Dossier d'enquête publique n° E24000161 / 34

DÉPARTEMENT DE L'AUDE

COMMUNE DE NARBONNE

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 07 mars 2025 au 07 avril 2025

relative à la révision
du Plan Local d'Urbanisme de Narbonne,
et sur le projet de périmètre délimité des abords
des monuments historiques de Narbonne

Rapport établi par Edmond de CHIVRÉ
Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE		
N °	Titre	Pages
1	Généralités	3
2	Objet de l’enquête	4
3	Cadre juridique	5
4	Différentes étapes du projet	6
5	Composition du dossier	22
6	Préparation de l’enquête	37
7	Publicité	37
8	Déroulement de l'enquête	37
9	Observations du public	38
	Annexe 1 : Désignation du commissaire enquêteur	77
	Annexe 2 : Arrêté du 14 février 2025 de la commune	79
	Annexe 3 : Publicité	83
	Annexe 4 : Certificat d'affichage	87
	Annexe 5 : PV de communication des observations	88

1) Généralités

La commune de Narbonne est située à l'est du département de l'Aude en région Occitanie. La ville fait partie de l'intercommunalité du Grand Narbonne qui s'étend sur 37 communes regroupant 132 244 habitants (INSEE 2021). Elle fait partie du Parc Naturel Régional de la Narbonnaise en Méditerranée qui compte 22 communes.

La commune s'étend sur 172,96 km² et compte 56 395 habitants (source INSEE 2021). La densité est de 328 habitants par km². L'évolution de la population sur la période 2024-2034 est évaluée à hauteur de + 5979 habitants ce qui engendrera la production d'environ 3800 logments.

Huit sites natura 2000 sont présents sur le territoire communal : au titre de l'habitat le complexe lagunaire de Bages-Sigean, les côtes sableuses de l'infralittoral languedocien, le cours inférieur de l'Aude, et le massif de la Clape. Au titre des oiseaux les Corbières orientales, la côte languedocienne, les étangs du Narbonnais et la montagne de la Clape.
62% du territoire est concerné par des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique : 16 de type I et 5 de type II.
En bordure littorale il y a deux zones d'importance pour la conservation des oiseaux.

Le réseau hydraulique comprend notamment l'Aude, le canal de la Robine, le ruisseau du Veyret, le ruisseau de Fontfroide, le ruisseau de la Combe de Lavit, le ruisseau de la Mayral, le ruisseau de Quillanet, le ruisseau des Potences, le ruisseau des Tines, le ruisseau du Rec, le Canal de Cadriège, et le Canal de Tauran.
Le territoire est soumis à deux Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) : le PPRI du bassin versant des Basses Plaines de l'Aude et le PPRI du bassin versant du Rec de Veyret.

La commune a une ouverture sur la Méditerranée à Narbonne Plage qui dispose d'un port de 300 emplacements réservés aux bateaux de moins de 12 m et à La Nautique sur l'étang de Bages accessible par la mer depuis Port la Nouvelle.
Le territoire est soumis à un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles Littoraux (PPRL).

Au niveau agricole il reste 144 exploitations sur 4 063 hectares de surface agricole utilisée (SAU).La vigne représente 55,1 % de la SAU, les céréales et oleo-protéagineux représentent 15% et les prairies permanentes 14 %. Un réseau de canaux quadrille la plaine Narbonnaise qui permet l'irrigation des terres agricoles

Le centre urbain garde trace de nombreux siècles d'histoire ce qui a incité la ville à créer un Site Patrimonial remarquable (SPR) en 2005 d'une superficie de 73 hectares. En complément il y a eu en 2024 la mise en place d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV). Les nombreux vestiges historiques sont pour beaucoup classés en immeubles classés ou inscrits.
De plus, quatre sites classés s'étendent sur la commune : le canal du midi, le site du Massif de la Clape, le site du massif de Fontfroide et le site des paysages du Canal du Midi. Le canal de la Robine est inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco.

En matière de transport : la commune est bien desservie grâce aux autoroutes A9 et A61, aux liaisons ferroviaires et la proximité de deux aéroports : Carcassonne et Béziers.

Economie et tourisme sur la commune

- Au niveau économique,
  - la commune compte plus de 480 surfaces commerciales ou industrielles de plus de 300 m2. Les commerces sont au nombre de 562 dont 140 sont dits de proximité (boulangerie, épicerie, boucherie…). Ils se concentrent principalement dans le centre urbain.
  - Les services essentiels tels que banque, police, gendarmerie, poste sont au nombre de 38. Les établissements de restauration sont au nombre de 359. Il y a plus de 600 artisans sur la commune. Les autres services (public, liés à l'automobile, coiffeur, institut de beauté…) sont 886.

- Au niveau touristique
  - la commune est attrayante en matière touristique grâce à un riche patrimoine historique, des espaces naturels support de tourisme vert et une station balnéaire Narbonne Plage avec ses 5 km de plage et son port.
    Il y a 23 hôtels majoritairement de gamme intermédiaire pour une capacité de 913 chambres, 6 campings principalement de gamme supérieure pour une capacité de 1881 emplacements.
    Les établissements collectifs de type résidence de tourisme, village de vacances, auberge de jeunesse sont au nombre de 4.
    La fréquentation touristique des sites et du centre urbain est en forte hausse, à titre d'exemple elle est passée 780 602 touristes en 2016 à 1 270 669 en 2019.

Les équipements :

- dans le secteur santé : 69 médecins généralistes, 1 hôpital, 1 polyclinique, 2 cliniques, des établissements pour personnes âgées…
- dans le secteur sportif il y a 59 équipements dont 11 gymnases, 14 sites multi sports (intérieur, extérieur), 6 activités nautiques….
- dans le secteur culturel il y a 8 équipements : la boutique du Palais, le Théâtre-cinéma du grand Narbonne, la médiathèque, le conservatoire de musique et d'art dramatique, l'école d'arts plastiques, le hangar musical, l'espace multiculturel Dominique Baudis et l'Arena.
- dans le secteur des loisirs il existe le parc aquajet, l'espace liberté ainsi que des ludothèques.
- dans le secteur de l'enseignement : 19 écoles maternelles, 17 écoles primaires, 6 collèges et 4 lycées ainsi qu'une antenne de l'université de Perpignan qui dispose d'un cursus juridique et d'un cursus scientifique et technique

Dans le secteur associatif : il existe 209 associations dans des domaines divers tels que la culture, le social, le sport, la santé, l'environnement…

Au vu de l'ensemble des services présents sur la commune, on peut penser que cela favorisera l'installation de nouveaux habitants.

2) Objet de l'enquête

Cette enquête publique unique a pour objet la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Narbonne et sur le projet de périmètre délimité des abords des monuments historique de Narbonne.
Le Plan Local d'Urbanisme actuel a été approuvé le 12 juillet 2006.

Par délibération du 25 novembre 2021, Monsieur le Maire de Narbonne expose que le Plan local d'Urbanisme doit être révisé pour que la ville se dote d'un document d'urbanisme opérationnel et prospectif répondant aux enjeux du territoire et aux besoins actuels de la population notamment en matière de logement, de qualité du cadre de vie, de croissance économique et de préservation de l'environnement.
Le Conseil Municipal prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme avec pour objectifs :

- définir les grandes orientations du Narbonne de demain pour répondre aux enjeux urbains, économiques, sociaux, patrimoniaux et environnementaux, auxquels Narbonne se trouve aujourd'hui confrontée,
- prendre en compte l'ensemble des évolutions juridiques et législatives intervenues ces dernières années dans le cadre des objectifs de développement durable et notamment en matière de lutte contre l'étalement urbain, l'artificialisation et le changement climatique,
- s'inscrire dans les politiques sectorielles et locales transcrites dans le projet de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du site patrimonial remarquable de Narbonne, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du grand Narbonne approuvé en 2021 et la charte du Parc Naturel de la Narbonnaise en Méditerranée,
- assurer une capacité d'accueil en cohérence avec la croissance démographique et économique du territoire en développant une offre de logements, d'espaces publics, d'équipement et de transport, adaptée aux besoins de la population,
- dynamiser le centre ville, requalifier Narbonne Plage, traiter les entrées de ville, les faubourgs et les zones économiques périphériques ainsi que les franges urbaines,
- préparer la résilience du territoire face aux risques d'inondation, de submersion marine, des feux de forêt et industriels ainsi qu'au changement climatique,
- sauvegarder et restaurer le patrimoine architectural, urbain, paysager et environnemental participant à la mise en valeur, à l'identité et à l'attractivité de Narbonne,
- préserver les zones agricoles et naturelles et tout particulièrement sur le littoral et inciter l'essor des éléments de nature dans les espaces urbains dans le respect des corridors écologiques,
- associer la population et les acteurs locaux à la définition de ce document d'urbanisme majeur pour l'avenir de la commune et des narbonnais.

Par délibération en date du 26 septembre 2024, le Conseil Municipal prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme.

3) Cadre juridique

- Code de l'urbanisme et notamment les articles L.103-1 à L.103-6, L151-1 et suivants, L.153-20 à L.153-22, R 153-36 à 153-44.
- Code du patrimoine et notamment les articles L621-1 et 25 et L.621-30 à 32.
- Code de l'environnement et notamment les articles L.121-16 et 17, L123-1 et suivants et R123-5.
- Décret 2011-2018 du 29 septembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.
- Ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et à la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement.
- Délibération du Conseil municipal de Narbonne en date du 25 novembre 2021 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme.
- Arrêté d'enquête publique du 14 février 2025 (annexe 2).

Par courrier en date du 23 décembre 2024, Madame Sylvie Alaux première adjointe déléguée aux ressources et moyens, urbanisme et foncier, demande la désignation d'un commissaire enquêteur pour mener une enquête publique unique portant à la fois sur la révision du plan local d'urbanisme de Narbonne et sur le projet de périmètre délimité des abords des monuments historiques de Narbonne.

Par décision n° E24000161/34 en date du 28 janvier 2025, Monsieur le magistrat délégué par le président du tribunal administratif me désigne en qualité de commissaire enquêteur (annexe 1).

4) Différentes étapes du projet

A) La révision du Plan Local d'Urbanisme

Narbonne à de nombreux défis à relever et devra s'adapter :

- aux évolutions sociétales : vieillissement, desserrement des ménages…
- aux évolutions urbanistiques : sobriété foncière, renouvellement urbain, nouvelle mobilité…
- aux évolutions environnementales : réchauffement climatique, montée des eaux…
- aux évolutions économiques : nouveau mode de travail et de consommation, nouvelles activités…

Pour répondre à ces enjeux, il a été établi le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) orienté autour de 3 axes :

- **Axe 1 : une ville méditerranéenne qui s'adapte au changement climatique et aux évolutions de la société dont les enjeux sont les suivants :**

    - s'adapter pour lutter contre le changement climatique : être résilient face à la montée des eaux, adapter le bâti à l'augmentation des températures, faire face à une récurrence plus importante des phénomènes tempétueux, gérer les ressources naturelles existantes : eau, agriculture,
    - s'adapter face aux évolutions sociétales : aménager des logements en adéquation avec le vieillissement des habitants, moderniser les logements pour les nouveaux modèles familiaux.

  Pour y parvenir, l'axe 1 se décompose en 4 orientations :

    - Orientation 1 : s'adapter aux changements climatiques, en limitant la vulnérabilité des biens et des personnes :
      1.1: penser l'urbanisation par rapport à la montée des eaux en préservant les atouts touristiques de la plage méditerranéenne,
      1.2 : adapter la morphologie urbaine pour l'ajuster aux modes de vie méditerranéens et lutter contre les ilots de chaleur,
      1.3 : valoriser la désimperméabilisation des sols en préservant la nature en ville et le patrimoine végétal,
      1.4 : prendre en compte les risques actuels et s'adapter aux risques de demain en choisissant des secteurs d'urbanisation stratégiques : risques d'inondation, de feux de forêt, de mouvement de terrain, de submersion marine, risque sismique et risque technologique.

- Orientation 2 : une prise en compte de la situation littorale :
  2.1 : respecter la bande d'inconstructibilité des 100 mètres du rivage,
  2.2 : préserver les coupures d'urbanisation entre les entités urbaines,
  2.3 : mettre en application la règlementation ne permettant que des extensions limitées en continuité du village,
  2.4 : prendre en compte la gestion du trait de côte en lien avec la loi littoral sur le bord de mer méditerranéen,
  2.5 : préserver le complexe lagunaire pour sa richesse paysagère, faunistique et floristique.

- Orientation 3 : anticiper les évolutions de la société tout en renforçant le statut de ville du "bien vivre" :
  3.1 : accompagner l'évolution démographique en proposant des typologies urbaines variées pour tous les parcours résidentiels. Production d'environ 3800 logements sur la période d'application du PLU (2024-2034),
  3.2 : réhabiliter le parc existant afin de créer des logements adaptés aux besoins des ménages,
  3.3 : favoriser la mixité urbaine et fonctionnelle notamment dans les secteurs existants de zone d'activité pour donner lieu à une nouvelle urbanité.
  Réaliser 50% de la production de logement dans les tissus déjà urbanisés. Volonté de résorption de la vacance.
  La consommation foncière prévue est estimée à environ 70 hectares soit environ 7 hectares par an entre 2024 et 2034 pour une densité moyenne de 27 logements hectare.

- **Axe 2 : mettre l'innovation au cœur du projet de territoire dont les enjeux sont les suivants :**

  - préserver une ville dynamique au service du bien-être,
  - développer des quartiers mixtes dans les usages et les fonctions urbaines,
  - mettre en valeur durablement le patrimoine naturel et urbain,
  - aménager le territoire de manière à élargir les "ailes de saison" tout en améliorant la capacité d'accueil en pleine saison,
  - tisser de nouveaux liens avec la mer,
  - valoriser la place de Narbonne au sein des nœuds d'infrastructures.

Pour y parvenir, l'axe 2 se décompose en 3 orientations :

- Orientation 1 : développer une politique de sobriété foncière :
  1.1: revenir à la ville de proximité, du vivre ensemble favorisant la mixité urbaine et les interactions sociales,
  1.2 : réinvestir le tissu urbain dans les secteurs stratégiques comme les entrées de ville,
  1.3 : permettre des extensions urbaines cohérentes ne remettant pas en cause la lisibilité des quartiers,
  1.4 : traiter les limites urbaines et développer la nature en ville.

- Orientation 2 : repenser la ville méditerranéenne de demain :
  2.1: valoriser l'existant en perpétuant les actions de réhabilitation. Anticiper le vieillissement du parc, continuer la valorisation de l'hypercentre…

2.2 : diversifier la production en logement pour satisfaire les nouveaux besoins et répondre à l'ensemble du parcours résidentiel,
2.3 : développer des actions en faveur de la transition énergétique. Permettre l'usage des énergies renouvelables, lutter contre la précarité énergétique, réduire la consommation des bâtiments énergivores, développer le réseau de chaleur urbain existant…
2.4 : préserver l'eau et son importance dans le territoire (les cours d'eau, les zones humides et inondables.
Mettre en place des systèmes de récupération d'eau, freiner l'imperméabilisation et encourager la désimperméabilisation, protéger les zones humides et les périmètres de captage en en garantissant leur maintien…
2.**5** mettre en exergue la trame bleue comme liant de l'urbanisation.

- Orientation 3 : favoriser le partage de l'espace à destination de tous les modes de transport :
  3.1: innover dans les déplacements en augmentant la part des modes actifs dans les déplacements quotidiens.
  Développer les modes alternatifs, augmenter l'offre en parking relais, continuer le développement d'itinéraires cyclables et voies douces, sécuriser les voies douces, rechercher une piétonisation des espaces urbains…
  3.2 : proposer des infrastructures et une offre nouvelle permettant de valoriser la multimodalité et réduire la place de l'automobile.
  Valoriser l'usage du pôle d'échange multimodal, valoriser l'usage de la navette citadine, utiliser les chemins de halage…
  3.3 : remettre en place un système portuaire pour permettre une mobilité douce et favoriser le commerce.
  Développer l'activité du port de Narbonne Plage, prôner un service de navette fluviale…

- **Axe 3 : Une ville rayonnante et dynamique, moteur d'un développement économique fort dont les enjeux sont les suivants :**

  - faire face à la concurrence urbaine des villes,
  - mettre le patrimoine végétal, culturel et historique au cœur du modèle urbain pour s'appuyer sur les spécificités communales,
  - développer des équipements et des infrastructures de niveau supérieur,
  - être précurseur d'une transition énergétique.

Pour y parvenir, l'axe 3 se décompose en 4 orientations :

- Orientation 1 : rayonner sur tout le Narbonnais et au-delà avec des équipements et projets structurants :
  1.1: mutualiser et déployer une offre en équipement performante sur l'ensemble du territoire pour répondre aux besoins de tous,
  1.2 : mettre en valeur et exploiter les équipements existants : salle Arena, palais du travail, musées, canal de La Robine, la plage, les ports.

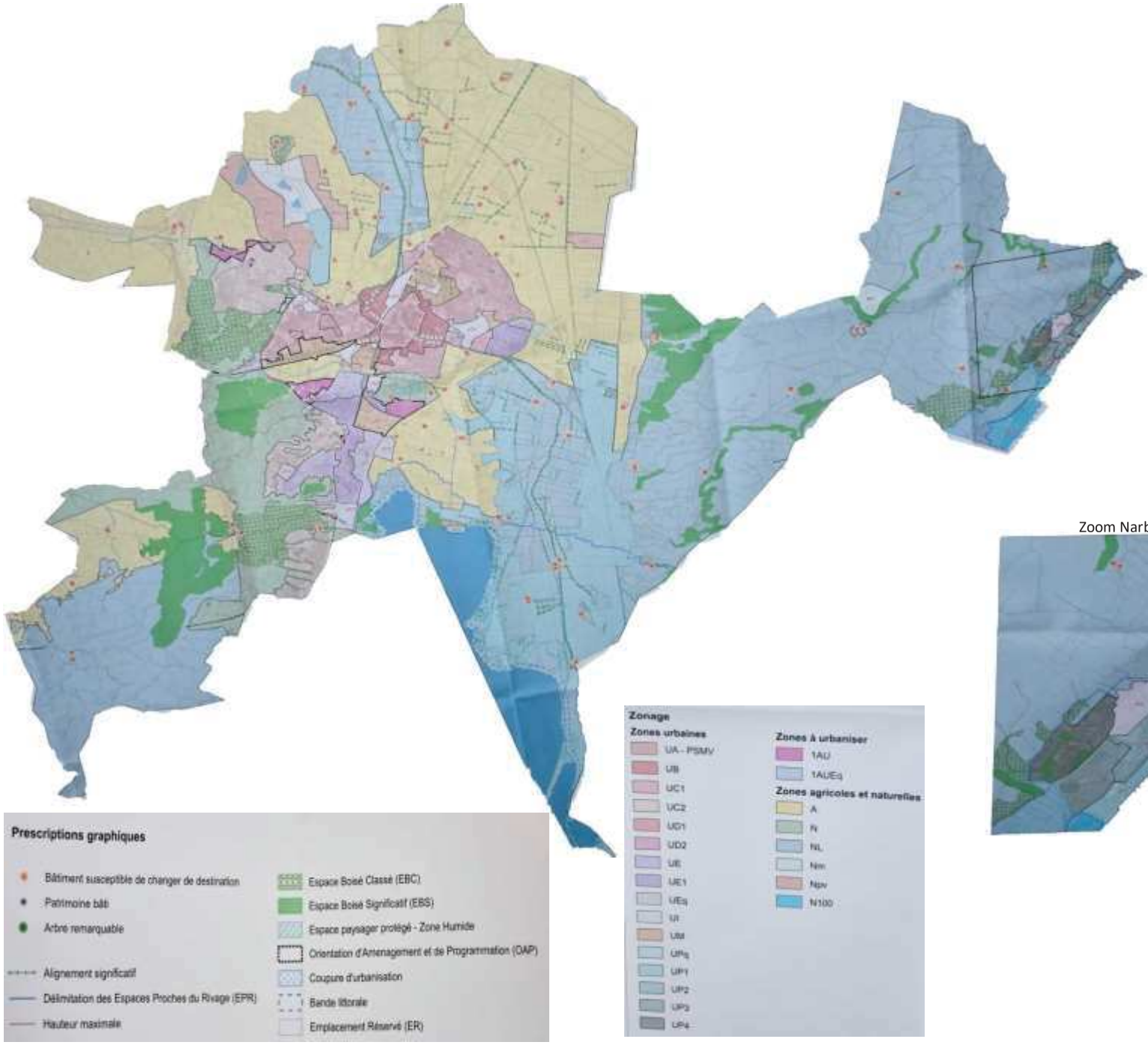
- Orientation 2 : rayonner par des zones d'activités dynamiques :
  2.1: créer les conditions du maintien et du développement du système économique Narbonnais.
  L'objectif est d'atteindre la création de 2350 emplois à l'horizon 2034,

2.2 : privilégier le développement commercial dans les centralités existantes.
Continuer les actions sur le cœur de ville en identifiant et traitant les cellules vacantes, soutenir les commerces existants et notamment de proximité…
2.3 : enclencher une nouvelle urbanité dans les zones d'activités existantes.
Densifier les zones, attirer de nouvelles entreprises…
2.4 : améliorer la qualité d'aménagement des zones d'activités par la création de nouveaux lieux de partages et une végétalisation massive,
2.5 : assurer l'équilibre territorial des activités économiques par des secteurs d'extensions stratégiques.
Optimiser l'usage du foncier en vue d'une densification, favoriser l'implantation de nouveaux services à proximité des centralités existantes.

