

Département de l'Aude

Commune de NARBONNE

Plan Local d'Urbanisme

DCM lançant la révision : 27/03/2002

Projet arrêté : 26/10/2005

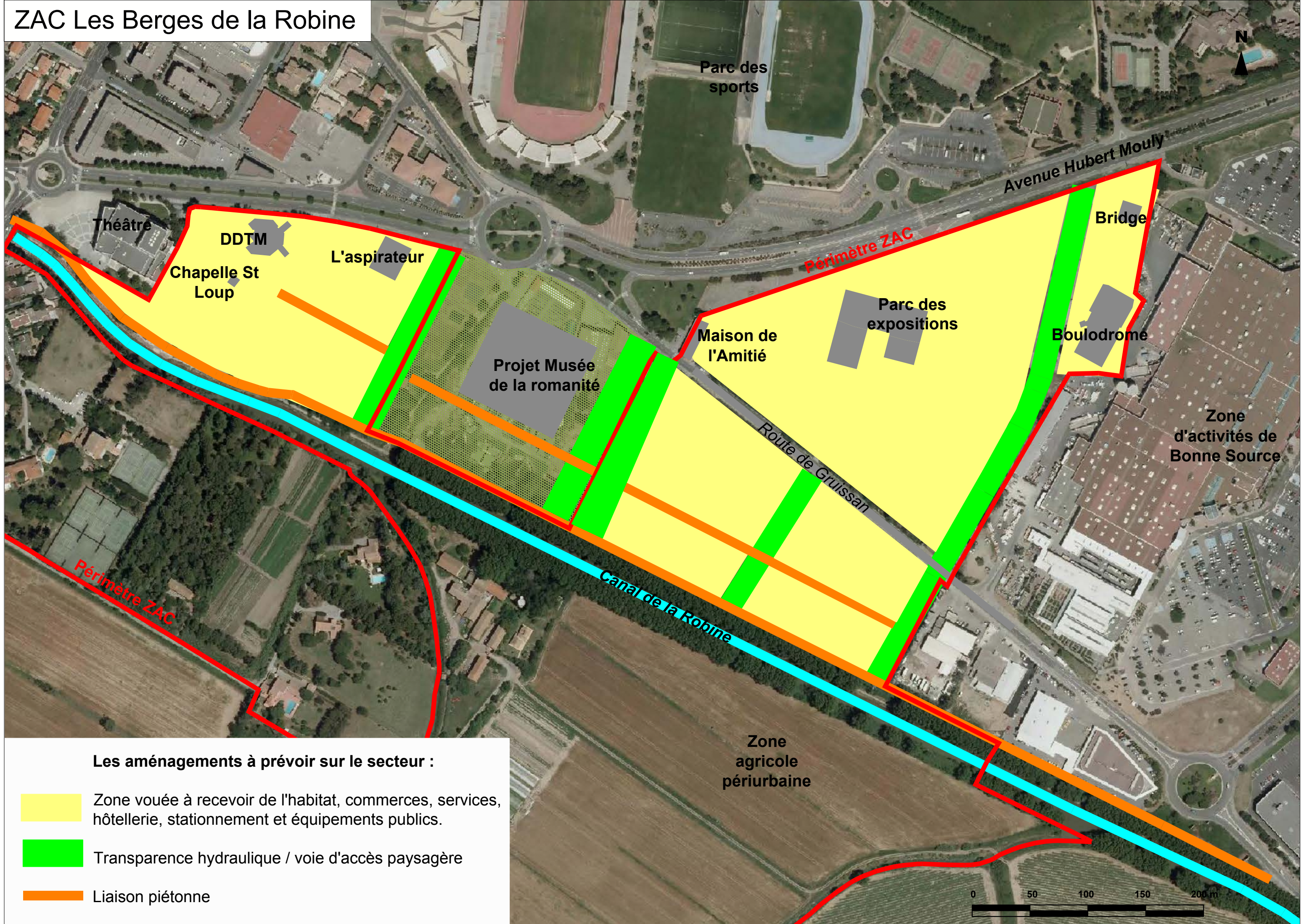
Projet approuvé : 12/07//2006

Modification n°5 22/09/2016

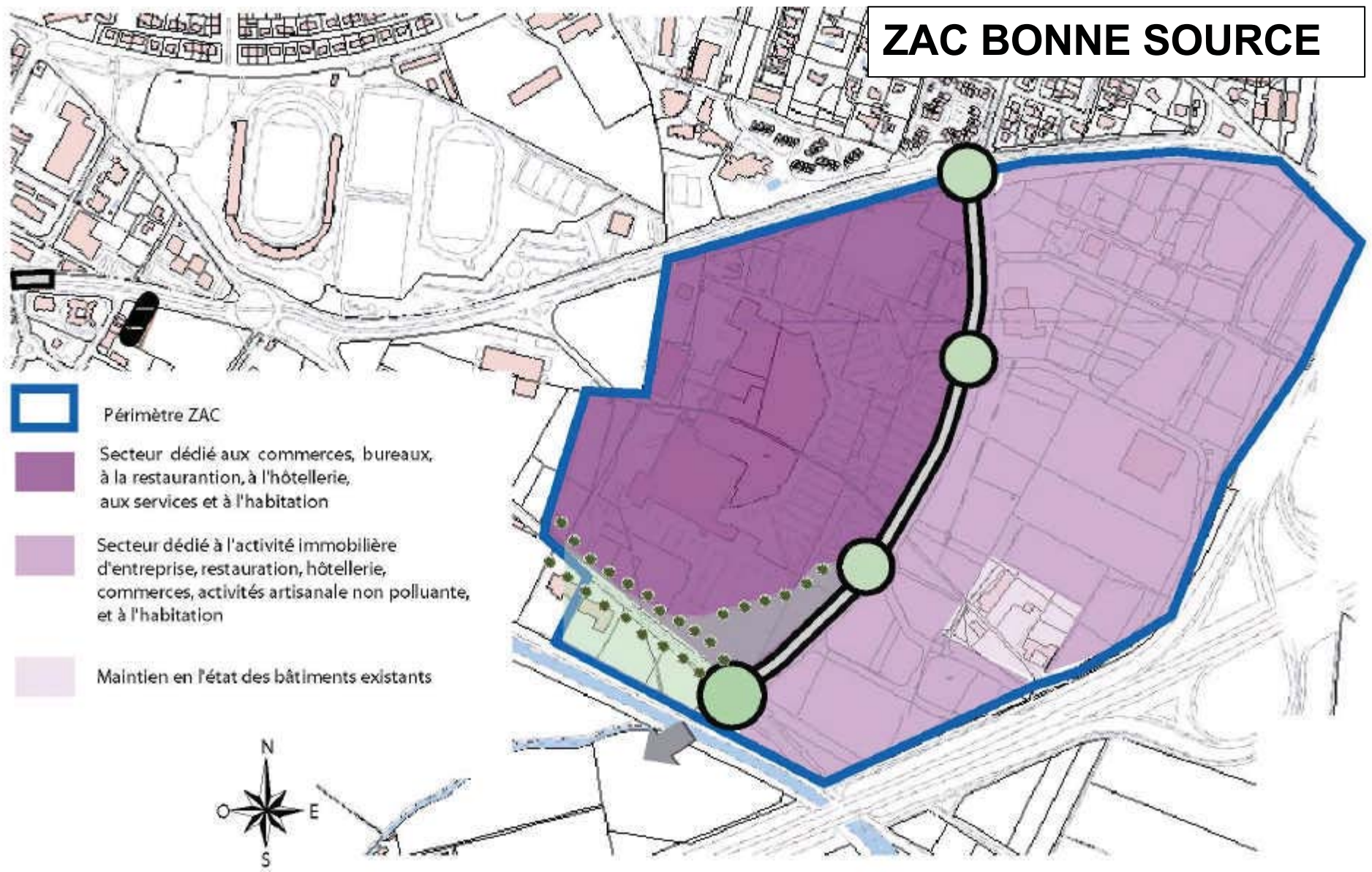
5. Orientations d'Aménagement et de Programmation




