



DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE N° PC 011 262 17N0188

**PROJET DE REALISATION D'UN COMPLEXE OENOTOURISTIQUE
AU CHATEAU CAPITOUL**

MOTIFS DE LA DECISION

PREAMBULE

Le présent document présente les motifs de la décision de la ville de Narbonne émis suite à la participation par voie électronique du public sur le projet de réalisation d'un complexe oenotouristique au château Capitoul dans le cadre de l'instruction de la demande de permis de construire n° PC 011 262 17N0188 comportant notamment une étude d'impact et l'avis de l'Autorité Environnementale.

Cette décision se traduira par la délivrance d'un permis de construire.

Ce document est régi par l'article L123-19-1 du code de l'environnement qui indique :

« Au plus tard à la date de la publication de la décision et pendant une durée minimale de trois mois, l'autorité administrative qui a pris la décision rend publics, par voie électronique, la synthèse des observations et propositions du public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte, les observations et propositions déposées par voie électronique ainsi que, **dans un document séparé, les motifs de la décision.** »

MOTIFS DE LA DECISION

Les motifs de la décision sont présentés au regard :

- des observations émises lors de la participation du public par voie électronique,
- des dispositions prises dans l'étude d'impact pour éviter, réduire et compenser les impacts sur l'environnement et l'étude d'incidences Natura 2000,
- des observations émises par l'autorité environnementale et des réponses apportées par le porteur de projet,
- des caractéristiques du hameau nouveau intégré à l'environnement projeté.

I - Les observations émises lors de la participation du public par voie électronique.

La ville de Narbonne prend note de la position globale du public exprimée lors de cette participation par voie électronique favorable au projet pour les raisons évoquées ci-dessous. En effet, lors de cette participation du public par voie électronique qui s'est déroulée du 11 juin au 13 juillet 2018 et qui a fait l'objet de 7 messages électroniques, toutes les observations émises ont été favorables au projet en raison de la mise en valeur du patrimoine et de l'économie locale ainsi que de la qualité du projet par rapport à son intégration paysagère, au respect de l'environnement et à la réhabilitation des bâtiments patrimoniaux (château et cave du Capitoul).

La ville de Narbonne a retenu la proposition faite par le public qui consiste à créer une liaison douce pour joindre en toute sécurité les pistes VTT de la clape et la voie verte « La Littorale ». Cette proposition est pertinente et sera étudiée à une échelle qui dépasse le cadre du permis de construire pour le projet de complexe oenotouristique.

II - Les dispositions prises dans l'étude d'impact pour éviter, réduire et compenser les impacts sur l'environnement et l'étude d'incidences Natura 2000

La ville de Narbonne acquiesce les mesures prises par le porteur de projet qui s'avèrent très satisfaisantes pour limiter les incidences de cette opération sur l'environnement où l'équilibre entre les aspects socio-économiques et environnementaux a été atteinte voire dépassée.

En effet, le projet permettra d'améliorer les conditions d'habitat des espèces protégées comme la création de murets en pierre pour le lézard ocellé, les combles aménagés pour les chiroptères, les nichoirs pour oiseaux, la lutte contre les espèces végétales invasives.

Les nouvelles constructions seront implantées sur la partie de la colline où il y a le moins d'enjeux environnementaux et la zone à défricher a été limitée autant que possible.

Cette opération va permettre au Domaine Capitoul d'obtenir des fonds pour améliorer les pratiques viticoles soucieuses de la préservation de l'environnement (culture raisonnée avec une démarche à terme vers le « bio »).

La question de l'eau a été sérieusement étudiée : les espaces verts projetés seront des jardins secs, les piscines disposeront d'un système à basse consommation, la micro-station d'épuration bénéficiera d'un système de traitement naturel (roseaux). Le pluvial sera géré avec la création d'un bassin de rétention sec en contrebas d'une parcelle en vigne et en pente avec la réalisation d'un merlon végétalisé pour retenir les eaux avant qu'elles se déversent dans le réseau hydrographique du secteur.

