre en compte les effets négatifs sur l'environnement naturel, ce qui entraîne la concentration de l'activité touristique dans des zones géographiques spécifiques et dans une période de temps limitée.

La surconcentration du tourisme sur certaines îles conduit à la nécessité d'une gestion rationnelle des ressources en eau déjà limitées et d'un traitement efficace des effets négatifs sur l'environnement naturel et artificiel.

p. 3-60

Basée sur l'emploi et le "dynamisme" de l'activité touristique, la Préfecture des Cyclades regroupe la plupart des "Zones Touristiques Saturées (STA)" de la Zone A : Zones de Mise à Niveau de Qualité d'Activités Touristiques Intensives de la Région Sud Egée.

p. 3-65

Limiter l'implantation de nouvelles infrastructures hôtelières et l'augmentation des lits, en appliquant des critères stricts de durabilité aux nouvelles entreprises et en maîtrisant leur mode de construction et leur degré de développement (taille, échelle, catégorie, qualité).

### 3. Référence à la capacité portante

*Dans le chapitre 3.4, qui fait référence à la capacité de charge de la zone d'étude, elle a été calculée selon deux méthodes différentes, afin de conclure que l'aménagement prévu selon le PAP n'apporte pas de changements substantiels aux indicateurs de capacité de charge dans le Naoussa. district, c'est-à-dire qu'il n'aggrave pas la situation, en termes d'indicateurs spatiaux et sociaux, et que le DC de Naoussa aura un épuisement de la capacité de charge inférieur par rapport aux zones de référence examinées par l'étude.*

#### **À ce stade, les commentaires suivants doivent être faits:**

- Les indicateurs de capacité d'accueil ont été comparés avec des zones à développement touristique très intensif, telles que Mykonos, Santorin, Rhodes et Kos, qui sont tout sauf des exemples de développement touristique durable, avec lesquels le modèle est dit compatible avec le plan de développement EPS. Pourquoi n'y a-t-il pas de comparaison avec des îles au développement plus modéré, comme Sifnos ou Tinos, qui se distinguent par le haut niveau de services touristiques et de visiteurs, que nous souhaitons soi-disant attirer ?
- L'évaluation de la capacité d'accueil à partir de certains indicateurs liés au nombre de lits d'hébergement, de villégiateurs et de bâtiments est fragmentaire et déformante. On sait que des outils beaucoup plus sophistiqués ont été développés pour estimer la capacité de charge et ses limites sur la base d'un cadre de paramètres beaucoup plus large, qui prennent en compte entre autres les enjeux très importants des ressources naturelles et des infrastructures publiques de chaque lieu.

En bref, le traitement de la question de la capacité de charge dans le cadre du PAP est considéré comme partiel et fragmentaire et biaisé pour prouver que le développement du PAP ne pèsera pas sur la situation dans la zone d'intérêt.

### 4. Commentaires sur le plan de développement

*Le chapitre 4 décrit le plan de développement basé sur le PAP. Dans ce chapitre:*

- Il est mentionné que les anciens monuments immobiliers protégés connus (Acropole mycénienne de Koukounaria, cimetière proto-cycladique dans la baie de Plastira, site "Leivadera", site "Diakofto", monastère d'Agios Ioannis Detis) qui existent dans les limites de la zone archéologique déclarée site sont non seulement en dehors des limites de la zone d'intervention, mais en dehors de la propriété totale, à une distance significative de celle-ci (supérieure à 800 m.) et sans aucun contact visuel.

Le rapport n'est pas vrai en ce qui concerne sa dernière partie, car, comme il ressort de l'avis négatif de l'Ephorie des Antiquités des Cyclades, il existe un contact visuel d'une partie de la zone avec l'élément archéologique le plus important de la zone, l'Acropole de Koukounaria . Il n'y a également aucune mention du contact visuel de toute la zone avec un autre monument important plus récent, le phare de Kavokorakas à l'extrémité nord-ouest de Paros.