Cachets et visas

ZAC Les Berges de la Robine



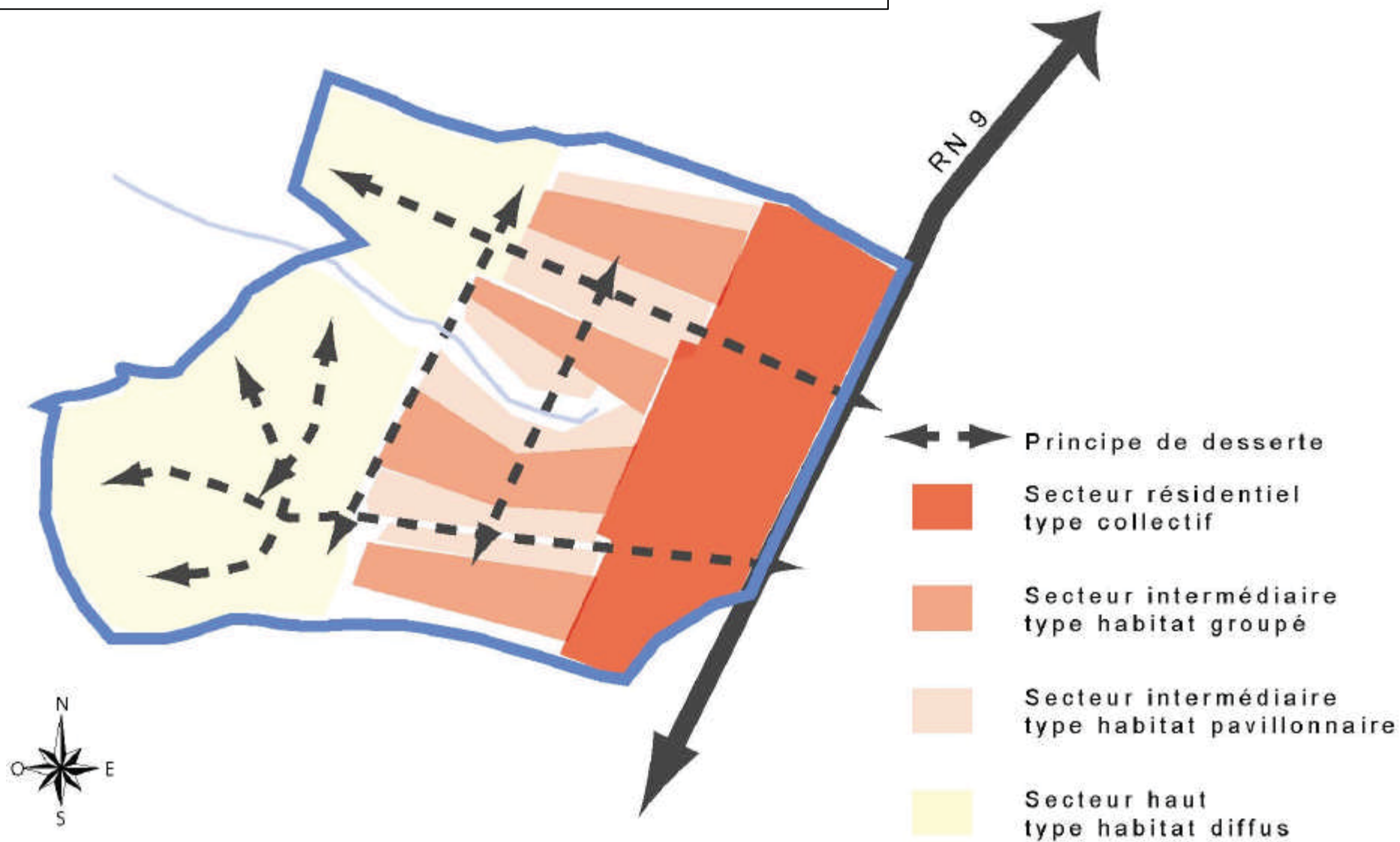
ZAC BONNE SOURCE



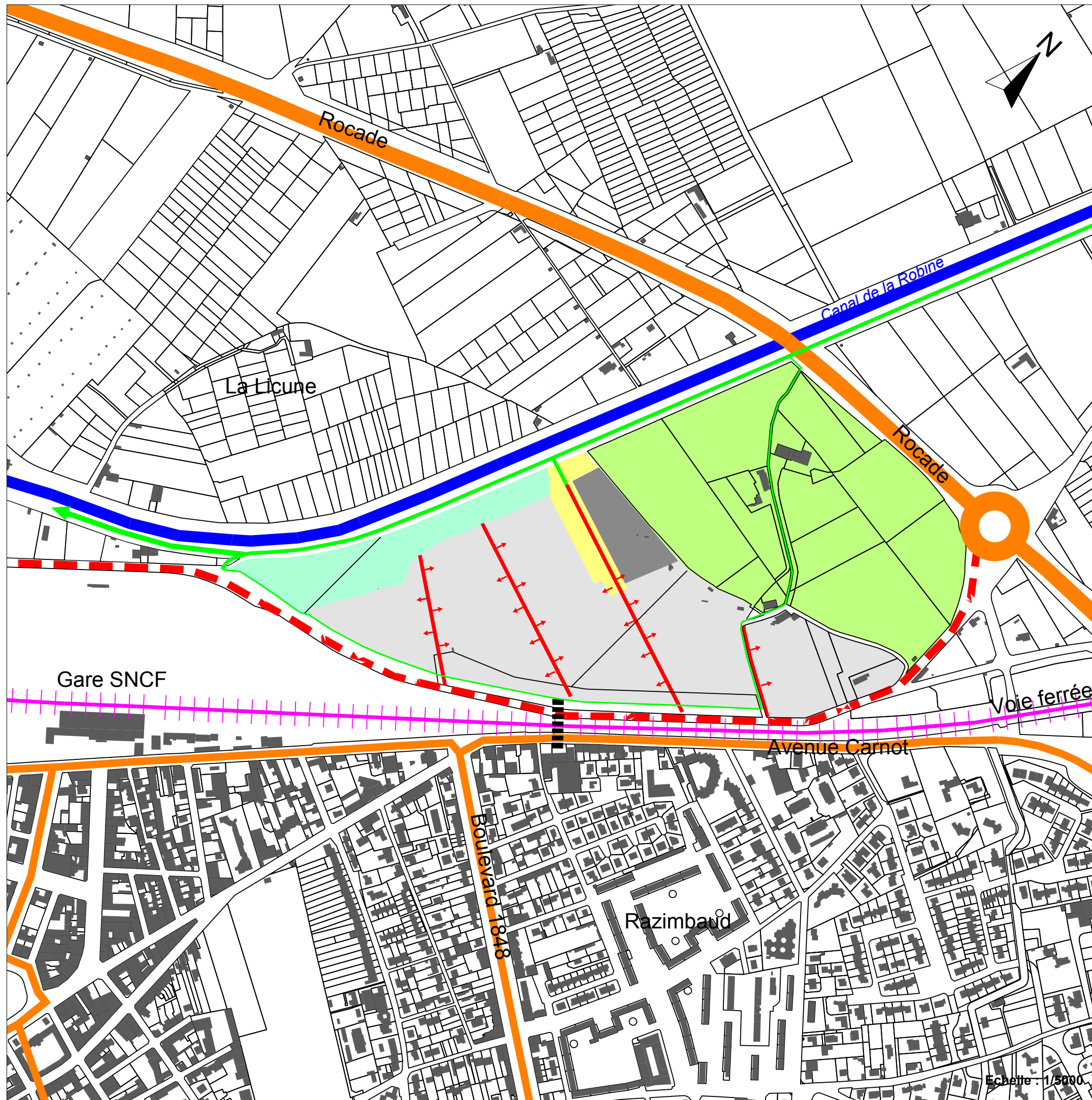
-  Périmètre ZAC
-  Secteur dédié aux commerces, bureaux, à la restauration, à l'hôtellerie, aux services et à l'habitation
-  Secteur dédié à l'activité immobilière d'entreprise, restauration, hôtellerie, commerces, activités artisanale non polluante, et à l'habitation
-  Maintien en l'état des bâtiments existants