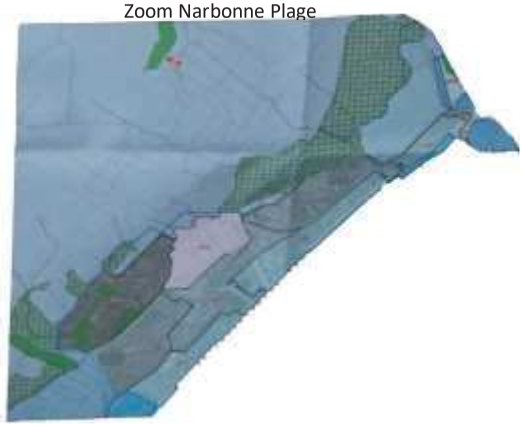
- Orientation 3 : rayonner par une activité agricole en renouvellement :
  3.1: pérenniser les espaces agricoles et viticoles.
  Favoriser l'accueil de nouveaux agriculteurs, maintenir l'activité agricole et reconquérir les friches existantes, prendre en compte les besoins des exploitations agricoles pour permettre leur survie économique, cultiver et développer des cultures de plantes adaptées au changement climatique,
  3.2 : développer l'œnotourisme et l'agrotourisme,
  3.3 : encourager l'agriculture biologique.

- Orientation 4 : rayonner par la richesse patrimoniale et paysagère valorisée dans le tourisme :
  4.1 : préserver la richesse patrimoniale et développer un tourisme multisite.
  Dynamiser l'économie autour des atouts existants, diversifier l'activité touristique, stopper l'urbanisation dans les secteurs à forte co-visibilité, créer des voies vertes pour favoriser les mobilités….
  4.2 : maintenir les actions de réhabilitation patrimoniale et de mise en valeur pour glorifier l'histoire et le modèle urbain de Narbonne.
  Valoriser l'identité patrimoniale Narbonnaise, accompagner la dynamique culturelle, remettre l'archéologie et l'histoire urbaine méditerranéenne au cœur des nouveaux projets,
  4.3 : tendre vers une station balnéaire économique et vertueuse servant de modèle méditerranéen et luttant contre la saisonnalité.
  Penser à une gestion limitée de l'usage de la voiture au sein de la station balnéaire, développer le tourisme éco-sensible.

Il en résulte le zonage suivant : (voir carte page suivante)



Zoom Narbonne Plage



LES ZONES URBAINES

- **zone UA** : centre historique de Narbonne correspondant au site patrimonial remarquable où le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) se substitue au PLU,

- **zone UB :** qui correspond à la première couronne du tissu urbain. Elle dispose d'une morphologie urbaine patrimoniale à préserver de type faubourg. Elle est aux franges urbaines du PSMV avec un caractère architectural important. Il s'agit d'une zone d'habitat, de services et de commerces, où les constructions anciennes sont majoritairement en ordre continu et à l'alignement.
  Les objectifs sont de préserver la morphologie urbaine et de favoriser le développement d'un véritable pôle urbain,

- **zone UC** : qui correspond aux quartiers périphériques, en extension du cœur historique. Il s'agit d'un tissu à dominante pavillonnaire pouvant accueillir potentiellement des activités et des équipements publics, de densité moyenne constitué de logements individuels groupés et de constructions individuelles sur petites parcelles ainsi que de l'habitat collectif.
  Elle est divisée en deux sous secteurs :
  - le secteur UC1 en contact avec les faubourgs et le tissu historique dont l'objectif est de réaliser une densification maitrisée,
  - le secteur UC2 composant les extensions plus récentes (XXIème siècle) du tissu et dont les contraintes sont nombreuses (problématiques de risques, de réseaux, de topographie…) Les objectifs sont de maintenir le tissu pavillonnaire existant,

- **zone UD** : qui correspond aux secteurs en périphérie dont la morphologie urbaine est plus dense. Elle est constituée d'un tissu à dominante collective et pouvant accueillir ponctuellement des activités et des équipements publics ou d'intérêt général.
  Elle est divisée en deux sous secteurs :
  - le secteur UD1 avec des logements collectifs ayant d'ores et déjà mutés,
  - le secteur UD2 avec des logements collectifs en cours d'aménagement correspondant à la ZAC les Berges de la Robine,

- **zone UE** : qui correspond aux zones à vocation économique situées en entrée de ville caractérisées par des grandes parcelles et des grandes surfaces. Il s'agit d'une zone présentant plusieurs types d'activités comme : artisanat, commerces, hébergement hôtelier, hébergement collectif spécialisé, dépôts, entrepôts, bureaux.
  Elle comprend un sous secteur :
  - le secteur UE1 dont la vocation est à dominante commerciale notamment à Plaisance ou Bonne Source,

- **zone UEq** : à vocation d'équipements à publics ou d'intérêt général : notamment ferroviaires, scolaires, sportifs et les cimetières. Elle est soumise au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI),

- **zone UI** : qui correspond au site de Malvési au nord du territoire soumise au risque technologique. Les objectifs sont de maintenir ces activités et d'améliorer l'intégration paysagère des installations et la sécurité du site,

- **zone UM** : à caractère résidentiel situé majoritairement en entrée de ville. Elle est constituée d'un tissu à dominante collective ou individuelle et pouvant accueillir ponctuellement des activités, des commerces et des équipements publics ou d'intérêt général.

Les différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP) de la zone UM :

✓ OAP 1 : Avenue de Bordeaux :



Elle est située au centre ouest du territoire communal et à la frange urbaine du tissu urbanisé. L'avenue de Bordeaux est une pénétrante majeure de la commune. Le site est délimité à l'ouest par l'échangeur connectant la D6113 dite avenue de Bordeaux à la D6009 dite rocade, et à l'est par la place des Pyrénées.
L'aménagement du site "Avenue de Bordeaux" vise à structurer l'entrée de la ville ouest, à densifier et à développer une offre d'habitat complémentaire en accroche avec le tissu urbain existant. Le projet devra permettre d'atteindre une densité de 50 logements/hectare à terme.

✓ OAP 3 : Saint Germain-Saint Victor qui s'applique aussi à la zone 1AU :



Le secteur Saint Germain-Saint Victor est situé à l'est du tissu urbain de Narbonne en frange de la zone urbaine. Il est entouré de surfaces artificialisées avec à l'ouest la zone économique de Plaisance, au sud la zone d'activités de Croix-Sud, au nord des espaces agricoles sans valeur agronomique et le quartier de Maraussan et à l'est l'autoroute A61.

L'aménagement du secteur "Saint Germain-Saint Victor", espace d'interface sud-ouest entre l'entrée du centre-ville de Narbonne et les espaces d'activités périphériques est stratégique pour le territoire Narbonnais et intercommunal. La densité cible minimale du nouveau secteur d'habitation sera de 27 logements/hectare,

- **zone UP** : qui correspond à la station balnéaire de Narbonne Plage et le port de la Nautique.
  Elle est divisée en cinq sous secteurs :
    - le secteur UPq comprenant le tissu économique des deux ports : Narbonne Plage et Port la Nautique,
    - le secteur UP1 comprenant le tissu pavillonnaire de front de mer à dominante résidentielle. Les objectifs sont de réduire l'imperméabilisation et de favoriser une mutation des espaces par une densification et une végétalisation raisonnée,
    - le secteur UP2 comprenant la deuxième ligne urbaine de la station balnéaire à dominante résidentielle avec les axes stratégiques commerciaux,
    - le secteur UP3 comprenant l'arrière-urbanisation de la station à dominante résidentielle. Les objectifs sont de permettre une évolution raisonnée du foncier en prenant en compte les enjeux paysagers (préservation, valorisation),
    - le secteur UP4 qui correspond au lieu-dit des Foulquines à l'entrée sud de la station à dominante résidentielle sur versant boisé où les enjeux paysagers sont importants.

Les zones UA, UB, UD, UE, UEq et UM sont soumises au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Rec de Veyret et des Basses Plaines de l'Aude.
Les zones UC et UI sont soumises au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) et au Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).
La zone UP est soumise au Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL).

LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

- **zone 1AU** : identifiée comme du potentiel urbanisable pour différentes raisons : la desserte en réseaux, la connexion au tissu existant, les projets en cours sur la commune. Les objectifs sont de permettre une croissance urbaine et démographique de la commune en créant des zones permettant de répondre aux besoins en logement. Les opérations d'aménagement doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La zone est soumise au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

Les différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP) de la zone 1AU :

- ✓ OAP 2 : Cap de Pla :



Le site de l' OAP "Cap de Pla" est situé au centre ouest du territoire communal. Il est entouré à l'est par la zone de Plaisance, au nord par un tissu pavillonnaire et l'avenue de Bordeaux et à l'ouest par des espaces agro-naturels. Il est occupé par une urbanisation partielle et mitée et de quelques parcelles cultivées.
L'aménagement du site "Cap de Pla" vise à structurer l'entrée de ville. L'objectif sera de développer une offre urbaine mixte en contact avec le tissu urbain existant et d'une zone artisanale et économique active dans un secteur paysager particulier. La densité cible du nouveau secteur d'habitation sera de 30 logements/hectare soit environ 700 logements.

- ✓ OAP 3 : Saint Germain-Saint Victor qui s'applique aussi à la zone UM, détaillée en zone UM.

- ✓ OAP 4 : Crabit-Les Amarats :



Le secteur "Crabit-Les Amarats" est situé au nord du tissu urbain de Narbonne en frange de la zone urbaine. Il constitue une extension récente du tissu urbain Narbonnais et s'entoure d'espaces agricoles et naturels.
Le puech des "Abrassous" marque la limite nord, le site de Malvési marque la limite est, le tissu existant la limite sud et l'ouest est occupé par des espaces naturels non cultivés.
L'objectif sera de favoriser une configuration urbaine visant à appuyer les aménagements sur les enjeux paysagers et environnementaux et à développer une offre de logements pouvant satisfaire tous les parcours résidentiels en contact avec le tissu existant. La densité cible minimale du nouveau secteur d'habitation sera de 27 logements/hectare.

✓ OAP 5 : Amarats Bas :



Le secteur "Amarats bas" se situe au nord du quartier pavillonnaire de Crabit-les Amarats, le long de la route de Marcorignan reliant Narbonne à Lezignan-Corbières. Il constitue une dent creuse, soit un espace interstitiel sans construction au sein d'un quartier résidentiel existant.
L'objectif de ce site est d'encadrer la densification, par une forme urbaine adaptée qui limitera la hauteur des constructions et maintiendra les vues sur le paysage. La densité cible minimale du nouveau secteur d'habitation sera de 27 logements/hectare,

✓ OAP 6 : Clos de mon rêve :



Le secteur "Clos de mon rêve" se situe au centre-ouest du tissu urbanisé de Narbonne. Il est la jonction entre le quartier résidentiel pavillonnaire de Saint-Hyppolite et la zone économique et industrielle de Plaisance. Il se compose d'une dent creuse, soit un espace industriel sans construction au sein d'un quartier en mutation.
L'objectif de ce site est d'encadrer la densification, par une forme urbaine adaptée qui limitera la hauteur des constructions et tiendra compte de la topographie. Il veillera à s'insérer dans le tissu existant. La densité cible minimale du nouveau quartier d'habitation sera de 27 logements/hectare.

- **zone 1AUEq** : à vocation d'équipements publics ou d'intérêt général. Les objectifs sont de permettre une évolution urbaine et la création de futur équipement répondant aux besoins communaux,

Les différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP) de la zone 1AUEq :

- ✓ OAP 7 : Gendarmerie :



Le secteur de l'OAP "Gendarmerie" est situé au sud du territoire communal et du tissu urbanisé, dans le lieu-dit Montplaisir. Il est délimité au sud par la route de Perpignan dite D6009, au nord par le ruisseau de l'étang et la gendarmerie existante et au sud par des espaces agricoles.
L'objectif de ce site est de permettre l'agrandissement de la brigade de gendarmerie dans le prolongement du tissu urbanisé et de la brigade actuelle notamment la création d'une brigade canine. Cette brigade comprendra deux zones fonctionnelles indépendantes : une zone résidentielle et une zone à vocation technique. L'extension nécessitera la création de locaux techniques, de chenils et d'une douzaine de logements de fonction.

- ✓ OAP 8 : Saint Felix :



Le secteur de l'OAP "Saint –Felix" est situé au nord ouest du territoire communal, dans le lieu-dit Saint-Felix. Il es délimité au sud-est par la D6009, au nord-ouest par le tissu pavillonnaire de Crabit-les Amarats. Il est situé dans un espace interstitiel entre l'urbanisation récente des années 2000 de Crabit-les Amarats et le quartier Saint Jean-Saint Pierre.
L'objectif de ce site est de permettre des capter les flux de transit par la mise en place d'un parking relais permettant de décongestionner les pénétrantes et valoriser de nouvelles mobilités. La programmation du pôle d'échanges n'est pas arrêtée à ce jour, aussi le projet réserve un espace dont l'organisation et l'aménagement seront à préciser dans le cadre du projet.

LES ZONES AGRICOLES

- **zone A** : espace à caractère agricole. Il s'agit du couloir agricole de Narbonne principalement cultivé et identifié au registre parcellaire graphique. Ces terres agricoles sont protégées ou non par les protections environnementales de type sites classés, inscrits, ZNIEFF… Les objectifs sont de pérenniser et de stimuler les activités agricoles et viticoles du territoire.

  La zone est soumise au Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Rec de Veyret et des Basses Plaines de l'Aude, au Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de Narbonne Plage et au Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de Orano-Malvési.

LES ZONES NATURELLES

- **zone N** : qui correspond à la zone naturelle protégée ou pas par les protections environnementales de type sites classés ou inscrits, ZNIEFF, espaces proches du rivage, bande des 100 mètres inconstructible. Les objectifs sont de conserver et de valoriser les corridors, les réservoirs et les espaces naturels en assurant leur fonctionnalité.
  Elle est divisée en quatre sous secteurs :
  - le secteur NL correspondant aux espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et aux milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.
    Ce secteur prend en compte les réservoirs de la trame bleue constituée à la fois des zones humides, des cours d'eau, des activités de pêche, des lagunes etc… Elles s'inscrivent en adéquation avec le SCOT du Grand Narbonne et dans l'objectif d'une gestion qui ne porte pas atteinte à la biodiversité et qui prend en compte l'espace de fonctionnement de la zone humide,
  - le secteur N100 qui correspond à la bande des 100 mètres induite par la loi littoral. L'objectif est de protéger le front de mer et le bord du rivage,
  - le secteur Nm espace à caractère naturel dans le massif de La Clape comprenant les activités militaires,
  - le secteur Npv correspondant aux fermes solaires aux alentours du site de Malvesi. Les objectifs sont de permettre le développement et continuer l'usage des panneaux photovoltaïques existants.

  La zone est soumise au Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Rec de Veyret et des Basses Plaines de l'Aude, au Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de Narbonne Plage et au Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de Orano-Malvési.

✓ OAP Trame verte et bleue :

La trame verte et bleue favorise le développement des corridors écologiques et la préservation des réservoirs de biodiversité.

- **Orientation n° 1 : préserver et conforter les réseaux de biodiversité existants au sein de la trame verte, la mosaïque agricole et la trame bleue :**
  - action 1 : préserver les grands ensembles naturels ou semi-naturels de la trame verte :
    - éviter la dégradation des milieux naturels par l'activité touristique et de loisir,
    - maintenir les formations boisées,
    - en milieu boisé veiller à la protection et à l'entretien des clairières et des landes,
    - en milieu ouvert maintien d'ouvertures pour la faune et la flore,
    - renforcer les connexions entre les réservoirs de biodiversité notamment entre les massifs de la Clape et de Fontfroide,
    - veiller à une bonne qualité des sols,

  - action 2 : préserver le littoral et les corridors aquatiques vecteurs de richesse de biodiversité :
    - orienter le développement touristique en privilégiant les secteurs de faibles enjeux environnementaux
    - maintenir les éléments tels que les mares etc… et empêcher leur comblement et éviter l'artificialisation de leurs abords,
    - préserver et renforcer les zones humides,
    - éviter les éléments pouvant faire obstacle aux écoulements et à la bonne fonctionnalité des milieux aquatiques et humides,
    - conserver ou requalifier des abords végétalisés du canal de la Robine,
    - les secteurs dégradés de la trame turquoise devront être travaillés pour permettre une requalification et une restauration des corridors écologiques,

  - action 3 : maintenir la mosaïque agricole vecteur de maintien de la biodiversité :
    - favoriser la trame verte et bleue dans les pratiques agricoles en créant un maillage végétal en limite de parcelle,
    - privilégier les projets agricoles favorables à la biodiversité tel que l'agriculture raisonnée ou biologique,
    - préserver de toute urbanisation hors bâtis nécessaires à l'activité agricole des espaces agricoles considérés comme "pénétrantes vertes",
    - maintenir et encourager le développement de la trame agricole via une agriculture pastorale et/ou de fauche caractéristique des milieux ouverts.