- En p.4-84 il est précisé que *L'organisation spatiale et le développement de la zone d'intervention dans le cadre du PAP à l'étude se fait de manière documentée en fonction de la capacité d'accueil de la zone sans bouleverser en même temps l'organisation spatiale fonction de planification de la zone élargie.* La référence à la capacité de charge de la zone a déjà été commentée ci-dessus. La fonction de zonage de la zone élargie sera fortement affectée en raison de la charge de trafic importante attendue, comme mentionné ci-dessous, et de la forte pression qui sera exercée sur les infrastructures existantes (approvisionnement en eau, drainage, collecte des déchets).
- À la page 4-85, les conditions de construction sont décrites dans XE 1. Il mentionne la possibilité de construire un deuxième étage dans les bâtiments du développement jusqu'à un pourcentage de 30% de la surface bâtie totale. Ce choix n'est pas compatible avec les déclarations d'aménagement doux et de non-intervention dans le paysage. Après tout, le SIG de Paros n'autorise que des bâtiments à un étage dans cette zone. Il n'est pas clair non plus si le terme surface bâtie désigne également les sous-sols qui, comme on le sait, sont construits au-delà des facteurs de construction déterminés au cas par cas. Dans ce cas, la construction du deuxième étage sera de 60% de la surface des parties de rez-de-chaussée des bâtiments.
- À la page 4-88, il est indiqué que *l'utilisation de sources d'énergie renouvelables (SER) est recommandée pour couvrir les besoins énergétiques des unités et de leur infrastructure de soutien (ex. unité de dessalement, chauffage-climatisation des bâtiments, etc.).* La recommandation du EES pour l'utilisation des sources d'énergie renouvelables ne crée pas d'engagement pour leur utilisation.
- À la page 4-89, la demande annuelle en eau est calculée à environ 72 000 m<sup>3</sup>. et cette quantité a été demandée pour être drainée du réseau DEYAP. Aujourd'hui, la production annuelle totale d'eau potable de DEVAP est de 2 850 000 m<sup>3</sup>. La demande représente donc environ 2,5 % de la production annuelle, un pourcentage non négligeable lorsqu'il s'agit d'une installation touristique.
- *Le chapitre 4.4 évalue les effets du PAP. Il y est estimé que la mise en œuvre du PAP contribuera positivement, entre autres:*
  - » Dans l'application optimale de la réglementation locale du SIG de Paros, lorsqu'elle dépasse les conditions stipulées par celui-ci pour la région.
  - » Limiter et décourager les constructions arbitraires et dispersées sur plan, lorsque, sur la base des conditions actuelles, une telle construction n'est pas possible dans la zone.
  - » Dans la promotion de formes alternatives de tourisme, quand celui-ci ne surgit pas de nulle part, alors qu'il s'agit au contraire d'un investissement touristique classique.
  - » En développement équilibré à travers la création de nouvelles destinations en dehors des destinations saturées touristiques. Cette revendication ne peut s'appliquer à Paros et à la région de Kolympithra.
  - » Assurer la protection, la valorisation et la pérennité des ressources naturelles de la zone par le développement de systèmes modernes de protection et de surveillance de l'environnement (faibles densités, facteurs de construction réduits, traitement tertiaire des eaux usées, conservation de l'eau et de l'énergie, système de séparation des matériaux recyclables, projets de protection contre les incendies, etc.). Les systèmes de protection et de surveillance de l'environnement mentionnés sont des conditions nécessaires mais en aucun cas nécessaires pour se référer au développement d'un tourisme durable.

## 5. Commentaires sur les solutions alternatives

L'EIE présente trois alternatives au chapitre 5:

- La première est le développement de la zone en fonction de l'état actuel du PU.
- La seconde est celui proposé par l'EPS, dont l'adoption est recommandée.
- La troisième est celle basée sur l'application de la DIRECTION GÉNÉRALE DES INVESTISSEMENTS STRATÉGIQUES