ZAC DES COLLINES DE REVEILLON

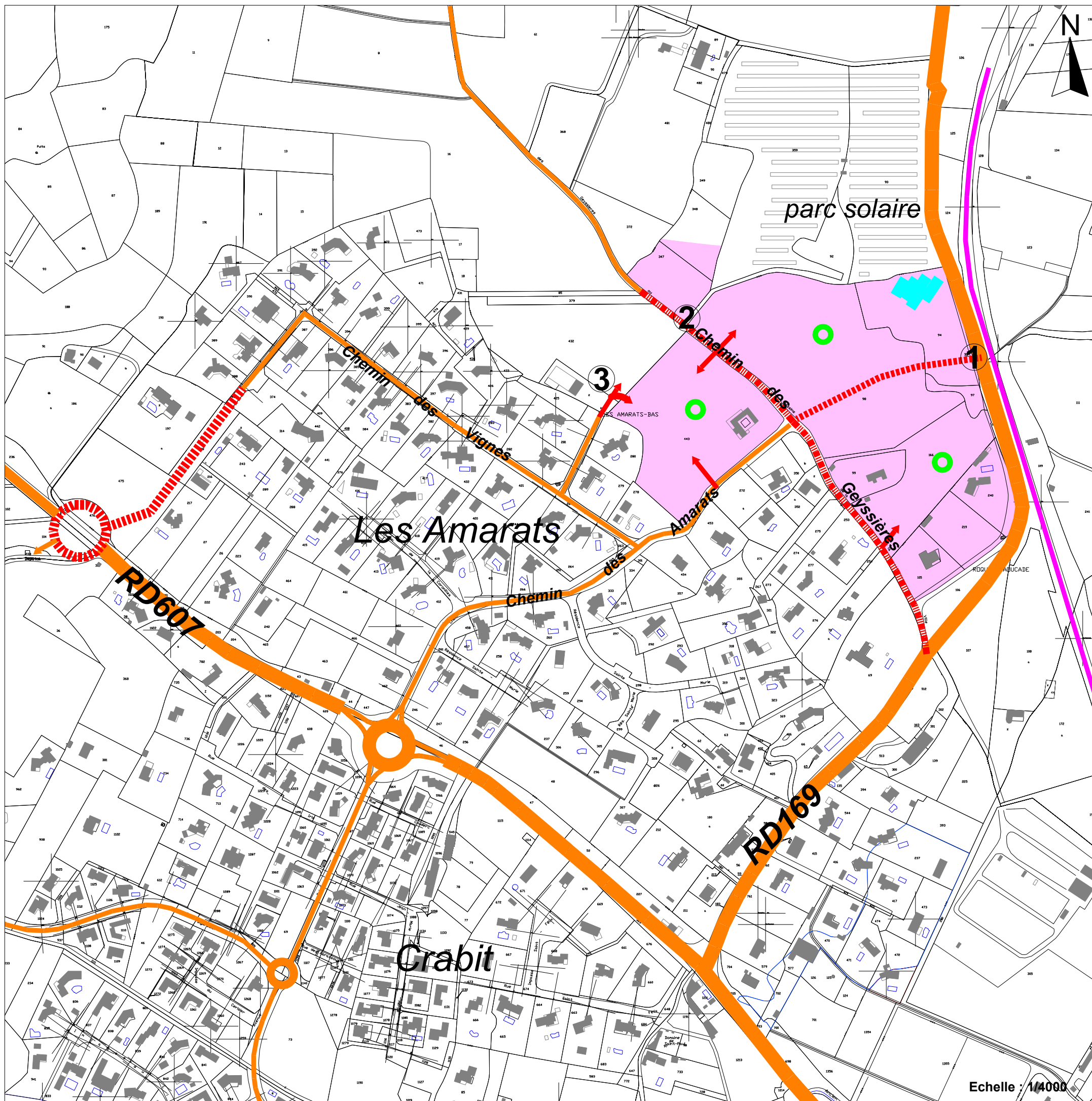


Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur de Sainte Louise










- Zone pavillonnaire dense avec des lots de 250 / 300 m² en moyenne.
- Zone privilégiée pour de l'habitat collectif.
- Espace commun + aire de stationnement
- Zone humide le long du canal de la Robine préservée et valorisée par des aménagements légers.
- Espace agricole à préserver
- Route départementale de Cuxac à requalifier en voie urbaine
- Voies transversales perpendiculaires au canal qui desserviront et structureront le quartier
- Accès aux lotissements
- La voie verte longera le canal de la Robine et la route de Cuxac formant une grande boucle dans le quartier
- La voie verte devra permettre de lier le futur quartier à la ville par les berges du canal
- Réalisation d'une passerelle sur la voie SNCF pour assurer une connexion du futur quartier au centre-ville.

Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur des Amarats



- 1** Le chemin des Amarats devra se poursuivre dans la zone à urbaniser et rejoindre la RD 169 (route de Moussan) afin de desservir les futurs lotissements et structurer le maillage routier du secteur.
- 2** Le chemin des Geysnières devra être requalifié jusqu'à la RD 169 en rue urbaine pour assurer la desserte du quartier.
- 3** L'impasse du chemin des vignes devra devenir une rue pour connecter les futurs lotissements au quartier existant.

 Emprise de la future zone pavillonnaire avec des parcelles de 600 m² en moyenne en assainissement autonome et des maisons de 3 ou 4 faces.

-  Voie existante
-  Voie à requalifier
-  Voie à créer
-  Accès aux futurs lotissements à prévoir
-  Les espaces seront attractifs et devront se situer au coeur des lotissements au lieu d'être en marge
-  Retenue des eaux pluviales à aménager

PROJET DE COMPLEXE OENOTOURISTIQUE CHATEAU CAPITOU

**DECLARATION DE PROJET
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE
DU PLU DE NARBONNE ET DU SCOT DE LA NARBONNAISE**

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



N° pièce :

E3

Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) du Capitoul dénommé Ah dans le PLU, est voué à recevoir un complexe résidentiel oenotouristique haut de gamme, au sein du domaine viticole du Château Capitoul, sur la commune de Narbonne, département de l'Aude et ce, pour promouvoir l'activité viticole locale et le terroir.

La surface de plancher totale autorisée dans ce secteur sera limitée à 10 000 m² pour garantir une capacité d'accueil limitée.

L'ensemble immobilier initial

- Les bâtiments d'exploitation :

Ils sont bâtis en ordre continu comprenant : les caves de vinification, le caveau de vieillissement, les hangars agricoles, un caveau de vente, des salles de réception et des logements de fonction. Divers bâtiments d'usage sont répartis à proximité de la cave.

- Le château :

Le château se développe sur 4 niveaux. Construit à la fin du XIX^{ème} siècle, il est représentatif de l'architecture aristocratique et résidentielle qui s'est développée dans la plaine du bas Languedoc, à la fin du XIX^{ème} et au début du XX^{ème} siècle.

Il occupe une position en promontoire sur le site et constitue un signal fort dans le paysage proche et lointain.

Les aménagements projetés

Le secteur devra recevoir un complexe oenotouristique de haut standing comportant la rénovation et la requalification des constructions existantes et la création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement.

- Les bâtiments existants :

Le Château, la cave et les espaces communs du Capitoul seront rénovés et réhabilités pour recevoir des équipements touristiques (restaurants, suites d'hôtels, SPA, accueil, ...) mais les installations agricoles devront être maintenues en exploitation.

- Le hameau nouveau intégré à l'environnement :

Le hameau nouveau intégré à l'environnement sera créé sous forme d'un ensemble touristique résidentiel comprenant une quarantaine d'hébergements regroupés en 15 bâtiments, une vingtaine de piscines et des équipements collectifs. Il sera réalisé en continuité des bâtiments existants, sur le versant Sud-Ouest de la colline.

Le parti d'aménagement devra être pensé pour suivre les courbes de niveau. Il sera conçu en fonction des masses végétales de hautes tiges qui seront respectées après élagage et des contraintes environnementales générales.