- **Orientation n° 2 : intensifier la trame verte et bleue dans des secteurs de biodiversité en devenir ou à requalifier en zone U et AU :**
    - action 1 : conforter et requalifier la trame verte et bleue dans les milieux urbains centraux bleue :
        - renforcer la perméabilité des sols densément urbaniser pour limiter les îlots de chaleur et l'écoulement des eaux de surface,
        - envisager des surfaces végétalisées et fleuries sur le foncier délaissé ou en friche,
        - poursuivre la mise en place de nichoirs sur les bâtiments communaux,
        - développer des toitures perméables ou semi-perméables permettant de compléter le couvert végétal et le captage des eaux de pluie,
        - veiller à l'ajout de matériaux perméables ou semi-perméables concernant la composition des sols dans l'espace public permettant le drainage des eaux de pluie,
        - maintenir un réseau de plantation significatif et renforcer les alignements d'arbres par des strates arbustives et herbacées,
        - végétalisation des façades ou des toits pour la création de substitution ou d'espaces de passage pour un certain nombre d'espèces,

    - action 2 : valoriser la biodiversité et développer de nouvelles continuités en zone pavillonnaire :
        - les clôtures doivent assurer les continuités écologiques en facilitant la circulation de la petite faune,
        - préserver les clôtures végétales ou naturelles :
        - au niveau des surfaces non bâties multiplier les surfaces végétalisées dans les secteurs marqués par une forte imperméabilité ou à proximité des corridors écologiques,
        - privilégier la végétalisation de fons de parcelle en cœur d'îlot
        - privilégier les matériaux qui assurent une perméabilité pour les eaux de ruissellement, la faune et la flore dans les projets d'aménagements futurs de de l'espace public,
        - jouer la complémentarité entre espaces publics et espaces privés,

    - action 3 : un traitement des franges urbaines pour favoriser la connexion entre tissu urbanisé et tissu agro-naturel :
        - privilégier les végétaux adaptés au milieu et proscrire les espèces exotiques envahissantes,
        - l'implantation du bâti en frange doit permettre un prolongement végétal linéaire ou en "pas japonais",

    - action 4 : développer une insertion des la biodiversité qualitative et cohérente dans les zones d'activités et les entrées de ville :
        - renforcer la trame verte et bleue en cas d'extension ou requalification de ces zones,

- le couvert végétal doit être renforcé par une diversité végétale stratifiée et continue,
- réduire les espaces imperméables et rajouter des surfaces végétalisées dans les zones d'activités les plus minérales,
- traiter le stationnement afin de favoriser les corridors écologiques. Eviter les places de stationnement minérales,
- desartificialiser/desimperméabiliser les parkings existants lors des projets de réhabilitation,
- privilégier les matériaux de sol semi-perméables et renforcer la place du végétal,
- poursuivre le réflexion sur les nouveaux jardins publics en remplacement des poches de stationnement en privilégiant les parkings proche d'un corridor écologique,
- se servir des entrées de ville comme refuge pour la faune en proposant des réseaux de milieu favorables à la biodiversité et son développement type végétation spontanée, tas de feuilles, branches (lorsque le règlement l'autorise).

- **Orientation n° 3 : valoriser le réseau trame verte et bleue autour des axes de mobilité :**
  - action 1 : développer un maillage végétal aux abords des arrêts de transport en commun et des pistes cyclables :
    - accompagner le maillage des pistes cyclables par des aménagements paysagers,
    - favoriser les corridors écologiques par l'ajout d'écoduc ou d'écopont pour faciliter le passage de la faune locale,
    - reconsidérer la place de la voiture au profit de coulées vertes dans des rues en milieu urbain,
    - conserver les alignements d'arbres sur l'emprise publique. En cas de suppression obligatoire en prévoir un nouveau,
    - s'appuyer sur les réseaux viaires tels que les voies cyclables pour l'aménagement de linéaires végétalisés diversifiés et stratifiés,
    - renforcer les connexions des corridors écologiques à travers l'aménagement des voies privées,
    - accompagner les voies privées par une végétation d'arbres et d'arbustives stratifiés et diversifiés lorsque cela est possible.

- **Orientation n° 4 : prise en compte et sensibilisation des enjeux de la trame verte et bleue :**
  - action 1 : développer la trame noire à l'échelle communale :
    - préférer un éclairage type "LED" ou dit de "basse pression,
    - orienter l'éclairage vers le bas en privilégiant les teintes jaunes,
    - prévoir des dispositifs d'abaissement de l'intensité lumineuse ou de détection de présence,
    - mettre en place des plages horaires pour éteindre l'éclairage nocturne dans certains secteurs notamment en zone agricole,
    - réduire au minimum les éclairages en extrémités de nuits sur le Massif de la Clape et le secteur de la Nautique,

- gérer de façon plus écologique l'éclairage sur le secteur littoral,

- action 2 : une sensibilisation à la trame verte et bleue :
  - mise en place de signalétique à destination des usagers pour les inciter au respect des espaces naturels et protégés,
  - mise en place de panneaux de sensibilisation dans la ville concernant la végétalisation spontanée,
  - prévoir des ateliers de bonnes pratiques de gestion du sol dans un objectif de sensibilisation,
  - développer des porter à connaissance auprès des habitants pour saisir l'importance des la biodiversité en ville notamment aux abords des places publiques, des groupes scolaires et des établissements recevant du public,
  - informer et sensibiliser les habitants afin d'encourager les pratiques de gestion des jardins privés favorables à la biodiversité.

B) Le périmètre délimité des Abords

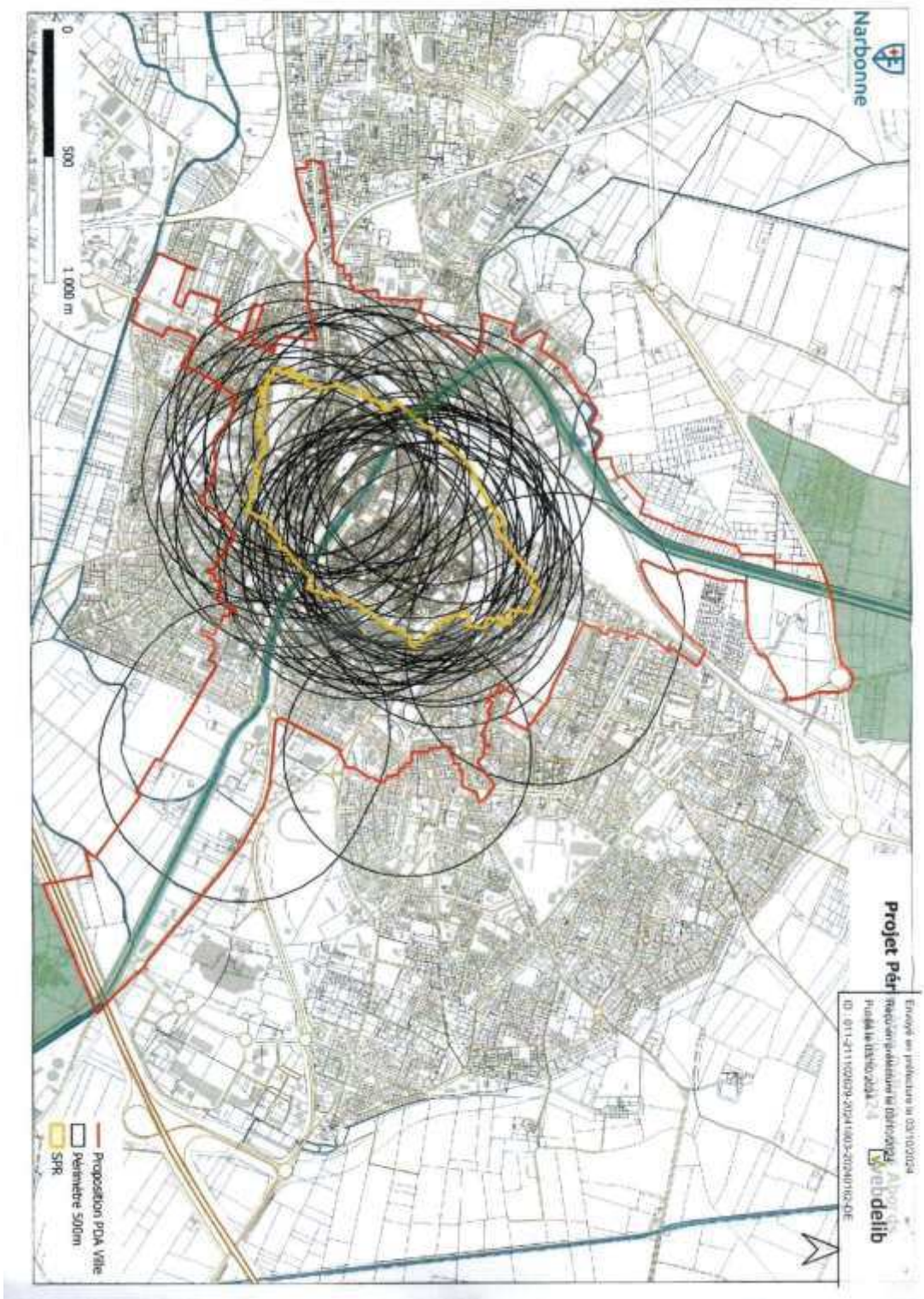
Depuis la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016, il est désormais possible de remplacer le périmètre de protection de 500 mètres autour des édifices classés par un périmètre délimité des abords (PDA), mieux adapté à la réalité du terrain et aux phénomènes de co-visibilité.

Le PDA concerne 56 monuments historiques inscrits ou classés. En vertu de l'article R621-93 du code du patrimoine, 144 courriers recommandés avec accusé de réception ont été envoyés le 21 février 2025 aux différents affectataires et propriétaires des monuments concernés.

Sur les 144 courriers adressés, 57 courriers ont été réceptionnés.
30 courriers ont été retournés de la résidence du Pech d'Agnel sise 4ter Quai Dillon car l'immeuble est en totale restauration et il n'y a plus personne qui y habite. Un courrier a été envoyé au syndic pour que le promoteur François 1er qui a tout racheté soit informé.
10 courriers ont été retournés de la résidence sise 9 rue Kleber car l'immeuble est abandonné.
16 courriers ont été retournés de la résidence sise 12 rue Louis Blanc car c'est une résidence où les propriétaires sont censés y habiter mais c'est loué (location saisonnière).
31 courriers n'ont pas été réceptionnés sans savoir pourquoi (changement d'adresse non mis à jour par le cadastre, absence longue durée de l'occupant …).

Suite à diverses réunions entre l'UDAP et les services de la mairie de Narbonne, Madame Alaux première adjointe, déléguée aux ressources et moyens, urbanisme et foncier a adressé à Monsieur l'architecte des bâtiments de France une proposition de Périmètre Délimité des abords.

Par courrier du 27 aout 2024, Monsieur l'architecte des bâtiments de France valide le périmètre proposé.



5) Composition du dossier

Le dossier d'enquête publique comprend :

- La décision portant désignation du commissaire enquêteur (annexe 1).

- L'arrêté de mise à l'enquête publique du 16 mai 2022 (annexe 2).
- L'avis d'enquête publique.
- Pièce A le rapport de présentation en 4 parties :
  partie 1 : le diagnostic territorial,
  partie 2 : l'état initial de l'environnement,
  partie 3 : la justification des choix,
  partie 4 : l'évaluation environnementale.
- Pièce B le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.
- Pièce C le dispositif règlementaire en 4 parties :
  parties 1.1 et 1.2 : le règlement graphique planche générale au 1/24500 ème et les planches de secteurs : Narbonne plage, Narbonne ville, sud est, nord ouest, nord est et sud ouest,
  parties 2.1 et 2.2 : le règlement écrit et l'annexe au règlement écrit,
  partie 3 : les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles,
  partie 4 : l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique trame verte et bleue.
- Pièce D les annexes en 4 parties :
  parties 1.1, 1.2 et 1.3 les servitudes d'utilité publique qui comprend le dossier, la liste et le plan au 1/24500 ème,
  partie 2 : l'annexe sanitaire,
  partie 3 : les autres annexes visées au R. 151-52 et R. 151-53 du code de l'urbanisme,
  partie 4 les annexes informatives.
- Pièce E le bilan de la concertation.
- Pièce F les délibérations relatives à la procédure :
  la délibération de prescription de la révision du plan local d'urbanisme du 25 novembre 2021,
  la délibération portant sur le débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du 26 janvier 2023,
  la délibération portant sur le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme du 26 septembre 2024.
- La note de présentation du projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) des monuments historiques.
- Le courrier de validation du PDA proposé.
- Le dossier de proposition de PDA.
- Le plan du projet de PDA.
- La délibération du Conseil Municipal avec avis favorable du PDA.
- Les avis des personnes publiques Associées et de l'Autorité environnementale :

  - MRAE -l'autorité environnementale émet les recommandations suivantes :

REMARQUES DE LA MRAE	REPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE
Mettre à jour le diagnostic de l'état initial environnemental, et en particulier les inventaires naturalistes	Les données bibliographiques seront mises à jour. Concernant les inventaires naturalistes, il appartient à chaque porteur de projet de réaliser les inventaires nécessaires et suffisants pour qualifier les enjeux écologiques et de biodiversité du site d'implantation du projet. Au titre du document de planification que constitue le PLU, cette démarche ne se justifie pas, les échéances des aménagements prévus au PLU ne permettent pas de garantir des données non obsolètes au moment de la réalisation des projets.

Ajouter un chapitre portant sur les Plans Nationaux d'Action recensés sur la commune	Cette remarque sera intégrée par l'ajout d'un chapitre portant sur les PNA situés tout ou partie sur le territoire de Narbonne
Analyse de l'articulation du PLU avec les dernières versions des documents de rangs supérieurs (SDAGE, PGRI, SRADDET, ...) à vérifier / compléter	Cette remarque sera prise en compte.
Prendre en compte la fonctionnalité des zones humides, leur identification et leur nécessaire préservation pour garantir leur pérennité.	Des précisions sont apportées quant à la préservation de ces zones humides et leur fonctionnalité dans les OAP concernées (« Gendarmerie » et « Crabit les Amarats »). Il est notamment proposé d'ajouter la notion suivante : « Les zones humides potentielles et avérées identifiées dans l'OAP et/ou au règlement graphique devront être préservées. En phase projet, des études viendront préciser la présence des zones humides et leur fonctionnalité."
Décrire des alternatives de développement de l'urbanisation qui ont été écartées, en justifiant les raisons des choix opérés au regard de leurs enjeux environnementaux	Un travail de justification sera apporté avec les limites du fait de l'absence de scénario sur certains secteurs (qui était une volonté forte communale)
Positionner le résumé non-technique de l'évaluation environnementale en début de rapport	Le résumé non-technique sera mis à jour et déplacé au début du rapport.
Définir pour chacun des indicateurs de suivi d'une valeur de référence (état zéro), d'une unité de mesure, d'une périodicité d'observation et de mesures, avec un objectif à atteindre	Le tableau des indicateurs et de suivi est complété avec une valeur pour l'état de référence et une périodicité d'observation.
Compléter le rapport de présentation en précisant le niveau d'exposition de la commune au risque de recul du trait de côte et présenter, le cas échéant, les mesures de recomposition spatiale ou de gestion des constructions existantes ou futures	La réalisation d'une carte locale d'exposition au recul du trait de côte est un élément facultatif pour les communes faisant l'objet d'un PPR littoral. Le recul du trait de côte est d'ailleurs un élément pris en compte dans la définition des aléas fort dans le cadre du PPR littoral. Ainsi, dans l'OAP TVB il sera précisé les actions possibles au travers de la loi littoral et notamment la bande de 100m : protéger d'une part le littoral en proscrivant tout nouvel aménagement urbain et d'autre part en permettant la démolition des bâtis présentant des risques pour la sécurité des habitants.

Préciser dans le règlement écrit du PLU, les conditions s'imposant aux installations de parcs solaires au sol pour répondre aux critères du décret 29 décembre 2023 et son arrêté du 29 décembre 2023 définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptée de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.	Le règlement est modifié, dans la zone Npv, avec la notion suivante : "sont admis uniquement dans le secteur Npv : toutes nouvelles installations, aménagements et constructions liés à l'activité de production d'énergie solaire. Ces installations tiendront compte, à minima, des critères définis dans l'arrêté du 29 décembre 2023 et du décret de la même date relatifs aux modalités de prises en compte de ces projets dans le calcul de consommation d'espace. "
Produire une analyse quantifiée permettant d'apprécier l'adéquation de la ressource aux besoins à l'horizon du PLU en cohérence avec le plan eau national ainsi qu'avec la disponibilité de la ressource Aude et Orb via BRL, et conditionner tout développement de l'urbanisation à la sécurisation de la ressource en eau, notamment en période de pointe estivale Distinguer, au sein des indicateurs de suivi du PLU portant sur l'équilibre quantitatif et qualitatif de la ressource en eau, la période estivale du reste de l'année	Il sera démontré la disponibilité de la ressource en eau par rapport aux objectifs de développement démographique.
Justifier le choix des zones de projet (Cap de Pla et Gendarmerie) au regard de leur exposition aux risques inondation et feux de forêt, de préciser les mesures de nature à réduire ce risque et d'en évaluer les incidences sur l'environnement pour les éviter, les réduire voire les compenser	La justification est complétée. Concernant l'OAP « Cap de Pla », la zone inondable est prise en compte dans la programmation de l'aménagement de l'OAP. La carte de synthèse de la programmation met en avant une zone pour « la prise en compte des risques inondation » ainsi qu'un « espace de transition végétale à constituer ou traiter » de part et d'autre du Rec de las Tinos, permettant de préserver la ripisylve du cours d'eau et la zone d'extension des crues. Concernant l'OAP « Gendarmerie », les principaux enjeux environnementaux, et notamment enjeux écologiques ont été pris en compte dans la programmation générale de l'OAP : corridor écologique, zone humide ... Les dispositions relatives à la prise en compte de la ZNIEFF et du risque feu de forêt notamment seront définies plus précisément durant la phase projet.

Définir des indicateurs de suivi mesurant l'ambiance sonore et la qualité de l'air pour le secteur de projet « Saint-Germain – Saint-Victor » à vocation mixte, classé en zone 1AU du PLU Approfondir l'analyse des incidences sonores et de la qualité de l'air sur ce secteur de projet, et de proposer en conséquence les mesures d'évitement et de réduction nécessaires	La justification est complétée. La programmation de l'OAP "Saint-Germain - Saint-Victor" prend d'ores et déjà en compte les nuisances liées aux principaux axes routiers (A9 notamment): elle prévoit, entre autres, la mise en place des activités économiques le long de l'A9 permettra de mettre à distance les habitations de cet axe. Des aménagements paysagers sont également prévus le long des boulevards urbains, faisant écran entre ces voies et les zones résidentielles ou mixtes. La programmation de l'OAP définit également la hauteur maximale des bâtis résidentiels : R+3 sur la partie à dominante mixte (incluant également le recul paysager dans ces secteurs), R+1 à R+2 dans le cœur de l'OAP, secteur moins exposé aux nuisances. Il convient de souligner également que l'OAP "Saint-Germain - Saint-Victor" fait partie des zones à aménager définies dans le SCoT. Par ailleurs, une étude d'Appel à Manifestation d'Intérêt va être lancée sur ce secteur.
Compléter l'évaluation des incidences permettant de garantir que la création d'un secteur de projet "Crabit-Les Amarats" à proximité immédiate du site Malvési n'aura pas d'effet d'exposer ses futurs habitants à des pollutions de l'air, de l'eau ou du sol et de proposer en conséquence les mesures d'évitement et de réduction indispensable.	La justification est complétée. Concernant les risques technologiques liés au site Malvési au niveau de l'OAP « Crabit – Les Amarats », il convient dans un premier temps de distinguer le risque technologique en tant que tel avec la définition d'un PPRt et le risque de pollution inhérent à l'activité du site. Le zonage en lien avec le PPRt est relatif à un évènement d'exception (explosion par exemple). Le périmètre de l'OAP est situé en dehors de ce périmètre. Les futurs habitants ne sont donc pas exposés au risque technologique en lien avec l'activité du site de Malvési. En ce qui concerne les risques de pollution diffuse inhérents à l'activité du site (eau, sol, air ...), il revient aux porteurs de projet de prendre en compte de ces enjeux lors de la phase pré-opérationnelle. La commune les alertera de ces risques en temps voulu.

- Agence Régionale de Santé - courrier sans avis assorti de préconisations concernant l'eau destinée à la consommation humaine, le bruit, les espèces à enjeu sanitaire et la lutte contre les moustiques.

- Préfecture de l'Aude - bureau de l'environnement et de l'aménagement du territoire : accord à la dérogation au titre de la loi Littoral relative à la demande de classement des espaces boisés de la Mairie de Narbonne sous réserve des prescriptions suivantes :

- les propositions de placement doivent être cohérentes avec les projets RTE et avec les pistes de la Défense des Forêts Contre les Incendies (DFCI) en place,
- alerte de cohérence sur les espaces boisés en marge de l'étang de la Nautique où un projet d'extension de l'aire de camping est menée en parallèle.