### **Les commentaires suivants sont faits sur les alternatives:**

- La première des alternatives n'a aucun sens en termes d'applicabilité. L'absence d'un réseau routier reconnu dans la zone de la propriété, ainsi que toute justification quant à la possibilité d'en développer un dans le futur, rend impossible, en raison de la législation en vigueur, de diviser la propriété et donc son habitation ou développement touristique sur la base des conditions généralement applicables du GIS Paros. En pratique, la première alternative est identique à ce qu'il convient de considérer dans l'EIE comme une solution zéro, qui est la solution de ne rien faire sur le territoire, et n'est même pas mentionnée, une telle solution n'aurait que des avantages pour le paysage, la l'environnement, la capacité de charge, l'infrastructure et absolument aucun inconvénient, mis à part bien sûr la perte financière des investisseurs qui ont acheté la propriété.
- La troisième solution alternative est rejetée du fait que sa mise en œuvre conduit à une construction maximale de 46 395 m<sup>2</sup>, contre 12 046 m<sup>2</sup>. du second et proposé. Ce développement est évalué comme de courte durée et non durable. Il est même affirmé que: *La viabilité d'un plan, d'un programme, etc. elle cesse d'exister lorsque la base matérielle sur laquelle elle repose - en l'occurrence l'offre touristique primaire qui est composée des ressources naturelles et culturelles uniques et précieuses de la région - aura été largement altérée.* Evidemment la construction de 46 395 m<sup>2</sup>. est bien plus défavorable pour l'environnement et les ressources du territoire que la construction de 12 046 m<sup>2</sup>. Mais il n'est documenté d'aucune façon et aucune preuve quantitative ou qualitative pourquoi un développement est considéré comme durable et l'autre non durable. Il est même intéressant d'appliquer le scénario de forte croissance aux indicateurs de capacité de charge du chapitre 3.4 pour constater que des valeurs acceptables sont obtenues pour celui-ci également, caractéristique de la fiabilité problématique de l'analyse de la capacité de charge utilisée.

### **En plus de ce qui précède au chapitre 5, certaines références inexactes sont faites. Spécifiquement:**

p. 5-100

*Avec le régime d'urbanisme actuel dans la zone d'intervention (GPS de la municipalité de Paros), des maisons (une partie en dehors de la ZOE) et des campings (une partie à l'intérieur de la ZOE) pourraient être construits. Ces interventions concernent généralement des installations de faible qualité.*

Ceci est inexact, c'est même mentionné dans plusieurs parties du EES (ex. 5-106). La vérité est que dans la région, il existe généralement déjà des unités hôtelières de haute qualité (Porto Paros, Astir de Paros, Saint Andrea) et des résidences. Par conséquent, la zone est tout sauf dégradée et est considérée comme l'une des plus attrayantes de Paros.

p. 5-101

*Dans le cadre du PAP, le développement spatial de 2 unités spatiales (SE) distinctes au sein du bien est prévu avec des utilisations et des conditions spécifiques des terres, des restrictions de contrôle de la construction par SE en tenant compte des réglementations d'aménagement du territoire et d'urbanisme applicables, des conditions naturelles et l'environnement culturel et la capacité d'accueil de la zone d'opération.*

Les réglementations d'urbanisme et de zonage applicables ne sont pas prises en compte dans la plupart des biens mais des conditions particulières sont proposées sur la base du PAP. La référence à la prise en compte de l'environnement naturel et culturel et de la capacité de charge n'est pas précisée de manière concrète et relève de la rhétorique.

p. 5-106

*La mise en œuvre du scénario B devrait avoir un effet positif sur la protection de la population, la cohésion sociale et la santé humaine, l'attraction de la population dans la région, elle créera des emplois, elle contribuera de manière significative à l'élévation du niveau d'éducation et de vie ainsi que la conscience environnementale des habitants de l'île.*

En dehors de la création éventuelle d'emplois, il est incompréhensible que l'investissement affecte positivement toutes les autres dimensions.

*En fin de compte, le scénario B est un investissement avec une grande viabilité financière. Il aura des effets positifs sur le PIB, l'emploi, la réduction des disparités intra-régionales et le développement équilibré de la région en général avec un passage à des formes de tourisme alternatives plus douces.*

Comme ci-dessus, rapports généraux sans aucune possibilité de justification.