PLAN DE SITUATION



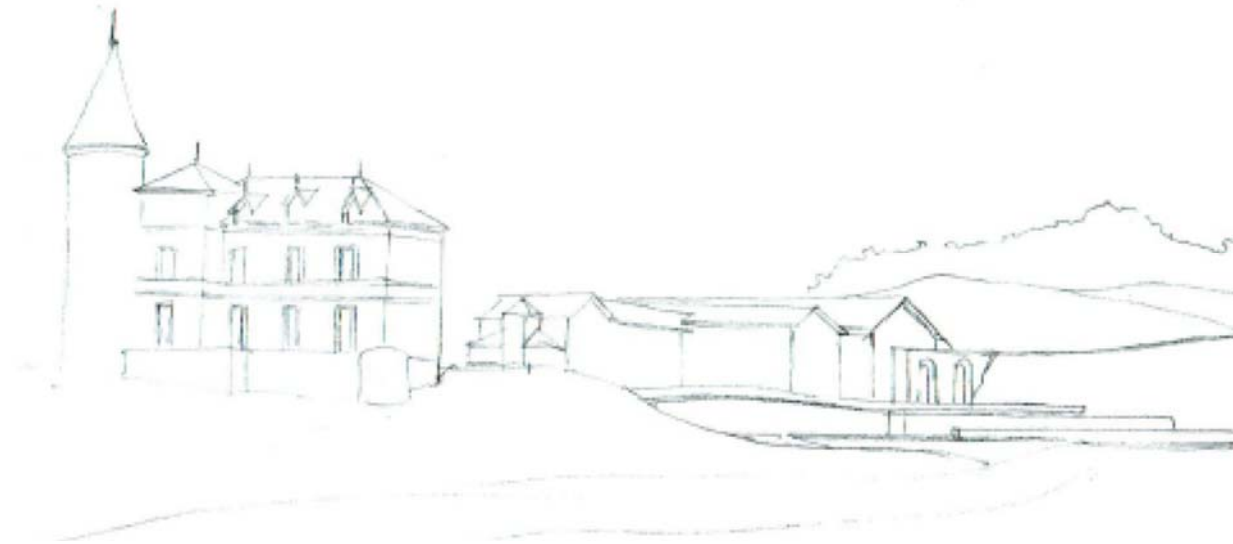
PRINCIPE D'AMENAGEMENT SUR PHOTO AERIEENNE

Les nouvelles constructions doivent suivre les courbes de niveau et s'implanter sur la partie sud de la colline, la partie nord boisée devra être préservée et ce, par souci d'intégration paysagère. Le nouveau hameau sera connecté au domaine par des liaisons piétonnes et un espace commun central.



DESCRIPTION DES AMENAGEMENTS PROJETES

1 – LE CHATEAU



Le principe de rénovation doit être basé sur le strict respect des existants :

- Les façades seront ravalées selon des techniques traditionnelles.
- Les menuiseries extérieures seront identiques aux existantes.
- La toiture fera l'objet d'une rénovation dans le respect des matériaux utilisés.
- La terrasse Nord-Ouest, menaçant de tomber en ruine, devra être reconstruite à l'identique.
- La cour d'honneur pourra être restaurée et aménagée pour accueillir les terrasses du restaurant et du bar.
- Le parc devra être rénové en espace méditerranéen, de type jardin sec sans arrosage, dans le respect des plantations existantes, élaguées et replantées, les espèces invasives seront combattues.

2 – LES BATIMENTS AGRICOLES EXISTANTS