- Préfecture de l'Aude - commission départementale de la nature, des paysages et des sites de l'Aude : avis favorable sous réserve des prescriptions suivantes :

PRESCRIPTIONS DE LA CDNPS	REPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE
Vérifier que les EBC Littoraux soient cohérents avec les projets RTE et la Défense des forêts contre les Incendies	Cette remarque est prise en compte en retirant des EBC/EBS les pistes DFCI et les secteurs sous les lignes HT et THT
Prendre en considération le projet d'extension de l'aire de CC à l'étang de la Nautique alors qu'il y a un EBC Littoral	Cette remarque est prise en compte. Une partie de l'EBC est supprimé pour permettre le parking de délestage.

- Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers de l'Aude - la commission émet un avis défavorable au projet de révision du PLU :

CDPENAF	REPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE
Reprendre le tracé de la zone NL afin d'en sortir les hameaux agricoles pour permettre leurs extensions	La ville va faire le détourage des hameaux agricoles selon la méthode proposée par le Cerema.

- Chambre des Métiers et de l'Artisanat - courrier sans observations.

- Préfecture de l'Aude - courrier avec avis favorable assorti des remarques formulées par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer :

REMARQUES DE LA DDTM	REPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE
Réaliser une étude approfondie sur la vacance et les logements médiocres pour caractériser le phénomène et établir le nombre de relogements réellement mobilisable	Cette remarque n'est pas intégrée - elle est traitée dans le cadre du PLH et sera également traité lors de l'approbation du nouveau PLH
Compléter le PLU en termes de LLS - en compatibilité avec le PLH en cours d'élaboration	Cette remarque n'est pas intégrée - elle est traitée dans le cadre du PLH et sera également traité lors de l'approbation du nouveau PLH
Agrémenter les OAP par la typologie des logements afin de prendre en compte les nouveaux profils des habitants notamment le desserrement des ménages	Pas d'obligation légale de définir les typologies de logement dans les OAP. Ainsi, cette remarque ne sera pas intégrée pour ne pas bloquer la réalisation de certains projets. En effet, lors des études opérationnelles, les précisions peuvent venir infirmer les OAP.

Supprimer le secteur Npv Aérodrome qui est en discontinuité de l'urbanisation et donc non compatible avec la loi littoral	Cette remarque est prise en compte. Le choix fait est de faire un sous-secteur UEa uniquement pour les activités aéronautiques.
Modifier le règlement écrit des zones Npv pour n'autoriser que les constructions identifiées dans le décret du 29 décembre 2023	Cette demande est prise en compte en page 113 du règlement écrit : « Sous-occupation « Installation de panneaux photovoltaïques au sol » : sont admis uniquement dans le secteur Npv : toutes nouvelles installations, aménagements et constructions liés à l'activité de production d'énergie solaire. Ces installations tiendront compte, à minima, des critères définis dans l'arrêté du 29 décembre 2023 et du décret de la même date relatifs aux modalités de prises en compte de ces projets dans le calcul de consommation d'espace. »
Étendre l'arrêt des éclairages nocturnes en dehors des zones agricoles	Cette remarque ne sera pas intégrée. Elle demeure au stade de recommandations dans l'OAP TVB.
Mettre à jour la liste des changements de destination - ne pas identifier de ruines, actualiser les bâtiments agricoles, ne pas intégrer ceux qui sont dans les espaces remarquables	L'actualisation de la liste des changements de destination va être réalisée par la commune.
Corriger le règlement écrit pour n'autoriser que les constructions strictement liées à l'exploitation agricole et forestière	Cette remarque est intégrée dans le règlement écrit : la notion est supprimée "des constructions nécessaires à l'entretien du matériel agricole par les coopératives" (Page 102)
Ajuster les constructions équipements publics en zone A et N qui étaient limitées à 150 m², car elles peuvent être considérées comme des extensions non autorisées	Cette remarque implique la suppression des destinations suivantes : artisanat et commerce de détails, autres hébergements touristiques et restauration, locaux et bureaux accueillant du public et évolution de l'habitat existant. Ces règles étaient prévues pour permettre une diversification de l'activité agricole et permettre les projets de type – ferme pédagogique, gîtes ruraux… Par conséquent, nous proposons d'ajouter « Autorisées sous réserve que ces « constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti » en cohérence avec l'article L121-8.La notion d'extension de 150 m² est supprimée.
Préciser le règlement de l'extension du golf en zone N pour ne pas constituer une extension	Cette disposition est modifiée en page 113 du règlement écrit : « Sous-occupation « Aménagement de parc d'attractions ou de golf » : sont admis uniquement l'aménagement n'ayant pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti et sans que cela constitue une extension au titre de la Loi Littoral (Article L121-8 du code de l'Urbanisme). »
Définir avec précision la méthode qui a permis de définir la délimitation des espaces proche du rivage sur le plan de zonage, qui ne peut être uniquement lié à la co-visibilité	La justification sera davantage détaillée dans la partie « explication des choix du rapport de présentation. Choix tributaire des voies, talus, boisements, cours d'eau

Dans les EPR situés en dehors des espaces urbanisés, le règlement graphique délimite cette zone en NL. dans ces espaces, conformément à l'article L121-10, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. Ces espaces ont été également identifiés en espaces remarquables, à ce titre, seuls les aménagements légers énumérés à l'article R121-5 pourront y être autorisés. Dans le cas de superposition d'espaces relatifs à la loi Littoral, ce sera la règle la plus contraignante qui devra être appliquée aux autorisations d'urbanisme.	Le règlement précisera que les aménagements, installations et constructions sont autorisés dans le PLU sous réserve d'être compatible avec la loi Littoral.
La délimitation des ERLC sur le règlement graphique n'est pas en cohérence avec cette liste. Il manque le site classé des Paysages du canal du Midi, et certains sites classés évoqués ne sont pas dans la liste des Servitudes d'utilité publique AC2 présentes sur la commune (annexe pièce D partie 1.1) et ne sont pas des SUP. Une mise en cohérence des différentes pièces du PLU est nécessaire et les justifications doivent être rectifiées.	La liste des SUP est ajustée ainsi que les cartes dans le rapport de présentation
En ERCL les changements de destinations ne faisant pas partie de la liste exhaustive des constructions et installations autorisées à l'article R121-5, ces bâtiments ne pourront pas changer de destinations et doivent être retirés de la liste en pièce 3-A « les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination » et supprimé sur le règlement graphique.	L'actualisation de la liste des changements de destination sera réalisée.
Mettre en cohérence les coupures d'urbanisation - jeu entre le zonage (NL et N100) et la coupure - voir pour ajuster les règles en conséquence Reprendre la bande littorale des 100m pour prendre en compte la bande autour du complexe lagunaire, sortir l'espace urbanisé de Narbonne Plage et les plages et ajuster le RE pour prendre en compte uniquement les règles spécifiques, car par endroit superposition de coupure d'urba, ER et B100	La zone NL correspond aux espaces remarquables et caractéristiques du Littoral et la zone N100 à la bande des 100 m inconstructibles du rivage. Les coupures d'urbanisation et les espaces proches du rivage sont indiqués sur le règlement graphique. Le règlement de la zone NL et N100 précisera que les aménagements, installations et constructions sont autorisés dans le PLU sous réserve des règles liées aux espaces proches du rivage et aux coupures d'urbanisation.
Porter une attention sur les campings qui ne peuvent pas évoluer	Sans objet

Compléter la justification des choix par les règles de compatibilité avec l'Art121-21 du CU pour expliquer la capacité d'accueil des espaces urbanisés notamment de Narbonne plage	Cette partie est complétée dans la justification des choix
[…] Un travail est mené par la commune afin de préparer le projet de la future concession qui devrait lui succéder à partir de 2026. […] Il est donc important que le PLU soit en cohérence avec le CGPPP et la doctrine de l'état en la matière, notamment au chapitre A du règlement écrit relatif à la destination des constructions, usages des sols et natures d'activités de chaque zone du PLU concernée.	Les plages sont classées en zone N100. Ainsi dans le secteur N100 ne sont autorisées que les équipements liés à la gestion de l'espace (exploitation des voiries existantes ainsi que leur évolution et réaménagement dès lors qu'ils sont permis par ailleurs par les dispositions et règlements applicables, équipements de sécurité civile, etc.), les installations liées aux lots de concessions de plage et démontables.
Ajuster le périmètre Upq pour prendre en compte le chenal des Exals, le Domaine public portuaire et ajuster le règlement écrit pour n'autoriser que ce qui relève du code des transports et donc supprimer les hébergements et laisser que les logements en fonction du port	Le règlement graphique est ajusté en conséquence – selon le plan annexé du présent document. Le règlement écrit est à ajuster en conséquence – un zonage spécifique UPq comprenant l'ensemble du DPM et n'autorisant que les « dépendances du domaine public portuaire, que des ouvrages, bâtiments ou équipements ayant un rapport avec l'exploitation du port ou de nature à contribuer à l'animation et au développement de celui-ci » en cohérence avec l'article R 5314-29 du code des transports. Le règlement écrit est ajusté en conséquence - dans le secteur UPq, les constructions ne sont autorisées qu'à condition d'être liées au fonctionnement du port (logements de fonction liés à l'exploitation du port).
Modifier les informations relatives aux risques dans le rapport de présentation p12 à 13 de l'avis	Le règlement écrit fait un renvoi un PPRi en page 108 // qui s'applique de fait par son rôle de SUP et les demandes de reprises sont prises en compte dans le diagnostic territorial
Compléter les OAP par la prise en compte des risques	Les OAP seront complétées davantage pour prendre en compte les risques
Compléter les obligations de débroussaillement intégrées dans les DG du RE	Le règlement écrit est complété en page 21 pour valoriser une meilleure gestion du débroussaillement
Secteur de la Gendarmerie - 1AUEq situé dans une zone à risque de feu de forêt - elle doit être classée en 2AU	Cette remarque n'appelle pas de modification. Néanmoins, celle-ci sera complétée par une gestion des risques plus forte afin de prendre en compte d'autres avis exprimés.

- Pôle de compétence Canal du Midi – courrier sans avis assorti des recommandations suivantes :

RECOMMANDATIONS PÔLE CANAL DU MIDI	REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE
Secteur de la Gendarmerie - 1AUEq est situé dans la zone d'influence du canal	Cette remarque n'appelle pas de modification. Néanmoins, celle-ci sera complétée par une gestion des risques plus forte afin de prendre en compte d'autres avis exprimés.
Faire référence aux cahiers de gestion pour les projets dans le site classé des Paysages du canal du Midi	Cette remarque sera intégrée dans les annexes du règlement au niveau du patrimoine naturel.

Préciser dans le règlement écrit les hauteurs limitées à 12m	Le règlement sera modifié pour mieux préciser la règle des façades à 12 m sur les secteurs où la hauteur maximale des constructions est supérieure.
Préciser que le développement des exploitations agricoles est possible, mais qu'ils doivent avoir une attention forte aux paysages dans le site classé (objectif de haute qualité paysagère et architecturale)	Cette remarque n'est pas intégrée, car le développement des exploitations agricoles est déjà soumis à l'avis de la CDPENAF, le respect des sites classés et une intégration paysagère évoquée dans le règlement écrit du PLU.
Actualiser la liste des changements de destination : préciser qu'ils doivent présenter un intérêt architectural ou patrimonial et compléter avec la liste VNF	L'actualisation de la liste des changements de destination va être réalisée.

- Département de l'Aude - direction du développement, de l'environnement et des territoires, courrier sans observations.

- Direction Régionale des affaires culturelles - accord assorti des prescriptions suivantes :

PRESCRIPTIONS DRAC	REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE
Mettre à jour les informations relatives au PSMV et au PDA	Ces remarques sont intégrées en page 102 pour le PDA et en page 28 pour PSMV dans le règlement écrit.
Corriger le RP sur les sites classés	Cette correction est réalisée page 102 et page 157 du diagnostic territorial.
Distinguer les règles - constructions neuves et constructions existantes (cf. proposition de règles dans l'avis)	Cette remarque n'est pas prise en compte afin de simplifier l'instruction. De plus, le PDA et le PSMV viendront ajuster les règles relatives aux constructions neuves et existantes.
Compléter les règles dans la zone UP sur les façades	Cette remarque est intégrée dans le règlement écrit en page 85.
Intégrer dans le patrimoine PLU les domaines viticoles + les immeubles indiqués dans la ZPPAUP	Cette remarque ne sera pas intégrée. Vu que les bâtiments de l'ex-ZPPAUP seront inscrits dans le PDA et sont dans les sites classés des abords du canal du Midi, du massif de la Clape et du massif de Fontfroide, il n'y pas de nécessiter à une identification particulière au PLU
Compléter la liste des monuments historiques	Cette remarque est prise en compte dans la liste et le plan des SUP
Annexer le PDA	Cette remarque sera prise lors de l'approbation du PDA.
Réaliser un inventaire photo et de fiches pour les éléments identifiés en éléments patrimoniaux et paysagers	Des photos sont déjà intégrées dans le document.
Ajouter en annexe le guide des capteurs solaires d'intégration architecturale dans le bâti	Cette remarque ne sera pas prise en compte pour ne pas alourdir le règlement écrit.

- Grand Narbonne - Avis favorable assorti des observations suivantes :

PRESCRIPTIONS GRAND NARBONNE	REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE
Retranscrire certains points de l'OAP TVB dans le règlement écrit notamment pour la développer la nature en ville au travers d'espace planté et favoriser les continuités écologiques	Cette remarque n'est pas intégrée dans le règlement écrit, car l'OAP permet déjà une conformité dans le projet
Faire une OAP mobilité pour développer davantage cette thématique à échelle supra	Cette remarque n'est pas prise en compte mais ce sera étudié. Il conviendra de prendre le temps nécessaire pour le travailler
Zone agricole entrée de ville avenue Carnot alors qu'il y a le parking relais et la déchetterie	Cette zone est située en dehors de la tache urbaine du SCoT. Son classement en U est donc impossible, car il viendrait en contradiction avec la loi Littoral.
Permettre l'agriphotovoltaisme si cela ne compromet l'activité agricole	Cette remarque est intégrée.
Modifier la liste des SUP cf. avis	Cette remarque est intégrée.
Modifier les annexes sanitaires cf. avis	Cette remarque est intégrée.

- Office National des Forêts - courrier avec demandes :

DEMANDES ONF	REPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE
Intégrer la forêt ONF en zone N et son contour en annexe	Cette remarque est déjà intégrée. Sur le plan de zonage, les forêts sont identifiées en N et/ou en EBC. De plus, leur délimitation est aussi en annexe.
Intégrer des règles relatives à ces parcelles qui sont soumises à avis de l'ONF et autoriser les passages des engins ainsi qu'une marge de recul vis-à-vis de la forêt	Cette remarque n'est pas prise en compte, car les éléments sont en annexe du PLU (plan et arrêté préfectoral)

- Parc naturel régional de la Narbonnaise en méditerranée - courrier avec observations et notamment :

OBSERVATIONS PNR	REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE
Mentionner la sensibilité paysagère du piémont des Corbières (zone prioritaire dans la charte du Parc) Mentionner la charte du Parc dans les documents de références pour la mise en application de la Loi Littoral comme la coupure d'urbanisation mentionnée aussi dans la charte Évoquer la trame noire dans le PADD aux mêmes titres que les autres trames Affirmer la lagune des Exals milieu naturel original et riche en biodiversité et notamment sa prise en compte dans les futurs projets de Narbonne plage et dans la trame bleue Éclaircir la lutte contre la saisonnalité et les	Ces remarques ne sont pas prises en compte car cela nécessiterait de revenir sur les choix débattus et retenus dans le PADD.

modes de gestion qui pourrait être mise en place dans un objectif de préservation des espaces Évoquer la Maison de la Narbonnaise et Maison du Parc au Grand Castélou dans les sites d'accueil et d'attractivité et faire le lien avec le canal, le musée … Rajouter des compléments relatifs à la ressource en eau : préciser que la projection des effets du changement climatique sur la ressource « Aude » est « robuste » et sans équivoque	
Autoriser les panneaux photovoltaïques en façade, dans certaines zones, avec un parti pris d'intégration architecturale dans le bâti.	Cette remarque ne sera pas intégrée.
Autoriser « l'isolation par l'extérieur en rez-de-chaussée ne devra pas déborder sur l'espace public. », dans certaines zones, sous condition notamment de préservation de la circulation piétonne sur les trottoirs.	Cette remarque ne sera pas intégrée.
Préciser comment s'applique cette règle à l'agrivoltaïsme : "L'installation de panneaux photovoltaïques au sol (hors ombrières) est interdite en zone A"	Cette remarque est intégrée.
Inciter ou imposer dans certaines conditions, la requalification hydro-économes des équipements et services, que l'habitat neuf individuel ou collectif soit hydro-économe, la mise en place d'équipements collectifs et individuels de récupération et de réutilisation déroutés les eaux (eaux traitées de station d'épuration, eaux grises collectives et individuelles, eaux de pluie, eaux hivernales…).	Cette remarque ne sera pas intégrée.
Secteur Gendarmerie : de multiples enjeux dont trame turquoise et un risque potentiel lié à la qualité de l'eau du fait du projet d'implantation d'un chenil en proximité immédiate du cours d'eau, la proximité avec la RD6009	Cette OAP et ce secteur sont maintenus. Pour autant, l'OAP est complétée afin de prévenir davantage les risques.
Mettre à jour la cartographie des zones humides effectives sur le secteur des marais du Narbonnais (dont Castélou).	La cartographie des zones humides provient d'analyse posologique et retranscrit la trame verte et bleue du SCoT. Ainsi, la modification du Domaine de Castélou va être ajustée en fonction de son identification - si elle est effective elle sera maintenue en état si elle est potentielle - elle pourra être ajustée.

- Service Départemental d'Incendie et de Secours - courrier sans avis assorti de prescriptions et notamment :

OBSERVATIONS SDIS	REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE
Ajouter un paragraphe sur la prévention des incendies de forêt	Cette demande n'est pas prise en compte, car les dispositions générales prennent d'ores et déjà en compte des réglementations.

Rajouter la défense contre les incendies et les caractéristiques des voies permettant de faciliter l'accès des secours	Cette demande n'est pas prise en compte, car les dispositions générales prennent d'ores et déjà en compte des réglementations.

- La Région Occitanie - courrier avec avis assorti de remarques :

REMARQUES RÉGION OCCITANIE	REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE
Rajouter la cartographie de repérage du potentiel de densification et de l'inventaire des dents creuses pour faciliter la compréhension et vérifier plus facilement les objectifs chiffrés	Insertion de la cartographie du potentiel de densification dans le diagnostic territorial avec un paragraphe explicatif de la méthodologie utilisée
Augmenter la densité dans les DC qui n'est que de 20 logts/ha contre 27 logts/ha dans le SCoT pour valoriser une optimisation du foncier	Cette remarque n'est pas intégrée, car le potentiel de densification est du foncier privé pour lequel la collectivité n'a pas la maîtrise foncière. Ainsi, le choix est fait de garder une densité de 20 logts/ha pour tenir compte de la rétention foncière.
Pérenniser la production de LLS pour concourir à la mixité - aucun outil n'est présent à l'heure actuelle dans le PLU - Intégrer des règles dans le dispositif réglementaire (OAP, Règlements)	Cette remarque n'est pas intégrée car elle est traitée dans le cadre du PLH et sera également traité lors de l'approbation du nouveau PLH.
Prendre en compte l'étude littorale "diagnostic de l'évolution du trait de côtes et des structures jouant un rôle vis-à-vis des aléas littoraux"	Cette remarque ne sera pas intégrée car Narbonne plage bénéficie d'un PPR Littoral qui intègre ces données.