Le volet paysager est une donnée intégrante du projet : bien que l'impact visuel soit limité à l'échelle du secteur, l'intégration paysagère des nouvelles constructions, des aménagements et des installations a été travaillée avec la plus grande attention et notamment en prenant les mesures suivantes :

- la réhabilitation des bâtiments existants (château et cave) dans le respect de l'architecture traditionnelle locale (architecture vernaculaire),
- l'implantation des nouvelles constructions dans le respect du relief de la colline en suivant les courbes de niveau, en s'interdisant de construire sur la partie haute du versant et sur la partie sud-est de la colline qui est la moins visible depuis les cônes de vue existants aux alentours,
- le maintien des boisements de haute tige et des arbres les plus remarquables,
- la limitation des nouvelles constructions à R+1 ainsi que de la taille des bâtiments
- l'utilisation des matériaux d'architecture vernaculaire en harmonie avec le paysage local,
- les écrins de végétal existants seront préservés et entretenus (ce qui n'est pas le cas actuellement) et les différents aménagements et installations bénéficieront d'un traitement végétal,
- la création de jardins secs uniquement avec l'emploi d'essences locales.

III - Les observations émises par l'autorité environnementale et des réponses apportées par le porteur de projet.

La ville de Narbonne a pris acte des observations émises par l'Autorité Environnementale le 5 avril 2018 sur le dossier de la demande d'autorisation de permis de construire présentant le projet et comprenant l'étude d'impact avec étude d'incidences Natura 2000.

L'Autorité Environnementale recommande globalement de reprendre :

- le chapitre relatif à « la description du projet » afin de présenter de façon synthétique l'ensemble du projet et ses composantes ;
- le résumé non technique afin de constituer un document de préférence distinct, facilement identifiable, auto-portant, pédagogique et illustré.

Le porteur du projet a répondu aux observations de l'Autorité Environnementale au travers d'un mémoire en réponse qui a été rajouté au dossier de demande de permis de construire et qui a fait partie des pièces constitutives du dossier mis à la disposition du public lors de la participation par voie électronique.

La ville de Narbonne a pris en considération ce mémoire en réponse qui s'avère exhaustif vu qu'il apporte les compléments demandés par l'Autorité Environnementale.

Ce document est une pièce additive à l'étude d'impact. Les points soulevés par l'Autorité Environnementale ont été traités comme suit :

1- La qualité de l'étude d'impact

1 - Le chapitre relatif à « la description du projet » a été repris afin de présenter de façon synthétique l'ensemble du projet et ses composantes.

2 - Une description de la phase chantier du projet (durée et programmation du chantier) a été fournie. Elle montre que les interventions se feront en dehors des périodes de nidification soit en automne et en hiver.

3 - L'étude d'impact a été complétée par des éléments de contexte sur l'origine du projet, sa justification, les différents scénarios envisagés et les autorisations nécessaires à sa réalisation, points qui étaient déjà traités mais qui ont été mieux développés.

4 - Le chapitre sur la compatibilité du projet avec les plans et programmes, présent dans l'étude d'impact, a été intégré dans le corps de l'étude comme demandé par l'Autorité Environnementale.

2- La préservation des milieux naturels et de la biodiversité

1 - L'analyse des continuités écologiques à l'échelle du projet a été complétée.

2 - L'absence de point d'écoute au droit de l'implantation du futur hameau (carte page 91) soulevé par l'Autorité Environnementale est liée aux difficultés d'accessibilité (falaise).

3 - Les cartographies relatives à la localisation des espèces floristiques et faunistiques recensées n'ont pas été traitées comme demandées car aucune des espèces recensées ne présente d'enjeux de conservation importants et/ou n'est protégée, et il n'y a donc pas de cartographie de localisation de ces espèces, conformément à ce qui est demandé dans le cadre des études d'impact pour les espèces non patrimoniales. Par ailleurs, les « points de rencontre » des espèces de faune ne correspondent, comme leur nom l'indique, qu'à des circonstances ponctuelles d'observations et ne reflètent en rien l'utilisation de la zone par les espèces. Sont donc cartographiés les habitats d'espèces ainsi que les enjeux correspondants.