Ils seront réhabilités et rénovés de façon à rétablir l'architecture initiale et à faire disparaître les modifications mal appropriées des ouvertures et des menuiseries.

Ils pourront accueillir :

- les locaux d'exploitation agricole : cave, ateliers de stockage et bureaux,
- les locaux publics liés à l'exploitation : bureau, caveaux de vente et dégustation,
- les locaux publics liés au programme d'oenotourisme : restaurant, bar, salle de séminaire.

3 – LE HAMEAU

Le Hameau sera établi sur le versant Sud-Ouest de la colline jouxtant le domaine auquel il devra être relié par un réseau de cheminements piétons adapté.

Il sera conçu dans le respect de l'architecture vernaculaire typique du massif de la Clape et de la région des étangs de Bages et de Gruissan.

Les maisons se développeront en ordre continu et groupé par îlots en suivant les courbes de niveau, en rez-de-chaussée ou rez-de-chaussée et un étage.

Les maçonneries seront enduites à la chaux.

Les maisons seront soclées par des murs de pierres pour les soutènements et restanques.

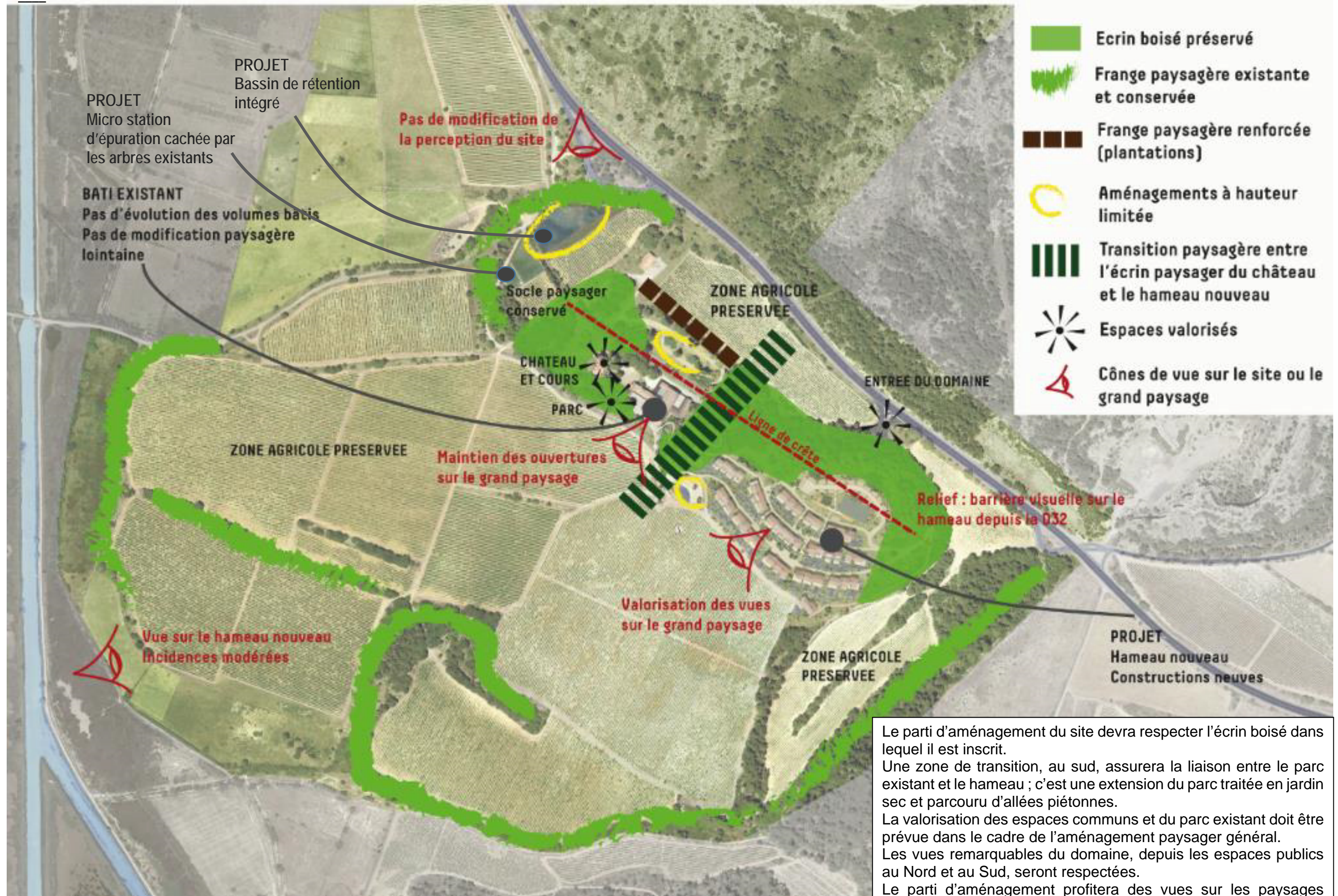
Les toitures en tuiles, principalement en mono pente, seront en tuiles canal.