- RTE - courrier accompagné de deux pièces jointes ((prévenir pour mieux construire et téléchargement du réseau RTE au format SIG sur le site de l'open data réseaux énergies) et assorti des observations suivantes :

OBSERVATIONS RTE	REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE
Ajuster le plan des servitudes en fonction des réseaux qui semblent comporter des erreurs et ajuster la liste des servitudes	Cette remarque sera intégrée. La liste et le plan des SUP seront ajustés en conséquence.
Vérifier que les lignes ne soient pas concernées par des EBC	Cette remarque sera intégrée.
Ajuster les dispositions générales pour permettre l'entretien des lignes RTE	Des règles sont déjà présentes en p23 notamment " À l'exception de la règle sur les hauteurs, l'ensemble des règles édictées dans la partie sur les dispositions particulières du présent règlement ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif sauf s'il en est fait mention explicitement. Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent également des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code) et peuvent ainsi déroger aux règles précitées."

- SNCF - courrier accompagné de deux pièces jointes ((arrêté préfectoral n°DDTM-SLAMT-2024-05 et les servitudes de protection du domaine public ferroviaire) et assorti des observations suivantes :

OBSERVATIONS SNCF	REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE
Intégrer la servitude T1 et les obligations qui vont de pair	Cette remarque est prise en compte.
Vérifier / supprimer les EBC/EBS qui traversent l'ER pour la future LGV pour ne pas bloquer le projet futur; dans un périmètre de 100m autour du tracé	Comme évoqué dans un commentaire supra, les EBC concernés par l'Emplacement Réservé sont retirés. Néanmoins, ceux dans la bande des 100m sont maintenus, car ils participent à l'intégration paysagère de l'ouvrage.
Actualiser l'ER 1 sur la base du document transmis par la SNCF	Cette remarque est intégrée.

- TERREGA - courrier accompagné de 3 pièces jointes (Document Gaz I3 bandes de servitudes et contraintes d'urbanisme, prescriptions concernant les travaux à proximité des canalisations de transport de gaz naturel à haute pression et l'arrêté préfectoral n° DREAL-2018-11-064 instituant des servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de gaz) assorti des demandes suivantes :

DEMANDES TERREGA	REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE
Actualiser les informations relatives à la SUP I3	Cette remarque est intégrée.
Intégrer les dispositions générales les contraintes urbaines liées aux transports de gaz et l'intégrer sur les cartographies	Cette remarque ne sera pas prise en compte. Le choix est fait de ne pas l'intégrer sur le plan de zonage pour ne pas alourdir la lecture et faire un renvoi au plan SUP.

- VINCI AUTOROUTES - courrier assorti de recommandations :

RECOMMANDATIONS VINCI	REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE
Préciser les règles spécifiques pour la gestion de l'A61 dans la zone concernée	Cette remarque est déjà intégrée dans les dispositions générales du règlement écrit
Supprimer l'ancien ER37	Cette remarque est déjà intégrée, car l'ER 37 n'est pas présent dans le plan de zonage arrêté.
Intégrer les marges de recul vis-à-vis de l'autoroute	Cette remarque sera intégrée sur le plan de zonage.
Supprimer les protections pour des motifs écologiques dans les marges de recul	Cette remarque est privée en compte. La suppression des haies au sein de la bande des 100 m de part et d'autre sera réalisée. Néanmoins, les EBC au sud-ouest (dont Montplaisir) seront maintenus en état, car ils assurent l'intégration paysagère de l'équipement autoroutier.
Modifier le zonage pour permettre l'implantation d'un projet photovoltaïque dans un délaissé	Cette remarque ne sera pas intégrée pour ne pas porter atteinte au paysage et à la gestion des voies présentes et aux bassins de rétentions.
Modifier le RLPi pour maintenir la sécurité des usagers	Sans objet

- Voies Navigables de France direction territoriale Sud-Ouest - courrier assorti de souhaits :

SOUHAITS VNF	REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE
Intégrer les bâtiments listés en changement de destination avec une règle spécifique pour les distinguer vu qu'ils sont à proximité du canal du midi	L'actualisation de la liste des changements de destination va être réalisée par la commune.
Rajouter dans le règlement écrit la possibilité des affouillements et exhaussements du sol à proximité du canal pour permettre le dragage	Cette demande n'est pas prise en compte car des dérogations existent.

- Chambre d'Agriculture de l'Aude - courrier avec avis défavorable qui pourrait évoluer s'il y a prise en compte des remarques suivantes :

REMARQUES CHAMBRE D'AGRICULTURE	REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE
Retirer le secteur autour de la Robine des espaces remarquables afin de pouvoir favoriser les projets de transmission et d'installation sur ce secteur. Obtenir que les domaines de la Clape puissent avoir le même type de zonage que le Domaine de l'Hospitalet afin de leur permettre des évolutions mineures de leur bâti.	Un nouveau découpage va être réalisé autour des domaines dans le Massif de la Clape - le site classé Paysages du Canal du Midi dans la zone agricole va être retiré de la zone NL comme demandé par la chambre d'agriculture,
Modifier la destination artisanale dans la zone agricole : sous destination "artisanat et commerce de détail", il est mentionné les locaux liés à la vente, à l'exposition et la dégustation des produits de l'exploitation alors même que plus haut dans la sous destination "exploitation agricole" et inscription dans la commercialisation des produits agricoles	Cette remarque est intégrée.
Ajouter une règle pour les habitations/extensions liées aux exploitations agricoles // ouvrir de façon explicite la possibilité d'extension pour les habitations des agriculteurs.	Cette remarque est intégrée. Néanmoins, la règle sera affinée pour bloquer également l'extension des constructions des agriculteurs à 30% de la sdp existante.
Recul géographique de 100 m par rapport à l'autoroute ne s'applique pas aux bâtiments agricoles	Cette remarque est prise en compte dans les dispositions générales et la marge de recul est intégrée au plan de zonage
Rajouter pour l'eau potable un paragraphe qui commence par "Toute construction qui le nécessite doit être raccordée…"plutôt que de faire référence aux dispositions communes. En effet, certaines constructions ou installations agricoles n'ont pas besoin de raccordement à l'eau potable (hangars de stockage, serres, séchoirs...).	Cette remarque est intégrée.

- Les annonces légales au fur et à mesure de leur parution.
- Le regisstre d'enquête coté et paraphé.

6) Préparation de l'enquête

Le 31 janvier 2025, en concertation avec le service urbanisme de la mairie de Narbonne, la durée de l'enquête a été fixée du 07 mars 2025 au 07 avril 2025 soit 32 jours consécutifs ainsi que les dates de permanence qui auront lieu de 8 h 30 à 12 h 00 les vendredi 07 mars, 21 mars, et 28 mars 2025 et le lundi 07 avril 2025.

Le dossier d'enquête publique et le registre d'enquête ont été paraphés courant février 2025 et mis à disposition du public le 07 mars 2025 à 8 h 30.

Comme il était difficile de se repérer sur les différentes cartes, il a été demandé au bureau d'étude de fournir des cartes avec les numéros de parcelles. Cela a permis, notamment avec l'aide de Monsieur Bonavia, d'aider les personnes venues déposer une observation de voir avec précision la localisation de leurs parcelles.

7) Publicité

L'avis d'enquête publique a été affiché le 18 février 2025 au niveau des différents panneaux d'affichage de la commune : à la mairie de Narbonne, à la mairie annexe de Baliste, à la mairie annexe de Narbonne Plage, à la maison des Services Saint-Jean – Saint-Pierre , au Palais des sports des arts et du travail et aux services techniques où se déroulait l'enquête publique comme j'ai pu le constater et ils y sont restés pendant toute la durée de l'enquête (annexe 3 et 4).

Le premier avis d'enquête publique est paru le 16 février 2025 dans l'Indépendant et le Midi Libre (annexe 3).

Le deuxième avis d'enquête publique est paru le 09 mars 2025 dans l'Indépendant et le Midi Libre (annexe 3).

Le dossier d'enquête publique était consultable sur le site internet de la Mairie de Narbonne et sur le site internet de Démocratie Active (annexe 3).

8) Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions et sans aucun incident particulier, et j'ai pu obtenir tous les renseignements que je souhaitais auprès de Madame Alaux première adjointe, de Monsieur Allioux et de Monsieur Bonavia.,

Les services techniques de la mairie de Narbonne étaient le siège de l'enquête ou un bureau était à ma disposition.

L'enquête publique s'est déroulée normalement pendant 32 jours consécutifs du 07 mars 2025 au 07 avril 2025, période au cours de laquelle il y a eu 4 permanences.

Lors de la permanence du 21 mars 2025, 4 personnes sont venues déposer une observation écrite, à celle du 28 mars 2025 5 personnes, à celle du 07 avril 2025 3 personnes. Une observation écrite a été déposée hors permanence le 04 avril 2025.

Pendant la durée de l'enquête il a été adressé 12 courriers et 57 observations ont été déposées sur le registre numérique.

Le registre d'enquête a été clôturé à l'issue de la dernière permanence, soit le 07 avril 2025 à 12 h 00.

Le 10 avril 2025, j'ai remis et commenté à Madame Sylvie Alaux, 1ère adjointe déléguée aux ressources et moyens, urbanisme et foncier, en présence de Messieurs Allioux et Bonavia, le procès-verbal de communication des observations écrites recueillies dans le registre papier d'enquête publique et des courriers adressés au commissaire enquêteur et des observations déposées sur le registre dématérialisé (annexe 5).

Le 18 avril 2025 j'ai reçu de la mairie, par courriel, la réponse au procès verbal relatif à l'enquête publique.

9) Observations du public

Le registre papier a été déposé au siège de l'enquête au service urbanisme de la Mairie de Narbonne et comporte 13 observations écrites dont 4 accompagnées de pièces jointes agrafées en page 7 du registre papier et 12 courriers agrafés en page 8 et 9 du registre papier et le registre numérique comporte 57 observations écrites.
Il y a eu 1628 consultations du registre dématérialisé et 2391 téléchargements.
Il est à noter qu'un courriel adressé par Monsieur Bourzeix sur le registre dématérialisé le 07 avril 2025 après 14 heures n'a pas pu être pris en compte, la clôture du registre ayant eu lieu à 12 h 30.

L'intégralité des textes des observations et des pièces jointes sont consultables sur le procès verbal de communication des observations en annexe 5. Pour faciliter la recherche se référer au numéro de page indiqué à chaque réponse.

Observation écrite 1 (**page 88**) du 21 mars 2025 accompagnée de 4 feuillets (voir PJ en annexe):

Madame RAGUIDEAU Nicole, Monsieur RAGUIDEAU Laurent et Madame RAGUIDEAU Pascale.

Nous avons en indivision les parcelles NC 0062, 0063, 0064 classées en EBC (voir A) en pièces jointes.
Suite au rendez vous avec M. Bonavia le 16/03/2025, nous avons évoqué la possibilité de transfert de classement d'une partie de la zone EBC sur la parcelle NC 0064, et ne conserver sur la NC 0062 uniquement les deux haies de cyprès situées dans la zone des trois mètres de prospect. Ainsi, les zones classées EBC seraient situées sur la NC 0064 et sur la NC 0062 (partiellement), comme indiqué sur les documents ci-dessous (voir B).

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
Cette demande de modification de l'EBC sur les NC 62 et NC 64 est acceptée par la Ville sous réserve de conserver un EBC de 5 m de large le long de la rue de Jonquières afin de préserver le caractère boisé du terrain vu depuis l'espace public dans un souci de maintenir la qualité du cadre de vie marquée par une abondante végétation qui a motivé la création de cet EBC.

Observation écrite 2 du 21 mars 2025 :

Monsieur PEREZ Olivier et Monsieur PEREZ Juan Manuel.

Suite à la révision du PLU de la ville de Narbonne, nous venons de constater le classement UEQ de nos parcelles CX 0018, CX 0019 et CX 0020. Nous souhaitons qu'elles soient rattachées à la zone UE1 comme elles étaient avant cette révision (anciennement zone UY). Il n'y a aucune raison à ce classement. Nous avons rencontré le 6 décembre 2024 M. Bonavia du service urbanisme qui nous a rassuré d'un avis favorable à ce reclassement en l'absence de projet sur ce secteur.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
Cette demande de rattacher les parcelles CX 0018, CX 0019 et CX 0020 à la zone économique UE1 sera pris en compte dans le projet de PLU révisé car ces parcelles sont déjà situées en zone économique (UY) dans le PLU actuel et qu'il n'y a pas de projet d'équipements publics projetés sur lesdites parcelles justifiant le classement en zone d'équipements.

Observation écrite 3 du 21 mars 2025 :

Monsieur ROUANET Serge, responsable travaux groupe Gérard BERTRAND.

- Revenir au découpage de l'ancien PLU "AC" sur le domaine de l'Hospitalet.
- Faire une continuité de parcelles au bout du soleilla en ajoutant 1138 et 1140 de la section D.
- Réduction du prospect par rapport à l'axe de la route nationale ≈ 15 m au lieu de 25 m.
- Voir la possibilité de mettre des ombrières (photovoltaïques) sur les parkings.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
Le domaine de l'Hospitalet sera classé en zone agricole A et les limites seront définies selon la méthode préconisée par le Cerema.
La pose d'ombrières photovoltaïques sur les parkings dépend de la règlementation des sites classés vu que l'Hospitalet se situe dans le site classé du massif de la Clape.

Observation écrite 4 du 21 mars 2025 :

Monsieur MALET Franck.

Je suis propriétaire de la parcelle EN 330 enclavée et je suis tout à fait favorable pour un emplacement réservé n° 2 consistant à la réalisation d'une liaison routière.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
L'objectif de cet emplacement réservé est d'améliorer la desserte de la partie nord du secteur de Crabit.

Observation écrite 5 du 28 mars 2025 :

Monsieur MONGELLAZ Gérard.

Les parcelles DZ 214, 384, 475, 476, 388, 389, 556, précédemment classées en zone 1AUY, projet de classement en zone A.
Aucun agriculteur ne peut y faire pousser quoi que ce soit. Les parcelles voisines sont classées UEQ.

Il convient donc de classer mes parcelles en zone UEQ ! Je suis installé sur place depuis 2011 et je suis un entrepreneur de construction. Les sièges sociaux de mes entreprises y sont domiciliées !

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
Les parcelles DZ 214, 384, 475, 476, 388, 389, 556 sont en zone agricole car elles sont libres et situées dans la zone inondable Ri3 du PPRI des Basses Plaines de l'Aude.
Le classement de ces terrains en zone UEq serait donc inapproprié.

Observation écrite 6 (**page 92**) du 28 mars 2025 accompagnée de 2 feuillets : un courrier et un plan.

Madame VERGER VIALA Catherine.

Lettre remise ce jour à Monsieur le commissaire enquêteur (+ plan joint).

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
Cette demande de déplacer la limite des espaces proches du rivage tel que dans le PLU en vigueur sera intégrée dans le projet de PLU révisé.
En effet, il n'y pas de co-visibilité avérée avec le rivage de l'étang et les terrains concernés sont essentiellement des vignes.

Observation écrite 7 du 28 mars 2025 :

Monsieur MARTINEZ et Monsieur JOUXDEL.

Nous sommes propriétaires des parcelles NV 19 et NV 21. Lors d'un dernier courrier on nous a fait savoir que ces parcelles se situaient à plus de 500 m des premières habitations, ce qui n'est pas le cas d'une part parce déjà construit. Nous souhaitons obtenir l'autorisation des vendre ces terrains aux fins de construction.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
La loi Littoral exige d'urbaniser en continuité de l'agglomération existante. Ces parcelles sont bien trop éloignées des parties habitées pour être classées en zone constructible.
En outre ces parcelles se situent au cœur du secteur de Bagatelle qui est aux risques de feux de forêt particulièrement importants : 2 incendies d'environ 100 ha au cours de la dernière décennie.
Par conséquent, le projet de PLU révisé ne peut prévoir de zone à urbaniser dans ce secteur.

Observation écrite 8 du 28 mars 2025 :

Madame CHENOT sylvie et Madame CHENOT M. Carmen épouse de Monsieur CHENOT Pascal.

La parcelle 000 CI 64 de 5670 m^2 précédemment classée en zone constructible va être classée en Espace Boisé Classé.
Sur cette parcelle il y a effectivement un bois de pins qui a été planté sur des vignes par le propriétaire, mais une partie de cette parcelle est goudronnée par les allées d'accès, le parking de la maison, l'accès en pente vers le garage en sous sol, les étendoirs.
Concernant cette partie goudronnée, nous enverrons par mail une proposition étayée de photos et documents dans laquelle nous souhaitons proposer un nouveau zonage.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : voir réponse observation 38 registre dématérialisé.

Observation écrite 9 du 28 mars 2025 :

Madame de SONIS Sophie

Propriétaire d'immeubles rue Droite, rue Barrère, je signale que je ne souhaite pas leur piétonisation et que les voitures sont nécessaires à la vie en ville. Sans voitures vous risquez de nuire au dynamisme du quartier. Beaucoup de commerçants sont mécontents et cela dévalorise les immeubles.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
LA Ville prend note de cette remarque mais elle ne concerne pas le PLU car le Centre-Ville est réglementé par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).

Observation écrite 10 du 04 avril 2025 :

Propriétaire de la métairie du Pastaret sise section OA n° 52, 53, 54, 55 et rue des fours à chaux prolongée à Narbonne. Je demande que les bâtiments existants soient désignés comme bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans le projet de plan local d'urbanisme de Narbonne.
Vous remerciant par avance de bien vouloir prendre en compte ma demande.
Veuillez agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.
Claude PELOFY.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
Cette demande sera prise en compte dans le projet de PLU révisé car la métairie du Pastouret est un domaine agricole ancien à forte valeur patrimoniale qui mérite d'être préservé et valorisé.
Les bâtiments seront désignés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans le projet de plan local d'urbanisme de Narbonne.

Observation écrite 11 (**page 95**) du 07 avril 2025 accompagnée de 3 feuillets : 1 courrier et 2 plans.

Monsieur Pierre LAVABRE représentant la SAS IMO.
Propriétaire des parcelles NZ 1, 2, 3, 8, 210, 213, 214. Nous souhaiterions que ces parcelles soient constructibles dans l'ensemble ou en partie afin de boucher les dents creuses.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
Le PLU révisé permettra la construction uniquement sur les parcelles accolées aux maisons existantes et ce, dans l'objectif de constituer une lisière paysagère de la zone habitée à cet endroit.

Observation écrite 12 (**page99**) du 07 avril 2025 accompagnée de 3 feuillets : 1 courrier de 2 feuillets et 3 plans.

Madame ESCANDE Marguerite. Courrier de deux feuillets ainsi que trois plans déposés ce jour au commissaire enquêteur.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Les parcelles section NB, numéros 32,33, 41, 43, 45 et 47 constituent un terrain en hauteur sur le versant du Pech Loubat.
L'urbanisation de ce terrain porterait fortement atteinte aux paysages environnants comme le montre la photo ci-dessous.



La carte IGN montre que les terrains sont sur le versant de la colline qui a été préservée jusqu'à aujourd'hui.



<u>Observation écrite 13</u> du 07 avril 2025 :

Je souhaite que les bâtiments du domaine situé clos Mija (domaine les Garrigues Saint Laurent) puissent être désignés comme des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination : parcelles 238, 236, 239, 120. En vous remerciant.
Catherine Verger Viala.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
Cette demande sera prise en compte dans le projet de PLU révisé car le domaine les Garrigues Saint Laurent est un domaine viticole qui pourra diversifier ainsi ses activités en lien avec la viticulture.
Les bâtiments seront désignés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans le projet de plan local d'urbanisme de Narbonne.