4 - La procédure de dérogation à la stricte protection des espèces protégées mentionnée par l'Autorité Environnementale est en cours.

5 - L'étude d'impact est complétée par une analyse relative aux rejets du bassin de rétention et de la station d'épuration sur les milieux naturels et démontre en conséquence l'absence d'incidence sur les sites Natura 2000. En effet, il n'y aura pas de rejets d'effluents bruts au milieu naturel et que les rejets générés par le projet sont tout à fait modérés, et notamment d'un point de vue des matières azotées qui impactent plus particulièrement la vie piscicole.

3- La préservation du paysage et du patrimoine

1-L'analyse paysagère a été étayée par l'ajout de prises de vue réalisées au plus près des secteurs aménagés dans le cadre du projet. Il en résulte que l'opération est totalement invisible depuis la RD 32 et du Massif de la Clape. Il sera surtout visible depuis les vignes du Capitoul situées au sud du Domaine.

2 - L'analyse paysagère a été étayée en prenant en compte le traitement des enjeux développés dans l'atlas du paysage du Languedoc-Roussillon. Il en résulte que l'impact paysager sur les horizons lointains est faible.

4- La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Un bilan complet de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers avec une analyse comparative de cette consommation entre les différents scénarii étudiés et le scénario retenu a été fait. Il en résulte que la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers envisagée pour le projet n'est que de 24 140 m².

5- La préservation de la ressource en eau potable

Une analyse complémentaire a été réalisée afin d'apprécier la pression effective sur la ressource en eau potable alimentant Narbonne durant la période critique, notamment estivale.

Elle montre que la ville de Narbonne est très loin d'une saturation de la ressource en eau potable puisque la consommation moyenne de l'année 2017 s'élève à 36% de la capacité des forages. Avec une consommation prévisible de 16 430 m³ par an, le projet oenotouristique du Capitoul ne représente que 0.24% de l'eau potable pompée pour alimenter la ville de Narbonne et des villages d'Armissan, Salles d'Aude, Fleury et Vinassan.

IV – Les caractéristiques du hameau nouveau intégré à l'environnement projeté.

La commune considère que le projet de hameau nouveau intégré à l'environnement répond aux critères exigés par la réglementation en vigueur.

En effet, le projet prévoit la création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement conformément à la loi Littoral dont les caractéristiques sont précisées par la jurisprudence :

- 1- ne compromettre ni l'agriculture ni les sites ni le paysage,
- 2- quinze constructions au sein du hameau avec une architecture vernaculaire,
- 3- la distance entre les bâtiments ne peut être supérieure à 50 m,
- 4- l'emprise du hameau comprenant les existants, les bâtiments nouveaux et les voiries doit être inférieure à 6 hectares,
- 5- l'extension est limitée à 10 000 m² de surface de plancher.

Le hameau nouveau intégré à l'environnement qui va être créé est en deçà des tailles limites fixées par la jurisprudence : 10000 m² de surface de plancher tolérés contre 6000 m² pour le projet et 6 hectares d'emprise tolérés contre 4,2 hectares pour le projet.

De plus, il présente toutes les caractéristiques pour répondre au principe d'intégration à l'environnement :

- taille du hameau maîtrisée (emprise totale du hameau est de 42 140 m² développant une surface de plancher d'environ 6 000m²),
- volumes des bâtiments limités (hauteur R+1 maximum),
- architecture vernaculaire (toits tuiles canal, enduit à la chaux, ouverture verticale et PVC exclu pour les menuiseries),
- traitements paysagers par le végétal : maintien et entretien des bosquets, création de jardins secs avec des essences locales, développement de la végétation autour des aménagements (parkings) et des installations (station d'épuration, bassin de rétention)
- Consommation d'eau maîtrisée (jardins secs, piscines à basse consommation, absence de forage)
- traitement écologique des eaux usées par micro-station d'épuration de type « Filtres plantés de roseaux ».