Les menuiseries extérieures seront en bois ou acier laqué et les fermetures seront en bois peint.

Les clôtures seront essentiellement réalisées par murets de pierre sèche.

Les grilles et les balustrades seront en fer forgé suivant les typologies languedociennes.

DISPOSITIONS POUR ASSURER L'INTEGRATION PAYSAGERE DES FUTURS AMENAGEMENTS SUR LE SITE CAPITOU



VUE LOINTAINE OUEST



VUE DU HAMEAU DEPUIS LES VIGNES DU DOMAINE



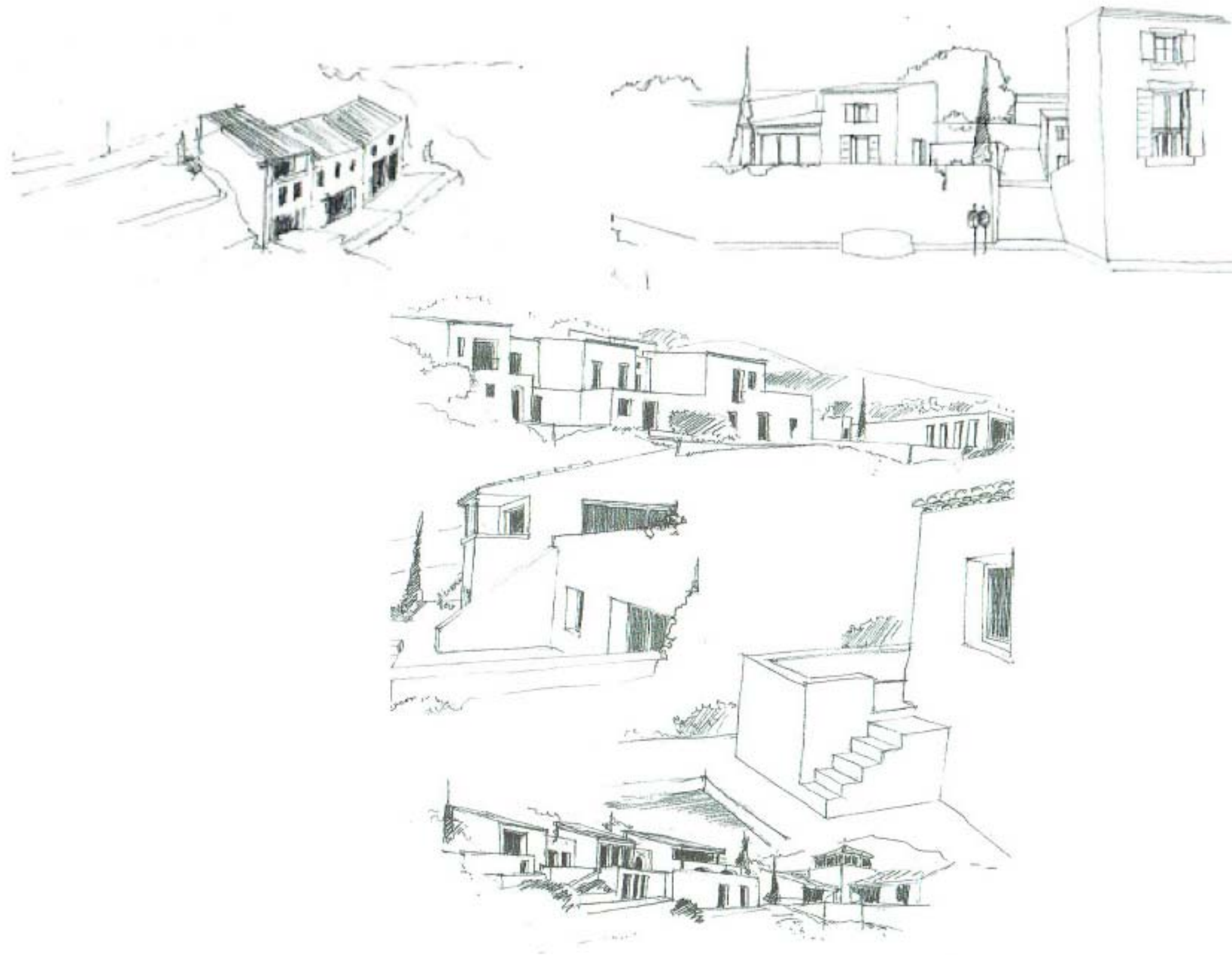
VUE LOINTAINE SUD OUEST





Une démarche d'intégration dans l'environnement physique et minéral : Restanques et murets, ainsi que dans l'environnement végétal par le respect des végétaux de haute tige existants et la plantation de jardins secs déclinés sur la gamme des végétaux présents sur le site.

TYPLOGIES



Les assemblages et volumétries inspirés de l'architecture vernaculaire des villages de Gruissan, Peyriac-de-Mer et Bages.

4- ACCES ET VOIRIES

L'accès principal au complexe

Il doit se faire depuis la route de Gruissan, par un carrefour de type « Rase Campagne » en conformité avec l'avis du service voirie du Département de l'Aude.