Observations du registre dématérialisé :

Observation n° 1 du 9 mars 2025 - 18:32 (page 104)
Défavorable
Auteur : robert dr vidal

1) Remarques générales

Le Plu ne semble pas assez ambitieux sur les points suivants :
a) Respect de la loi ZAN. Narbonne s'est beaucoup construite ces dernières années au risque d'inondations et d'îlots de chaleur. Elle manque de parcs et d'espaces verts. Il serait logique de faire une pause dans ces constructions prises sur les terres agricoles en privilégiant d'autres moyens pour construire (friches, projets Bimby, surélévation, etc…)

b) Le problème de l'eau ne me semble pas traité de manière assez sérieuse. La pluviométrie a baissé de 50% sur notre territoire et ce phénomène risque de s'aggraver. Des épisodes de fortes inondations comme à Valencia ne sont pas non plus exclus.

Il serait judicieux de privilégier davantage la récupération de l'eau à la parcelle, le stockage de l'eau des toitures. Il semble aussi important de créer dans les quartiers des espaces de stockage de l'eau en cas de fortes pluies. Cela ne me semble pas avoir été pris en compte.

c) Le problème des îlots de chaleur n'est pas non plus suffisamment pris en compte. Il faudrait davantage de vrais arbres en ville, y compris dans l'habitat privé. On pourrait consacrer une partie des friches à la construction de parcs arborés ou du moins à un mixte parcs-habitat. Il semble important de proposer des zones de fraîcheur dans les rues par plus d'arbres et par la pose d'ombrelles.

d) Les toits ne sont pas envisagés, sauf erreur de ma part. Dns certaines villes le PLU demande au moins une des 3 conditions suivantes : toit végétalisé, toit terrasse accessible pour les résidents, toit recouvert de panneaux photovoltaïques. Il semble intéressant de faire de même à Narbonne.

2) Remarques de détail

a) Le Bimby (Build in my backyard)
En lien avec le respect de la loi ZAN.
Les Amarats et Roches grises semblent être en zone UC2. Est-il possible d'y effectuer une division parcellaire, de type BIMBY, pour les propriétaires intéressés, en veillant à conserver une surface perméable et végétalisée ?

b) La place de la voiture versus la place du végétal et le l'infiltration de l'eau
Le PLU prévoit 2 places voitures par logement.

A titre de comparaison le PLU de quartier des Cévennes à Montpellier prévoit un coefficient de 0,8.
Le coefficient proposé à Narbonne ma semble surévalué car par exemple dans un petit immeuble il y a des personnes célibataires qui auront au plus une voiture. Un coefficient de 1,4 ou 1,5 me paraît plus adapté. La ville de Narbonne engage en effet de réels

efforts pour améliorer les pistes cyclables et les transports en commun et ceci va permettre de réduire la place de la voiture.
La création de places de voitures imperméables est en contradiction avec les objectifs de dés-imperméabilisation du territoire et de végétalisation à moins qu'on impose des normes pour ces parkings (parkings perméables et végétalisés par exemple)

c) Préserver les espaces verts existants
La ville possède deux espaces verts proches : le parc de la Campane et le parc de Montplaisir. Il semble important de les sanctuariser.
Le PLU semble mettre en évidence une zone empiétant encore sur le parc de la Campane dans le quartier Crabit-Les Amarats. Ce parc a déjà été beaucoup construit et il semble important d'arrêter d'y construire si on veut préserver un poumon vert.

d) Le potentiel de préservation des sols pour lutter contre le réchauffement climatique
Dans le PLU, suivant les zones, il est question de 30 et 40% de l'unité foncière qui devra être constituée de pleine terre.
L'ambition paraît louable, toutefois si on ne précise pas la nature de cette « pleine terre » l'objectif d'infiltration des eaux ne sera pas atteint.
En effet une terre tassée recouverte de graviers s'infiltre beaucoup moins qu'une terre végétalisée avec des arbres et des arbustes.
Il semble donc qu'il faille modifier ce critère et prévoir par exemple la moitié de cette surface de plaine terre végétalisée pour l'infiltration.
Une récupération, éventuellement partielle, de l'eau à la parcelle semble également utile pour aller dans ce sens.

e) La récupération de l'eau à la parcelle
Ce ne semble pas être traité dans le PLU et pourtant cela va devenir très important. Dans le PLUi de la métropole de Montpellier par exemple il est prévu d'infiltrer les 40 premiers litres (sans rejet au réseau donc) par des systèmes à proposer (noues, arbres de pluie, rigole drainante, etc.) et d'atteindre un volume de 120 à 204 litres (selon les zones) de rétention avec rejet au réseau à débit régulé (calé sur une pluie biennale ou quinquenalle).
Il semble important de proposer quelque chose à ce sujet dans le PLU de Narbonne.

f) La place des arbres pour lutter contre les îlots de chaleur
Le règlement du PLU conserverait la règle suivante qui me semble trop restrictive si on veut lutter contre les îlots de chaleur :
« Tout projet de construction nécessitera la plantation ou le maintien d'arbres ou arbustes sur la parcelle dot le nombre minimum obligatoire correspond au nombre de m2 de la surface de l'assiette foncière du projet divisé par 100 et arrondi au chiffre inférieur
(exemple : projet sur 450 m2 de terrain = 4 arbres)
Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 50 m2 de terrain. »
Propositions : Enlever le terme « arbustes » et augmenter de 50% le nombre d'arbres.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
Le projet PLU de Narbonne n'a jamais été aussi ambitieux au regard des objectifs de développement durable.
L'objectif ZAN est très bien intégré puisque le rythme de l'étalement urbain est divisé par plus de 2 par rapport à la décennie précédente.
La gestion des eaux de pluie a été bien étudiée puisque le règlement du projet de PLU impose la réalisation des installations de stockage pour tout projet générant une imperméabilisation des sols supérieure à 40 m², sur l'emprise foncière.
Le règlement du PLU protège tous les arbres (arbres dont le tronc est d'une circonférence supérieure à 80 cm) afin de garantir les ilots de fraîcheur, préserver notre cadre de vie (ombrage + paysage) et ainsi contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique.

La règle sur les obligations en matière de plantation d'arbres (1 arbre/100 m² de terrain) est difficile à interpréter et sera réécrite pour être mieux comprise par tous.
Le règlement autorise les toits végétalisés mais ne les rend pas obligatoires car ce serait porter atteinte au patrimoine bâti de Narbonne et même à l'architecture identitaire du Languedoc marquée par les toitures en pente avec la pose de la tuile canal et ce, depuis l'époque romaine.
Le règlement du PLU est écrit de manière à permettre le Bimby avec des limites pour ne pas affecter le cadre de vie des habitants et augmenter significativement l'imperméabilisation des

sols. Ainsi, l'emprise au sol dans les zones pavillonnaires denses est fixée à 60 % et dans les zones aux enjeux environnementaux ou paysagers à 30 %.
A cela s'ajoute les surfaces de pleine terre obligatoires dont la définition est précisée dans le lexique du règlement du PLU.
Le PLU oblige les parkings ouverts perméables et l'obligation de 2 places de stationnement par logement est un moyen efficace pour libérer l'espace public de la voiture afin de redonner la place aux piétons et à la végétalisation de la ville qui doit être globale et pas seulement focalisée sur les ilots de fraîcheur.
Le parc de la Campane n'a jamais été aussi protégé par le PLU : un espace boisé classé est créé sur la quasi-totalité de la Campane afin de protéger le boisement.
Par ailleurs, le projet PLU prévoit un espace boisé classé sur la totalité du domaine de Montpalisir.

Observation n° 2 du 13 mars 2025 - 10:07
Défavorable
Auteur : Valentin DENIS Organisation : ENGIE Green
Nous souhaitons soumettre une proposition de modification du règlement paysager applicable au secteur Npv (page 115 du règlement écrit).
En effet, l'exigence d'une zone boisée permanente de 15 mètres de large n'est pas réalisable pour des projets photovoltaïques de petite taille.
Pour un projet d'environ 6 ha, une haie de 15 m de large, sur la base d'une surface rectangulaire, entraînerait une perte nette de 1,4 ha de surface utile. En ajoutant les équipements techniques et de sécurité nécessaires à la production photovoltaïque (pistes, postes de transformation, citerne incendie, etc.), l'ajout d'une haie paysagère de cette largeur induirait une perte sèche de 24 % de la puissance installée.

Dans ce contexte, afin de préserver la viabilité des parcs photovoltaïques de plus petite taille, tout en soutenant l'objectif de développement des centrales de productions d'énergies renouvelables dans la région Occitanie, nous proposons la modification suivante :

Dans le secteur Npv, les parcs photovoltaïques de plus de 6 ha de surface clôturée devront être traités par la plantation d'une zone boisée permanente de 15 m de large suffisamment dense pour obstruer en toute saison toute vue lesdits parcs photovoltaïques depuis les propriétés voisines ne recevant pas de panneaux solaires et situées en zone agricole ou naturelle. Cette zone boisée sera composée de végétaux d'essences locales diversifiées qui feront au minimum 3 m de hauteur.
Il est entendu que les parcs photovoltaïques de moins de 6 ha de surface clôturée ne sont pas exemptés de la mise en place de mesures paysagères visant à favoriser leur insertion paysagère, tel que la mise en place d'un alignement végétal permettant de limiter l'impact visuel du projet.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
Le projet PLU de Narbonne intègrera cette demande en prévoyant une zone tampon boisée de 3 m de large au lieu de 15 m pour tous projets photovoltaïques et suffisamment dense pour obstruer en toute saison toute vue lesdits parcs photovoltaïques depuis les propriétés voisines ne recevant pas de panneaux solaires et situées en zone agricole ou naturelle ainsi que depuis les voies de circulation existantes.

Cela permettra d'assurer l'intégration paysagère de tous les projets solaires tout en assurant l'entretien notamment au regard des risques de feux de forêt qui peuvent être aggravés dans les zones occupées de panneaux solaires, un point important qui n'a pas été pris en compte lors de la rédaction de cette prescription

Observation n° 3 du 13 mars 2025 - 16:48
Ne se prononce pas
Auteur : anonyme
Concernant le centre ville (Bourg et Cité) les contraintes émises par les bâtiments de France ne permettent pas d'entreprendre la rénovation des bâtis anciens à un cout raisonnable (prix des matériaux et professionnels adaptés).
Sur ce même périmètre pas d'accès aux panneaux photovoltaïques.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
Le PLU ne s'applique pas dans le centre ancien. Il est substitué par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Site Patrimonial Remarquable approuvé le 16 juillet 2024.

Observation n° 4 du 14 mars 2025 - 11:29 (page 108)
Défavorable
Auteur : PHILIPPE claret
Bonjour, pouvez vous clarifier la flèche située au bout du chemin des vignes (Quartier des Amarats , au pieds du massif du Puech) qui devrait permettre un accès à une zone potentielle de pavillons R+1. A savoir que notre terrain ne peut être traversé par une voie d'accès compte tenu des bâtiments en place.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
La flèche indiquant une connexion viaire est une erreur matérielle. Ce sera rectifié.

Observation n° 5 du 16 mars 2025 - 16:45 (page 109).

Auteur : anonyme
Monsieur le Commissaire enquêteur,
Veuillez trouver en pièces jointes copie de ma correspondance de ce jour relative à la révision du PLU de NARBONNE.
Respectueuses salutations
Jacques LE BOURSICOT
Mail réceptionné le 12/03/2025 à 19:09

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
Les remarques des propriétaires et habitants des hauts de ROCHEGRISE et MONTPLAISIR faites sur le remodelage des emprises des espaces boisés classés sont issues d'une connaissance fine du terrain et s'avère pertinentes pour assurer la préservation des bois, des écosystèmes et la qualité du cadre de vie du quartier.
Elles seront prises en compte dans le projet de PLU révisé.

Observation n° 6 du 16 mars 2025 - 16:46
Auteur : anonyme
Monsieur, Je vous pré comme suite à votre correspondance du 11 mars. De trouver ci-joint jointe la lettre de Mme de Vulliod du 10 mars que vous n'aviez pas ouvrir. Restant à votre disposition Veuillez croire, Monsieur, à ma parfaite considération Louis de Vulliod.

Envoyé depuis Yahoo Mail pour iPhone.
Mail réceptionné le 12/03/2025 à 9:09
REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : Cf. observation n°7.

Observation n° 7 du 19 mars 2025 - 10:29 (page 113).
Auteur : anonyme
Monsieur,
Je vous prie de bien vouloir trouver, ci jointe la lettre de demande, de de modification de Mme de VULLIOD.
En vous souhaitant une bonne réception.
Veuillez croire, Monsieur à ma parfaite considération
Mme de VULLIOD

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
Le domaine de Moujan constitue un ensemble bâti et à ce titre il peut être extrait des espaces remarquables et caractéristiques du Littoral et les limites seront définies selon la méthode préconisée par le Cerema.

Observation n° 8 du 19 mars 2025 - 10:35 (page 113) accompagnée de pièces jointes (voir annexe)
.
Auteur : anonyme
Monsieur le commissaire enquêteur,
Je vous sollicite afin que vous preniez en compte la proposition suivante de modification du PLU de la ville de Narbonne :
- Inscription du domaine de Craboulette ? Chemin de Craboules à Narbonne dans la liste des domaines pouvant voir des anciens bâtiments à vocation agricole être transformés en bâtiment à usage d'habitation ;
- Et plus particulièrement la grange cadastrée 0188 [avec son terrain adjacent cadastré 0019], selon plan cadastral ci-dessous
Vous avez ci-dessous le bâtiment concerné par ma demande :
A noter que selon une note technique établie le 09 février 2024 (selon extrait) : La conclusion de l'expertise est la suivante :
Il y a donc une nécessité à effectuer des travaux de « consolidation » du bâtiment (façade sud). Souhaitant acquérir ce bâtiment pour y résider, il est nécessaire que le bâtiment ne soit plus classé en « zone agricole ». Il convient de relever que plus aucune activité agricole ne subsiste sur ce domaine depuis de nombreuses années.
Et enfin, je vous remercie de bien vouloir m'accuser réception du présent mail. Je demeure à votre entière disposition pour toutes questions que vous jugeriez utiles, et je vous prie de croire, Monsieur le commissaire enquêteur, en mes considérations distinguées.

Jean-Christophe BERTHIER

Directeur Juridique
+33 (0)4 68 41 98 81
+33 (0)6 24 93 02 78

jc.berthier@groupenarbonne.fr
Rue de plaisance, ZI Plaisance
11100 NARBONNE

Mail réceptionné le 19/03/2025 à 8:21

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
Le domaine de Craboulette est un authentique domaine viticole traditionnel.
Aussi, le projet de PLU désignera les bâtiments de ce domaine comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Observation n° 9 du 19 mars 2025 - 16:13
Favorable
Auteur : Pauline Rosinach
Madame, Monsieur, ma requête concerne les changements de destination des bâtiments situés en zone agricole.
le règlement du PLU actuel stipule que : les différentes destinations autorisées sont : l'habitat mais aussi la vente au détail, l'artisanat et la restauration à condition que l'activité constitue le prolongement de l'acte de production agricole et viticole.

Demande de modification de ce règlement du PLU :
le changement de destination des bâtiments désignés en zone agricole devrait permettre à une activité de restauration de s'installer sans qu'elle soit nécessairement dans le prolongement de l'acte de production agricole ou viticole. En effet les restaurateurs peuvent travailler en partenariat avec les agriculteurs et les viticulteurs locaux sans pour autant être eux même agriculteur ou viticulteur.
Le changement de destination des bâtiments désignés en zone agricole devraient également inclure et autoriser l'hôtellerie liée à l'agritourisme.

Cordialement.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
La Ville souhaite encourager la diversification des activités en milieu agricole.
Aussi, elle étudiera la possibilité de permettre dans le PLU révisé, le changement de destination des bâtiments désignés pour la restauration et l'hôtellerie sans devoir être nécessairement dans le prolongement de l'acte de production agricole mais à condition de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.

Observation n° 10 du 19 mars 2025 - 16:32 (page 117).
Favorable
Auteur : Thierry Murcia Organisation : Aéroclub de Narbonne
Bonjour
L'aéroclub de Narbonne souhaite que le projet PLU prévoit un zonage spécifique sur l'emprise de l'aérodrome de Narbonne pour autoriser Les installations et constructions nécessaires à son fonctionnement. Aérodrome d'intérêt général, il est important d'avoir les moyens d'assurer la sécurité des visiteurs et des utilisateurs (Stagiaires, Gendarmerie, Pompiers etc...).

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
La Ville bénéficie d'un aérodrome qui fonctionne bien grâce au dynamisme de l'aéroclub constitué de moniteurs bénévoles qui forment des pilotes, et ce depuis, plusieurs décennies.
Aussi, cette demande sera prise en compte : un zonage spécifique sera créé sur l'emprise de l'aérodrome de Narbonne pour autoriser les installations et constructions nécessaires à son fonctionnement.

Observation n° 11 du 21 mars 2025 - 16:02 (page 118).
Ne se prononce pas
Auteur : Laurent Bonfils Organisation : Domaines Bonfils
Veuillez recevoir mes commentaires dans la lettre ci-jointe

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
Le domaine du Capitoul constitue un ensemble bâti et à ce titre il peut être extrait des espaces remarquables et caractéristiques du Littoral et les limites seront définies selon la méthode préconisée par le Cerema.

Observation n° 12 du 27 mars 2025 - 15:45 (page 120).
Auteur : anonyme
Monsieur le Commissaire Enquêteur,
Je vous prie de bien vouloir trouver ci-jointes les observations à l'enquête publique formulées par Me Arnaud IZEMBARD pour le compte de ses clients, Monsieur Jacques BOSCARY et la SCI L'OREE DES PINS.
Cet envoi vous est également adressé par pli recommandé avec accusé de réception. Pour la bonne tenue de notre dossier, merci de bien vouloir accuser réception de ce courriel.
Cordialement.
Valérie HENNIG
Assistante

Téléphone : 05 61 55 21 24 Télécopie : 05 61 25 54 45
www.bouyssou-avocats.com
72 (B34) Rue Pierre Paul Riquet - 31000 TOULOUSE - Métro : Station Jean Jaurès (Ligne A et Ligne B) - Palais : Case 039
Mail réceptionné le 26/03/2025 à 9:42

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
La ville est favorable pour supprimer une partie de l'espace boisé classé créé sur la parcelle BO592 afin de permettre l'aménagement de la parcelle BO591.
En revanche l'espace boisé classé créé sur la parcelle BO 590 sera conservé car c'est un espace boisé significatif du littoral qui présente 2 enjeux majeurs :

- un enjeu environnemental vu qu'il est composé d'arbres locaux de tout âge avec beaucoup de repousses qui contribuent à la régénération du bois
- un enjeu paysager puisque ce bois se situe à l'entrée de ville de la station balnéaire de Narbonne Plage, sur la partie la plus visible de la colline des Foulquines qui plus et, en co-visibilité avec la mer.

Observation n° 13 du 30 mars 2025 - 19:34 (page 128).
Auteur : anonyme
à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur
vous voudrez bien trouver, joints, mon courrier de demande ainsi qu'un plan cadastral indiquant les parcelles situées sur le Domaine de Moujan. avec mes remerciements. Michel de Braquilanges Le Vieux Moujan11100 Narbonne06.07.78.01.16

Mail réceptionné le 27/03/2025 à 18:21

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
La désignation des bâtiments du domaine de Moujan pouvant faire l'objet d'un changement de destination est déjà prévue dans le PLU révisé.

Observation n° 14 du 31 mars 2025 - 09:40
Favorable
Auteur : robert vidal
Favorable, contrairement à la demande de la propriétaire, à la demande du PLU de placer le lieu-dit "Moujan" dans le massif de la Clape: parcelles D 865, D 1188, D 1189, D 1330, D 1331, D 1181, D 1326, D 1327.
La Clape a déjà été amputée d'une partie pour la construction de logements à usage touristique récemment.
Il est très important de préserver ce domaine naturel pour plusieurs raisons:
1. C''est un argument touristique important avec sa végétation.

2. C'est un espace boisé qui permet à la fois de créer de l'évapotranspiration en été,, mais aussi d'après des études récentes, de favoriser la pluie.
3. Il est important d'y conserver une activité agricole qui peut servir de coupe-feux. R.VIDAL, docteur en philosophie des sciences.