La voie principale distribuera, par le Sud le hameau et par le Nord les bâtiments existants.

Elle devra faire une largeur minimale de 5 m pour satisfaire aux exigences des divers services.

La voie de secours

Le chemin, longeant le domaine par le Sud, sera aménagé en piste de désenclavement, raccordé à la voirie publique, afin de permettre une évacuation efficace du domaine en cas d'incendie.

Les voiries internes

Elles permettront de relier les accès du domaine aux zones de stationnement.

Elles auront une largeur minimale de 3m afin que les engins de sécurité-incendie et les véhicules des ordures ménagères puissent manœuvrer.

Les cheminements piétons

Ils seront adaptés aux flux doux (piétons, vélos...) et traités à l'aide d'un revêtement de type bi-couche ou tri-couche (couleur noire ou foncée exclue). Ils seront conformes à la réglementation relative aux PMR, ils suivront les courbes de niveau naturelles du site pour avoir une pente générale inférieure à 4% et leurs versants inférieurs à 2%.

Les chemins agricoles

Les chemins agricoles existants seront conservés pour l'exploitation du domaine et des vignes alentours.

Parkings visiteurs et résidents

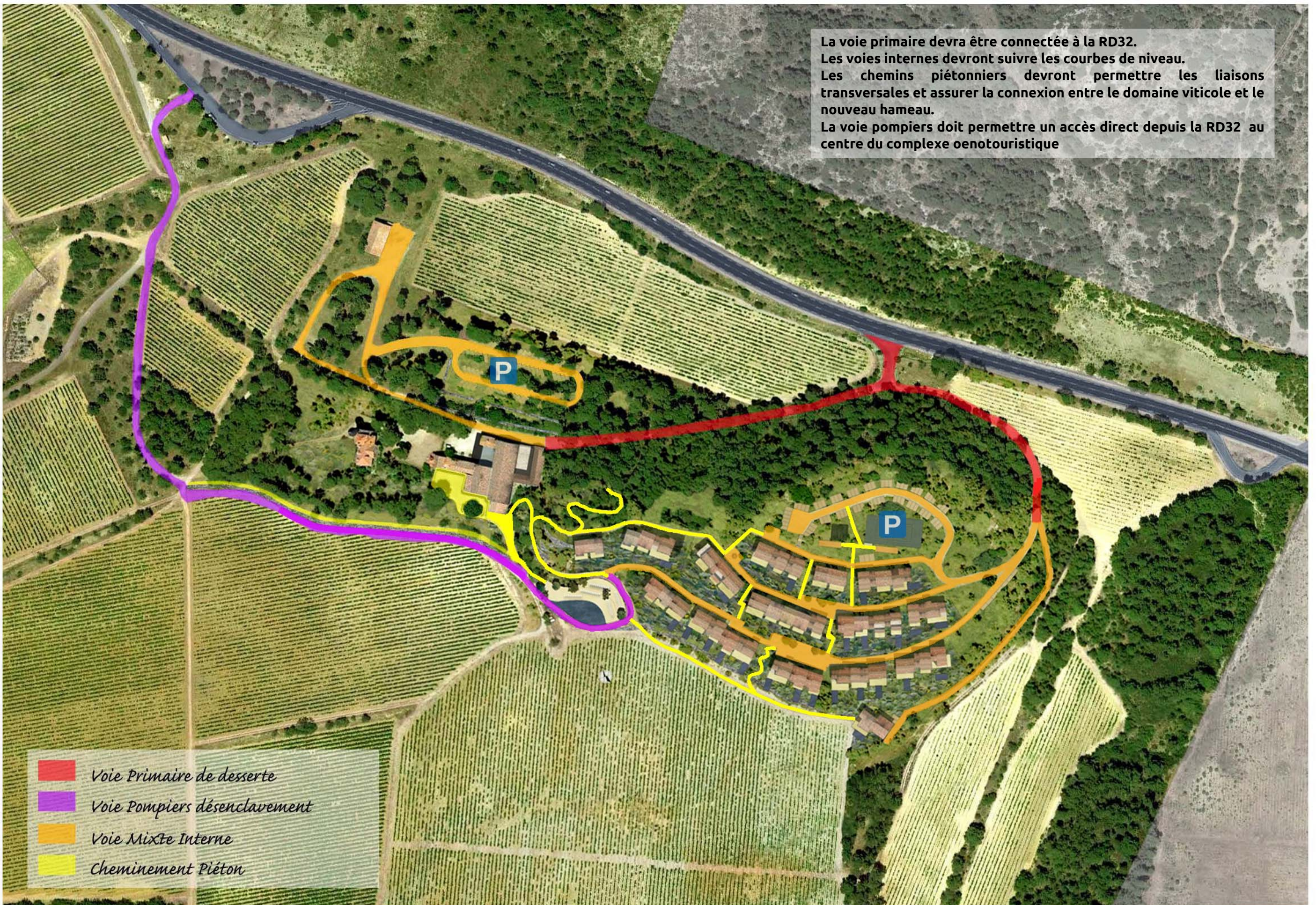
2 zones de stationnement doivent être aménagées avec un traitement paysager :

- Une première zone de 60 places minimum, centrale, permettra de distribuer les restaurants et équipements de services
- Une seconde zone de 70 places minimum, située sur la partie haute de la colline et dédiée exclusivement aux clients du hameau.

Des chemins de traverses, traités en pas d'ânes, devront relier le parking aux ruelles du hameau. Les places PMR seront situées à proximité des logements adaptés et des restaurants.

PRINCIPE DE DESSERTE

La voie primaire devra être connectée à la RD32.
Les voies internes devront suivre les courbes de niveau.
Les chemins piétonniers devront permettre les liaisons transversales et assurer la connexion entre le domaine viticole et le nouveau hameau.
La voie pompiers doit permettre un accès direct depuis la RD32 au centre du complexe oenotouristique



5- EQUIPEMENTS

Piscine commune :

La piscine commune extérieure est un élément majeur de l'aménagement du secteur.