Observation n° 15 du 31 mars 2025 - 15:52 (page 130).
Ne se prononce pas
Auteur : Melena Dejean
Bonjour,

Veuillez trouver ci-joint nos observations accompagnées de photos.
Je vous en souhaite bonne réception.

Cordialement,
Melena Dejean

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
Les bâtiments de ce corps de ferme seront désignés dans le PLU révisé comme pouvant faire l'objet d'un changement destination.

Observation n° 16 du 1 avril 2025 - 10:36
Ne se prononce pas
Auteur : Stéphane FRANCOIS Organisation : TEREGA
TEREGA, société de transport de gaz naturel, prévoit deux projets sur la commune de Narbonne.

1- Le premier projet concerne le renouvellement de la canalisation entre Narbonne et Claira à l'horizon 2027.
La canalisation est prévue d'être posée au niveau de la piste DFCI en crête du massif de Fontfroide afin d'utiliser un layon existant et limiter l'impact du projet sur les espaces boisés du massif. Cette piste est déjà entretenue par l'ONF qui assure un débroussaillage de part et d'autre.
Il apparaît que le futur zonage de l'EBC Significatif sur le massif de Fontfroide englobe sur un linéaire important cette piste DFCI (parcelles G0252 - G0231- G0642-G0644...) qui par définition doit être maintenue déboisée pour l'intervention des services incendie.
Il semble donc y avoir une incompatibilité entre le zonage EBC et la piste DFCI sur le massif comme le souligne la CDNPS dans son avis du 3/12/2024.
Le maintien du zonage en l'état imposerait une procédure de mise en compatibilité du PLU pour la pose de l'ouvrage dans une zone qui doit être maintenue déboisée pour la DFCI existante.
Ainsi, TEREGA demande à ce que le document graphique du PLU soit repris pour exclure la piste DFCI existante du zonage en EBC significatif.

2. Le second projet concerne le déplacement d'un poste de livraison pour le sortir d'une zone très urbanisée. La parcelle retenue pour le futur emplacement est la parcelle AY0062 qui se trouve en zone A du PLU.
Nous souhaiterions alors que le zonage UM, accolé à cette parcelle, soit étendu sur ce foncier.

Nous restons disponibles pour échanger sur ces demandes de prise en compte dans le PLU, qui permettraient de favoriser les instructions et la sécurisation de l'alimentation en gaz de la région.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
La suppression de l'EBC sera faite comme demandé pour permettre l'entretien et l'utilisation des pistes DFCI.
La zone agricole du PLU révisé autorise les projets de Téréga. Il convient donc de ne pas créer une zone UM sur la parcelle AY 62.

Observation n° 17 du 2 avril 2025 - 10:26 (page 135)
Défavorable
Auteur : Georges ORTOLA
Bonjour,

Je souhaite proposer de modifier la limite de la zone humide aux abords du domaine de Lunes (HZ 102, HZ164, HZ168, HZ169 et HZ170) car elle ne semble pas très cohérente par rapport à la réalité terrain. Ces terrains sont classés en zone humide alors que ce sont des vignes cultivées en AOP Languedoc, certifiées en agriculture Biologique. Il semble donc opportun de retirer cette zone de la zone humide afin de refléter au mieux la réalité du terrain.
Sans cette modification, notre activité de production, de conditionnement et de stockage de vin est fortement compromise. En effet, nous avons besoin d'un lieu de stockage supplémentaire nécessaire à notre activité.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
Les parcelles HZ 102, HZ164, HZ168, HZ169 et HZ170 sont des vignes cultivées et pas des terres présentant des caractéristiques de zones humides, la demande de ne pas classer ces parcelles comme des zones humides et tout à fait justifiée et sera prise en compte dans le PLU révisé.

Observation n° 18 du 2 avril 2025 - 10:27 (page 137).
Défavorable
Auteur : Patrick LAGET Organisation : Patrick LAGET promotion
Observation sur l'enquête publique sur les parcelles DZ 414, 754, 1538, 1541.

Madame, Monsieur

Depuis le 16/12/2022, nous avons déposé à plusieurs reprises (3) un Permis d'Aménager pour la réalisation d'un projet de lotissement de 26 lots à bâtir bien connu des services instructeurs de la ville. Multiples sont les réunions qui ont eu lieu avec le service urbanisme de la ville pour partir sur un plan de masse validé par la ville avec mon équipe pluridisciplinaire (GEAUDE, EBM et SUDREHAL). Le dernier refus en date du 17/10/2024 ayant pour motif principal l'insuffisance de capacité de l'ensemble des réseaux et la non fourniture des ATTES pour la dépollution.
Les études préalables concernant l'ensemble des réseaux que ce soit l'EU, l'AEP, la Basse tension, et le pluvial ont avancé mais pas suffisamment. La mairie et le Grand Narbonne souhaite également revoir le PAE Crabit.
Nous avons convenu avec M. ALLIOUX que la ville devrait nous fournir un calendrier concernant l'avancement des travaux dès que possible et nous donner un aval pour déposer un nouveau Permis d'aménager.
Mes remarques concernant le nouveau PLU, nous passons de la zone 1AUh1 à la zone UC2.
Le plan de composition du lotissement bien connu des services instructeurs, ne semble pas compatible avec le nouveau PLU sur les points suivant :

Emplacement réservé :
L'emplacement réservé n°4 afin d'établir une liaison entre le chemin des Vallons et la rue du Mandarinier :
Sur le zonage graphique, l'emprise de l'emplacement réservé est situé totalement à l'Est du terrain et ne respecte pas avec le tracé des voiries de l'actuel plan de masse du lotissement. Economiquement parlant, le projet ne serait pas viable avec une voie dessinée à cet endroit. De plus l'unité foncière formée par les parcelles DZ-414,754,1538 est classée comme secteur d'information sur les sols et soumis à ATTES. En fonction du résultat des sondages pour la dépollution, le plan de masse sera peut-être remanié et le tracé des voiries peut dépendre de ces résultats.
De plus la largeur prescrite est de 10m alors que l'artère centrale du lotissement était prévue à 7.5m tout comme la rue du Mandarinier (prolongement).
Je souhaiterais premièrement que le zonage de l'emplacement réservé soit revu pour faire en sorte que l'emprise soit située en position centrale sur le terrain. Tout en indiquant qu'il s'agit d'une position aléatoire qui peut tendre à évoluer selon les résultats de dépollution / remaniement du projet etc… et que le seul but est de faire une liaison.
Il pourrait selon moi être transformé en OAP. Ce qui est possible en Zone U et AU.

Deuxièmement, nous demandons à réduire la largeur à 7.50m au lieu de 10m comme la largeur de la rue du Mandarinier.

Règlement du nouveau PLU :

Le PLU semble beaucoup plus restrictif que l'ancien notamment sur les dispositions communes à toutes les zones. Et que le plan de masse actuel du lotissement ne respecte pas du tout et serait alors motif de refus lors d'un prochain dépôt :
Page 28, « Dans les lotissements et groupes d'habitations réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 1ha, 10 % du terrain doivent être traités en espace libre, d'un seul tenant, commun à tous les lots, et plantés. Cet espace libre commun doit occuper une position centrale dans l'emprise de l'opération. »
Le plan de masse de respecte pas la règle du « un seul tenant », il faudrait remanier l'ensemble pour pouvoir respecter cette règle. Nous pensons que la règle du un seul tenant devrait être assouplie avec une règle de proportion comme dans l'ancien PLU.
Page 50, « Dans le secteur UC2, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière. ».
On passe de 60% à 30%, ce qui tend fortement à réduire les emprises constructibles sur les lots pour pouvoir respecter cette règle et la valeur vénale des terrains est grandement impactée. Nous trouvons qu'en zone, les 60% auraient pu être conservé aisément de manière à lutter contre l'étalement urbain.

Je remets le dernier plan de masse du projet en PJ.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ma demande.
Sincères salutations.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Le projet de lotissement doit prendre en compte les nouvelles dispositions du PLU révisé et ce, pour contribuer à la qualité du cadre de vie de ce quartier.
L'emplacement réservé n°4 sera maintenu dans le PLU révisé car il permettra d'améliorer la desserte du quartier en connectant la rue du mandarinier au chemin des Vallons et à la rue de la Syrah qui pour l'instant est une impasse.
Son tracé pourra néanmoins être modifié selon le parti d'aménagement du lotissement qui sera choisi sous réserve de respecter l'objectif initial de cet emplacement réservé.

Observation n° 19 du 3 avril 2025 - 08:21 (page 139).
Auteur : anonyme
A l'attention de Mr DE CHIVRÉ

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'Enquête Publique relative à la procédure citée en objet, je vous prie de bien vouloir trouver en pièces jointes le courrier formulant les observations et ses annexes du Réseau de Transport d'Electricité.

Vous en souhaitant bonne réception.
Sincères salutations,
Sophie GUIDONI

SIGEO - Prestataire RTE – Activité Urbanisme
GUIDONI Sophie – Chargée de mission urbanisme
Aménagement du Territoire - Géomatique & Cartographie
Hydrologie,hydraulique, urbanisme & environnement
13200 Arles
Email direction : sigeo@wanadoo.fr Email RTErte-cdi-mar-urbanisme@rte-france.com

---

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
Les observations de RTE s'appuient sur des prescriptions réglementaires. Elles seront donc prises en compte dans le PLU révisé.

Observation n° 20 du 3 avril 2025 - 08:33
Défavorable
Auteur : Samuel MARCINKOWSKI Organisation : Le Grand Narbonne
Les dispositions de gestion des eaux pluviales définies p35 du règlement sont trop générale et ne permet aux pétitionnaires d'intégrer aux mieux les dispositions sans ambiguïté et clarté. Des données techniques complémentaires de dimensionnement (formules, de définition de volumes, débit de fuite, occurrences, sectorisation, ...) sont indispensables pour dimensionner les ouvrages et vérifier les conditions de rejet. Cela facilitera également l'instruction des dossiers pour les différents services concernés.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
Les observations du Grand Narbonne s'appuient sur des nécessités réglementaires. Elles seront donc prises en compte dans le PLU révisé.
Le règlement sera écrit de manière à apporter des précisions sur l'obligation de stockage d'eau de pluie pour tout projet générant plus de 40 m² d'imperméabilisation.

Observation n° 21 du 3 avril 2025 - 14:00 (page 146).
Ne se prononce pas
Auteur : Yannick BOCQUENET Organisation : Réseau de transport d'Electricité Centre Développement et Ingénierie
Monsieur le Commissaire Enquêteur,

En ma qualité de représentant du gestionnaire du réseau public de transport d'électricité - RTE, je souhaite porter à votre attention notre demande de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Narbonne en révision, dans le cadre de l'enquête publique en cours.
Nous sollicitons le reclassement des parcelles DZ 1355, 1357 et 280, situées au lieu-dit Méfioules et adjacentes au poste de raccordement électrique de Livière, en zone 1AUEq.

Dans le cadre de la révision du PLU en cours, il est envisagé pour ces parcelles un classement en zone N, ce qui serait incompatible avec le projet d'extension du poste électrique de Livière, lequel sera lui-même classé UEq.

Il est important de noter que l'emplacement de ce projet d'extension a été validé par Monsieur le Sous-Préfet de Narbonne lors de l'instance locale de concertation du 28 février 2024, dont vous trouverez le compte rendu annexé au présent courrier.

Le transfert de ces parcelles en zone N compromettrait la réalisation de ce projet essentiel de raccordement des parcs d'éoliennes flottantes au large de la Narbonnaise qui a fait l'objet d'une décision ministérielle en date du 17 mars 2022, également annexée au présent courrier.

Par ailleurs, nous souhaitons inscrire au projet de révision de PLU, le déclassement des EBC (espaces Boisés Classés) sous les lignes électriques situées sur la commune, comme le prévoit le classement en servitude I4 : Réseaux électriques.

En effet, dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. La largeur de cette zone d'entretien dépend de la topologie des lignes. Elle est donc déterminée spécifiquement pour chaque portée par des experts.

Or, nous attirons votre attention sur le fait que les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. Dans le cas d'une ligne électrique existante, un tel classement serait illégal. Cette absence de prise en compte serait par ailleurs de nature à fragiliser juridiquement le document d'urbanisme et pourrait conduire, en cas de contentieux, à son annulation (Conseil d'Etat, 13 octobre 1982, Commune de Roumare ; Conseil d'Etat, 14 novembre 2014, Commune de Neuilly-Plaisance). Nous vous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, comme suggéré dans la carte en accompagnement de ce courrier, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et que soient retranchés des Espaces Boisés Classés les bandes suivantes :

- 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 63 000 volts ;
- 30 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 225 000 volts.

Conformément à ces indications, nous vous demandons de bien vouloir procéder au déclassement des EBC sous les lignes :

· 225kV N0 1 LA GAUDIERE - ST VINCENT
· 63kV N0 1 LEZIGNAN-LIVIERE
· 63kV N0 1 LIVIERE - MAS-NOU - VILLESEQUE-DES-CORBIERES
· 63kV N0 1 LIVIERE - NARBONNE - PORT-LA-NOUVELLE
· 63kV N0 1 LIVIERE-LUNES-NARBONNE
· 63kV N0 1 LIVIERE-PORT-LA-NOUVELLE
· 63kV N0 2 LIVIERE – LUNES

Enfin, nous avons noté sur les cartes un décalage entre la présence des ouvrages électriques et les servitudes I4 auxquelles elles sont rattachées. Nous vous transmettons, joint à ce courrier, les éléments cartographiques permettant de compléter les cartes du PLU en cours de révision.

Nous transmettrons tous les fichiers SIG correspondants aux cartes annoncées en PJ au service urbanisme de la Mairie.

Nous vous remercions par avance de l'attention que vous porterez à cette demande et restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées. Yannick BOCQUENET Responsable de Projet

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
Les observations de RTE s’appuient sur des prescriptions réglementaires. Elles seront donc prises en compte dans le PLU révisé.

Observation n° 22 du 3 avril 2025 - 14:07 (page 150).
Ne se prononce pas
Auteur : Yannick BOCQUENET Organisation : Réseau de Transport d'Electricité Centre Développement et Ingénierie
Je fais suite à la contribution n°21 pour apporter les pièces jointes annoncées qui n'ont pas été prises en compte dans le premier envoi.

Yannick BOCQUENET

Observation n° 23 du 3 avril 2025 - 14:15
Ne se prononce pas
Auteur : Yannick BOCQUENET Organisation : Réseau de Transport d'Electricité Centre Développement et Ingénierie
Monsieur le Commissaire Enquêteur,

je fais suite aux contributions #21 #22 pour déposer la dernière pièce jointe annoncée dans le courrier, n'ayant pas eu la possibilité de toutes les insérer dans le premier envoi.
Je vous prie d'agréer mes salutations respectueuses.

Yannick BOCQUENET

Observation n° 24 du 3 avril 2025 - 14:15
Ne se prononce pas
Auteur : Yannick BOCQUENET Organisation : Réseau de Transport d'Electricité
Monsieur le Commissaire Enquêteur,

je fais suite aux contributions #21 #22 pour déposer la dernière pièce jointe annoncée dans le courrier, n'ayant pas eu la possibilité de toutes les insérer dans le premier envoi.

Je vous prie d'agréer mes salutations respectueuses.

Yannick BOCQUENET

Observation n° 25 du 3 avril 2025 - 14:18 (page 161).
Ne se prononce pas
Auteur : anonyme
Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je me permets de vous adresser mes observations en qualité de conseil de Monsieur Jean-Manual PEREZ et Monsieur Olivier PEREZ, sur la modification du zonage affectant leurs parcelles, en pièce jointe. En synthèse, le classement des parcelles CX 18, 19 et 20 en zone UEq est atteinte d'une erreur manifeste d'appréciation et il est sollicité le classement en zone UE1.
Vous en souhaitant bonne réception.
Avec ma considération distinguée.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
Observation identique à l’observation n°2 du registre papier.

Observation n° 26 du 3 avril 2025 - 16:15 (page 167).
Défavorable
Auteur : Henri SANZ
Bonjour,
Mon observation concerne le chapitre "Caractère de la zone UE" plus particulièrement le tableau d'affectation des usages page 61.
Il est indiqué que l'installation au sol de panneaux photovoltaïques est interdit hors ombrières. Le périmètre foncier des anciens abattoirs de Narbonne en zone UE s'étend pour partie dans une zone Rid du PPRI. Il serait intéressant de pouvoir laisser la possibilité de fabriquer au sol une énergie solaire renouvelable sur ce site en respectant les règles du PPRI. Vous trouverez en PJ le plan indiquant la zone concernée. Il existe peut-être d'autres terrain dans ce cas en Zone UE.
J'émets un avis défavorable sur cette interdiction généralisée en zone UE et vous demande d'en préciser les zones.
Vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à cet avis. Cordialement.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
Il serait regrettable de mobiliser du foncier pour un usage unique en zone économique pour la production solaire alors que des projets permettent de mutualiser l'espace comme les abris de véhicule à toiture solaire.
Cela-dit le règlement de la zone UE pourra prévoir des panneaux solaires au sol uniquement dans les zones inondables (zones soumises au PPRI) vu que ce sont des terrains où les possibilités de construction sont limitées voire interdites.

Observation n° 27 du 3 avril 2025 - 17:58
Défavorable
Auteur : Rémi BARSALOU Organisation : Méditerranée Immobilier
Monsieur le Commissaire Enquêteur,
Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Narbonne, je souhaite faire part de mes observations concernant les obligations de réalisation d'aires de stationnement imposées aux projets de logements.
L'exigence actuelle de deux places par logement me semble excessive, notamment au regard des orientations fixées par la loi ELAN (n° 2018-1021 du 23 novembre 2018), qui vise à alléger les contraintes de stationnement afin de réduire le coût des opérations de construction, limiter la consommation de foncier et tenir compte du développement des modes de transports doux.
Aussi, je propose de réduire le nombre de places exigées à 1,5 par logement pour favoriser une densification intelligente, conforme à l'esprit des textes nationaux et aux enjeux de sobriété foncière.
Ce nombre de places de stationnement permettrait d'allouer un stationnement aux petites typologies de logements et deux aux plus grandes, ce qui est parfaitement conforme aux standards actuels de commercialisation des logements neufs.
Je vous remercie de l'attention portée à cette remarque et espère qu'elle sera intégrée à cette révision du PLU.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
Le PLU révisé obligera 2 places de stationnement par logement car c'est un moyen efficace pour libérer l'espace public de la voiture afin de redonner la place aux piétons et à la végétalisation de la ville qui doit être globale et pas seulement focalisée sur les ilots de fraîcheur.

Observation n° 28 du 4 avril 2025 - 08:25 (page 168).
Auteur : anonyme
Observation : La parcelle 61 classée en zone UC2 (en vert sur le plan) est définie en sus en zone boisée dans sa totalité, ce que nous considérons comme étant excessif.
Proposition : Il existe au milieu de cette zone boisée, une étendue peu arborée. Nous souhaiterions que cette zone (en jaune sur le plan en pièce jointe), d'une superficie approximative de 825 m² ne soit plus classée comme zone boisée, mais demeure en zone UC2, afin de pouvoir y construire dans le futur tout en conservant les arbres encore présents (des arbres morts ont été abattus par le passé).
Pour une meilleure compréhension, à titre indicatif des emplacements d'arbre ont été ajoutés sur le plan.
Nous acceptons que le reste de la parcelle (environ 60%) demeure en zone boisée.
Pierre Mendoza Laurent Mendoza Paola Bellotti Mendoza
329 Rue de Jonquières 11100 Narbonne 0636818864

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
La modification de cet EBC sera pris en compte dans le PLU car il ne remet pas en question son objectif initial qui est de préserver l'environnement et la qualité du cadre de vie du quartier.