Elle devra être implantée de manière à renforcer le lien entre le château et le hameau intégrée dans l'extension du parc au sud. Elle sera conçue comme élément de liaison piéton et paysager entre le hameau et les existants. Sa position, surplombant le paysage extraordinaire qu'offre les vignes et les contreforts Pyrénéens contribuera à en faire un pôle primordial d'animation et de vie collective dans le secteur et dans le nouveau hameau. Le revêtement de cette piscine sera d'une couleur qui rappelle les éléments naturels, le bleu étant proscrit.

Parc :

Outre la réhabilitation complète du parc du château, un parc "nature" à usage commun dans les pinèdes et les espaces naturels jouxtant l'emprise du hameau, devra être aménagé.

Les espèces existantes seront valorisées, élaguées et une plantation complémentaire arbustive d'essences de type lauriers, lentisques, cistes, lavandes, romarins sera effectuée dans un souci de qualité paysagère.

Les murets et enrochements seront réalisés avec les pierres environnantes, sous forme de restanques. Ils feront partie des éléments structurants de ce paysage.

Adduction d'eau potable :

Le site devra être relié au réseau d'alimentation en eau potable via la station de reprise / unité de javellisation de Lacoste, située à l'entrée Est de Narbonne.

Assainissement :

Éloigné des quartiers bâtis, le traitement des eaux usées se fera sur site : un dispositif de phyto-épuration de type roseaux ou bambous sera imposé pour une capacité minimale de 350 Eq/habitants. Il sera positionné à proximité immédiate du château, sur une parcelle à l'ouest du domaine délimitée par des haies qui assureront l'intégration paysagère des installations (Cf. schéma en page 6).

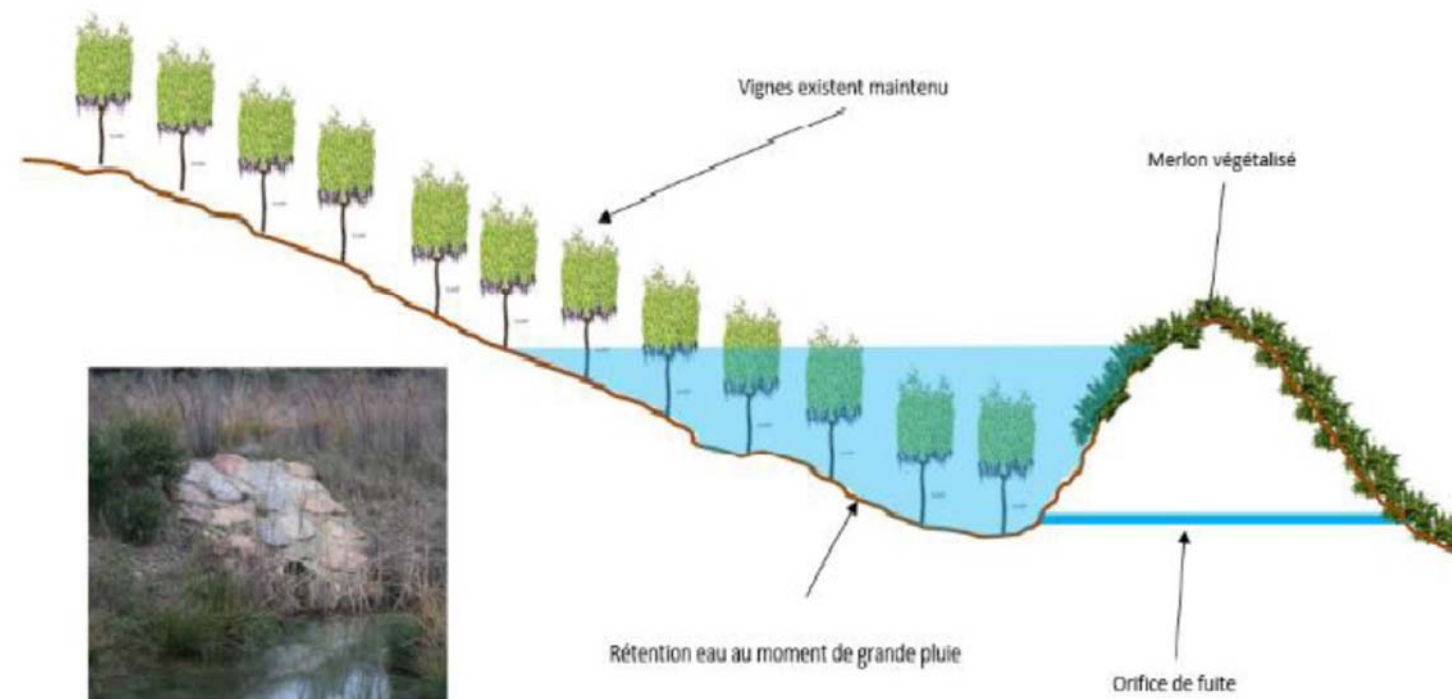
Électricité et télécom :

Le site du Capitoul est actuellement relié au réseau EDF et Télécom. Cependant, le réseau sera renforcé afin d'adapter la puissance aux consommations prévues.

Eau pluviale :

Un réseau pluvial devra être mis en place qui permettra un écoulement des eaux de pluie de manière naturelle par gravité. Ils seront collectés à l'aide de fossés existants jusqu'au bassin de rétention positionné au nord-ouest du domaine (Cf. schéma page 6). Ce dernier se situera sur une parcelle en pente où un merlon en terre devra être réalisé en contre-bas pour retenir l'eau de pluie. Un exutoire raccordé au réseau hydrographique existant en pente vers les basses plaines de l'Aude et les étangs devra être prévu.

FORME BASSIN DE RÉTENTION COUPE TRANSVERSALE



6- LA PROGRAMMATION DES TRAVAUX

Le chantier du nouveau hameau devra démarrer en automne ou hiver pour limiter les impacts sur la flore et la faune.

Les travaux de réhabilitation des bâtiments existants et leurs abords se feront en même temps que la réalisation des nouvelles constructions.

Le projet devant être un équipement haut de gamme, la totalité des travaux projetés devra être terminée à l'ouverture de l'établissement.

Un délai de 5 ans est fixé pour maximiser le traitement végétal du site et ce, pour prendre en compte la croissance des végétaux qui seront plantés suffisamment jeunes pour qu'ils puissent s'enraciner naturellement et ainsi se développer de manière pérenne.

Par la suite, une gestion intégrée à la fois végétale et urbaine devra assurer le maintien du site au rang de grand standing.