Observation n° 29 du 4 avril 2025 - 08:25 (page 170).
Auteur : anonyme
Monsieur le Commissaire Enquêteur,
Je vous remercie de bien vouloir prendre connaissance de mon courrier d'observations dans la cadre de l'enquête publique ouverte pour la révision du PLU de Narbonne. Vous en souhaitant bonne réception et vous remerciant par avance de m'accuser bonne réception de mon courrier.
Avec ma considération distinguée.
Me Charlène DHÉROT Avocat au Barreau de Béziers
385 Boulevard Robert Koch
Immeuble le Triangle
34500 BÉZIERS
Tél portable : 07.61.64.98.31 Fax : 04.48.14.05.58 Email : contact@dherot-avocat.fr

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
Réponse identique à l'observation n°2 du registre papier.

Observation n° 30 du 4 avril 2025 - 08:26 (page 176).
Auteur : anonyme
Observation : la parcelle 65 section NC (entourée en jaune sur le plan en pièce jointe) a été divisée en 2 catégories, 1 partie 1AU (en bleu) et l'autre partie UC2 (en vert).
Proposition : Je souhaiterais que toute la parcelle soit classée en zone 1AU. En effet, je ne comprends pas pour quelle raison la parcelle a été divisée en 2 zones.
SCI LAPA représentée par sa gérante : Paola Bellotti Mendoza
329 rue de Jonquières 11100 Narbonne 0636818864
Mail réceptionné le 03/04/2025 à 18:32

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

La totalité de la parcelle NC 65 sera classée en zone 1AU dans le PLU révisé. Il n'y a pas de raison pour qu'une portion de cette parcelle soit en zone UC2 alors qu'elle est vouée à être urbanisée dans la cadre d'une opération d'aménagement.

Observation n° 31 du 4 avril 2025 - 08:52
Favorable
Auteur : anonyme
Monsieur le commissaire enquêteur,
Un espace boisé classé a été créé dans le projet PLU sur la parcelle communale MH 67 à Montplaisir.
C'est une bonne décision pour préserver l'environnement. Mais il serait opportun qu'une partie de cette parcelle ne soit pas couverte par l'espace boisé classé afin de permettre la réalisation d'un équipement de proximité pour le quartier.
En effet, cette parcelle présente de nombreux avantages qui n'existent pas ailleurs dans le secteur pour recevoir un tel équipement : sa situation en entrée de quartier, une bonne desserte et une bonne visibilité, sa proximité avec les habitations existantes.
Je vous remercie de votre attention.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
La modification de cet EBC sera pris en compte dans le PLU car il ne remet pas en question son objectif initial qui est de préserver l'environnement et la qualité du cadre de vie du quartier et permettra de répondre aux attentes des habitants du quartier en prévoyant un équipement de proximité.
L'EBC sera déclassé seulement sur une petite partie située sur la rue d'Orion et devant le giratoire Henri GIBERT qui est la position idéale pour l'implantation d'un équipement public de quartier.

Observation n° 32 du 4 avril 2025 - 15:18 (page 177).
Ne se prononce pas
Auteur : anonyme
Monsieur le Commissaire Enquêteur,
Je me permets de vous adresser mes observations en qualité de conseil de Monsieur Gérard MONGELLAZ et de la SASU CERB, dont il est le gérant, sur la modification du zonage affectant les parcelles, en pièce jointe. En synthèse, le classement des parcelles DZ 214, 384, 475, 476, 388, 389, 556 en zone agricole est atteint d'une erreur manifeste d'appréciation et il est sollicité le classement en zone UE pour les raisons mentionnées en pièce jointe.
Vous en souhaitant bonne réception.
Avec ma considération distinguée.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
Les parcelles DZ 214, 384, 475, 476, 388, 389, 556 sont en zone agricole car elles sont libres et situées dans la zone inondable Ri3 du PPRI des Basses Plaines de l'Aude.
Le classement de ces terrains en zone UEq serait donc inapproprié.

Observation n° 33 du 4 avril 2025 - 16:02 (page 181).
Défavorable
Auteur : Arnaud IZEMBARD Organisation : SCP BOUYSSOU & ASSOCIES
Monsieur le Commissaire Enquêteur,
Je vous prie de bien vouloir trouver ci-jointes les observations à l'enquête publique que vous transmet Me IZEMBARD pour le compte de ses clients, la SAS CHATEAU ROUQUETTE SUR MER et la Famille BOSCARY, accompagnées des pièces annoncées.

Ces observations sont également transmises par mail.
Cordialement.
p/o Me Arnaud IZEMBARD Le Secrétariat

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
Le domaine de CHATEAU ROUQUETTE-SUR-MER sera classé dans le PLU révisé en zone agricole « A » dont les limites seront définies selon la méthode du Cerema.
L'EBC sur les parcelles BT28 et BT29 sera retiré du PLU révisé puisqu'il s'agit d'un jardin d'agrément et pas d'un bosquet.
L'EBC sur les parcelles D366, D370, D372, D376, D458, D459, D460, D461, D462, D463, D1179 et BT11, BT19, BT 58 sera retiré dans le PLU révisé puisqu'il s'agit de parcelles cultivées en vignes.
Il sera vérifié que les parcelles en vignes ne se retrouvent pas en EBC.

Observation n° 34 du 4 avril 2025 - 17:09
Défavorable
Auteur : Christine BAGLAND
Monsieur le Commissaire Enquêteur,
AVIS DEFABORABLE!
Tout d'abord, gros problème de communication envers les habitants des Hauts de Narbonne, Cap de Pla, Pech de l'Agnel, Ste Rose, St Germain, St Victor et autres narbonnais : ils ne sont pas informés des aménagements prévus dans ce PLU qui va modifier leur cadre de vie!
NON à la révision du PLU et au projet du PDA de Narbonne, à ce projet gigantesque d'urbanisation. Des études sont en cours par rapport aux inondations PRESUMEES du Rec de Veyret. Des voix se sont levées contre le barrage Plaine, inutile, dévastant la vallée de Veyret à Montredon des Corbières. OUI par contre aux barrages d'Aussières et de Bagatelle (ruisseau Las Tinos), supposés protéger Narbonne. Le Veyret n'a JAMAIS fait de victimes humaines ni de dégâts (témoignages d'habitants de Cap de Pla et Pech de l'Agnel). Il n'a pas débordé ni en 1999 ni en 2018, et en 1994, alors que compté en crue, le barrage de Cap de Pla ne se fermait pas par non entretien du lieu, le câble de la vanne ayant cédé (PPRI sept 2002). On est loin des 8 500 victimes prônées par les SMMAR -SMDA et l'ancien Maire de Narbonne Didier Mouly.
NON à la destruction de ces poumons verts, arbres centenaires, aux sources - on sait le besoin de cette ressource vitale - existantes juste en ces lieux et dont on ne tient pas compte. NON à la bétonisation à outrance ; un exemple : l'amputation du Domaine St Crescent pour un boulevard bétonné, d'autres solutions existent.
OUI à la préservation des sites de verdure, des îlots de fraicheur, véritables poumons d'oxygène en zone sécheresse.
NON aux discours "préservation des sites de biodiversité, gestion économe de l'espace, développement des corridors écologiques, protection faune-flore, zones ZNIEFF et Natura 2000, trame verte et bleue, etc." , je reprends ici les propres termes du dossier = nous voulons des faits et une inscription durable dans la réalité.
Augmenter la densité de la population ne doit pas se faire au détriment de la qualité de vie des narbonnais en détruisant leur patrimoine environnemental.
Je vous remercie pour l'attention que vous voudrez bien porter à ces observations, et vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à mes plus courtoises salutations.
Christine Bagland

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
Le projet PLU semble être en phase avec les propos de cette administrée à l'exception de l'emplacement réservé prévu le long du Rec de Veyret au droit du Domaine St Crescent qu'elle qualifie de boulevard bétonné.
Il est mentionné une largeur de 15 m et il convient de préciser que cela comprend la chaussée roulante et les accotements qui resteront végétalisés.

Observation n° 35 du 4 avril 2025 - 18:35 (page 194).
Auteur : anonyme
Monsieur le Commissaire Enquêteur,
Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint le courrier de rectification de Me IZEMBARD suite à son dépôt du 26 mars dernier, ainsi que la version rectifiée des observations à l'enquête publique pour le compte de ses clients, Monsieur Jacques BOSCARY et la SCI L'OREE DES PINS.
Cet envoi vous est également adressé par pli recommandé avec accusé de réception. Pour la bonne tenue de notre dossier, merci de bien vouloir accuser réception de ce courriel.
Cordialement.
Valérie HENNIG Assistante Téléphone : 05 61 55 21 24
Télécopie : 05 61 25 54 45 www.bouyssou-avocats.com
72 (B34) Rue Pierre Paul Riquet - 31000 TOULOUSE - Métro : Station Jean Jaurès (Ligne A et Ligne B) - Palais : Case 039
Mail réceptionné le 04/04/2025 à 16:12

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
Même réponse que pour l'observation n°12 sur le registre dématérialisé.

Observation n° 36 du 4 avril 2025 - 18:35.
Auteur : anonyme
Monsieur le Commissaire Enquêteur,
Je vous prie de bien vouloir trouver ci-jointes les observations à l'enquête publique que vous transmet Me IZEMBARD pour le compte de ses clients, la SAS CHATEAU ROUQUETTE SUR MER et la Famille BOSCARY, accompagnées des pièces annoncées.
Ces observations sont également transmises sur le registre dématérialisé mais pour la bonne tenue de mon dossier, je vous remercie de bien vouloir en accuser réception.
Cordialement.
Valérie HENNIG Assistante Téléphone : 05 61 55 21 24
Télécopie : 05 61 25 54 45 www.bouyssou-avocats.com
72 (B34) Rue Pierre Paul Riquet - 31000 TOULOUSE - Métro : Station Jean Jaurès (Ligne A et Ligne B) - Palais : Case 039
OBSERVATION IDENTIQUE A L'OBSERVATION 33 CI DESSUS

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
Même réponse que pour les observations n°12 et n°35 du le registre dématérialisé.

Observation n° 37 du 4 avril 2025 - 18:35 (page 204).
Auteur : anonyme
Monsieur le Commissaire Enquêteur,
Je vous remercie de bien vouloir prendre connaissance de mon courrier d'observations dans la cadre de l'enquête publique ouverte pour la révision du PLU de Narbonne, aux intérêts de Monsieur MONGELLAZ Gérard et de la SASU CERB.
Vous en souhaitant bonne réception et vous remerciant par avance de m'accuser bonne réception de mon courrier.
Avec ma considération distinguée.
Me Charlène DHÉROT Avocat au Barreau de Béziers
385 Boulevard Robert Koch Immeuble le Triangle 34000 BÉZIERS
Tél portable : 07.61.64.98.31 Fax : 04.48.14.05.58 Email : contact@dherot-avocat.fr

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
Les parcelles DZ 214, 384, 475, 476, 388, 389, 556 sont en zone agricole car elles sont libres et situées dans la zone inondable Ri3 du PPRI des Basses Plaines de l'Aude.
Le classement de ces terrains en zone UEq serait donc inapproprié.

Observation n° 38 du 5 avril 2025 - 00:26 (page 208).
Défavorable
Auteur : RAYMONDE CHENOT Organisation : Propriétaire parcelle CI64 et CI491
Suite à la modification du PLU, les parcelles CI64 et CI491, dont je suis propriétaire, ont été impactés.
Je demande donc le remodelage de l'espace Classé Boisé sur ces parcelles. Je vous joins pour cela un courrier étayé, ainsi que des pièces graphiques argumentant ma demande.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
La modification de cet EBC sera pris en compte dans le PLU car il ne remet pas en question son objectif initial qui est de préserver l'environnement et la qualité du cadre de vie du quartier.

Observation n° 39 du 5 avril 2025 - 00:38
Défavorable
Auteur : RAYMONDE CHENOT Organisation : Propriétaire parcelle CI64 et CI491
Suite à la modification du PLU, les parcelles CI64 et CI491, dont je suis propriétaire, ont été impactés.
Je demande donc le remodelage de l'espace Classé Boisé sur ces parcelles. Je vous joins pour cela un courrier étayé, ainsi que des pièces graphiques argumentant ma demande.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
La modification de cet EBC sera pris en compte dans le PLU car il ne remet pas en question son objectif initial qui est de préserver l'environnement et la qualité du cadre de vie du quartier.

Observation n° 40 du 5 avril 2025 - 00:40
Défavorable
Auteur : RAYMONDE CHENOT Organisation : Propriétaire parcelle CI64 et CI491
Suite à la modification du PLU, les parcelles CI64 et CI491, dont je suis propriétaire, ont été impactés.
Je demande donc le remodelage de l'espace Classé Boisé sur ces parcelles. Je vous joins pour cela un courrier etayé, ainsi que des pièces graphiques argumentant ma demande.

OBSERVATION IDENTIQUE A L'OBSERVATION 38 CI-DESSUS

Observation n° 41 du 6 avril 2025 - 10:28 (page 219).
Défavorable
Auteur : CREPEAU Christian Organisation : Association ECCLA
CONSULTATION POUR LA RÉVISION DU PLU DE NARBONNE TEL QU'ARRÊTÉ LE 26/11/2024
AVIS DE L'ASSOCIATION ECCLA
[LE TEXTE COMPLET DE LA CONTRIBUTION D'ECCLA, AVEC LES EXTRAITS SCANNÉS ET LES ILLUSTRATIONS) EST DISPONIBLE SUR LE FICHIER JOINT EN ATTACHEMENT]

A- Remarques et avis formulés par les autorités administratives et consulaires
1) Remarques formulées par la MRAE (Avis du 25/01/2025)

La MRAE indique que la commune de Narbonne a mené une démarche d'évaluation environnementale qui peut être « sensiblement » améliorée. Cette formulation polie traduit des inquiétudes réelles concernant, par exemple, la mise à jour des données du diagnostic, la complétude de l'état initial de l'environnement, les lacunes dans la séquence « éviter, réduire », l'articulation du projet de révision du PLU avec les documents de rang supérieur…
La MRAE développe par ailleurs des critiques plus précises concernant le recul du trait de côte et les ressources en eau :
Enfin, la MRAE pointe des insuffisances d'analyse concernant certains quartiers :
ECCLA approuve les observations de la MRAE.
2) Avis de la DDTM
La DDTM a rendu à la fin de l'année 2024 un avis extrêmement détaillé comprenant un nombre élevé de recommandations et quelques mises en garde, telles que :
En ce qui concerne la biodiversité et la trame noire la DDTM regrette la faible portée des mesures proposées :
En ce qui concerne les concessions de plage naturelle, la DDTM rappelle que la concession actuelle liant l'Etat, propriétaire du DPM, et la ville de Narbonne, doit être renouvelée en 2026. Elle précise à cet égard :
ECCLA approuve les recommandations et les mises en garde de la DDTM.
3) Avis de la Chambre d'Agriculture
La Chambre a émis le 10/02/2025 un avis comportant des critiques très précises.
ECCLA approuve la première critique relative au canal de la Robine mais n'approuve pas la seconde, étant opposé à une extension généralisée du bâti, y compris en appui à une activité agricole, dans le massif de la Clape. Pour autant, permettre à un nombre très restreint de domaines (3 max) de consolider leur activité en faisant évoluer leur bâti est envisageable, en fonction du projet proposé. Cela restera moins impactant pour la biodiversité que de le permettre à tous.
4) Avis de la CDPENAF
La CEPENAF a rendu le 19/12/2024 un avis défavorable motivé par les facilités qui seraient accordées au seul domaine de l'Hospitalet dans la Clape et aux inégalités que cela créerait vis-à-vis des autres domaines du même massif.
B- Remarques formulées par ECCLA
Eccla approuve les observations de la MRAE, ainsi que les recommandations et mises en garde de la DDTM et l'avis de la Chambre d'Agriculture concernant les abords de la Robine.
Plus spécifiquement, les remarques propres d'Eccla, comme dans la plupart de nos avis concernant les PLU, sont concentrées sur 3 points :
• Une projection démographique fantaisiste et dangereuse pour la biodiversité.
• Le dénombrement incomplet des logements vacants et son corollaire : un taux de résorption de la vacance insuffisant.
• La consommation excessive d'espace NAF causée par les 2 premiers points et par des choix dans le type de bâti à prévoir qui accorde trop de place aux constructions individuelles.
En outre, nous aborderons des points propres à la commune de Narbonne :
• Le respect intégral de la loi Littoral.
• La part insuffisante du logement social dans le bâti à construire.
• La trame noire insuffisamment étoffée et la pollution lumineuse issue du tissu urbain ignorée.
• La lutte contre les îlots de chaleur urbains, la protection forte des arbres et le déploiement de la revégétalisation.
1) La projection démographique fantaisiste utilisée pour la révision du PLU de Narbonne
Le TCAM retenu (environ 1% de croissance par an) est une valeur fétiche que l'on retrouve sur toute la façade méditerranéenne et dont le caractère pifométrique saute aux yeux. Ce TCAM ignore les projections du seul organisme habilité à en produire, l'INSEE, et en particulier, sa base Omphale, qui produit des estimations beaucoup moins arbitraires. Ce taux de 1% est Issu du SCoT de la Narbonnaise (où la ville de Narbonne a un poids

dominant). Il ne traduit que les rêves des élus, les ambitions du BTP et les souhaits des promoteurs.
Un TCAM de 1% n'est pas soutenable dans le contexte de la raréfaction de la ressource en eau (même celle du Rhône…) et de la compétition féroce qui s'amorce pour sa répartition.
Il est en outre inutile d'exposer davantage de population et de quartiers aux risques côtiers, au risque d'inondation, aux risques d'incendie ( ), aux risques technologiques (usine Orano-Malvesi) et aux risques sanitaires. Sur ce dernier point Eccla rappelle que l'agglomération de Narbonne est le territoire où le taux de mortalité par cancer est le plus élevé de l'Aude, très probablement en raison de la conjonction de trois facteurs : l'utilisation massive des pesticides dans le vignoble, la présence d'autoroutes et de routes très fréquentées, et la présence d'une installation nucléaire de base.
Un TCAM de 1%, même si le bâti collectif était privilégié dans les extensions urbaines, aboutirait à la consommation excessive de zones naturelles, agricoles et forestières, des zones qu'il importe au contraire de préserver au mieux de l'artificialisation pour le bien être des générations futures.
Un TCAM de 1% laisse dubitatif vis-à-vis du recul stratégique, rendu obligatoire par le réchauffement climatique et la montée du niveau de la mer, lequel recul imposera de bâtir en « 2ième ligne ». Ce PLU n'y prépare pas. A cet égard il serait dangereux d'accumuler de nouveaux enjeux dans la bande littorale.
2) Le dénombrement incomplet des logements vacants et son corollaire : un taux de résorption de la vacance insuffisant.
Le nombre de logement vacants estimé par l'INSEE est de 3113 sur la commune de Narbonne en 2021. Se donner comme objectif de réhabiliter 400 logements en 10 ans, comme le PADD le propose, indique clairement que la résorption de la vacance du parc privé n'est pas véritablement à l'ordre du jour, ce qui permet de justifier davantage de constructions nouvelles.
Très souvent les bureaux d'études en charge des révisions de PLU fournissent leur propre estimation du nombre de logements vacants, arguant que les données de l'INSEE sont « théoriques », ce qui leur permet de minorer le nombre réel de logements vacants et de réduire d'autant l'effort à consentir pour les rénover.
Rappelons que la THLV (taxe d'habitation sur les logements vacants) est un outil puissant dont disposent les communes et les EPCI pour gérer la vacance, de même que la taxe sur les résidences secondaires dont le relèvement pourrait inciter certains propriétaires à convertir leur résidence secondaire en logement.
3) Trop de place est accordée aux logements individuels
La balance entre habitat individuel et habitat collectif est déséquilibrée au profit du premier, à rebours du besoin de préserver les espaces NAF. Le PADD ne met pas assez en exergue le besoin d'un habitat en petit collectif bioclimatique, arboré, végétalisé et desservi par des transports doux.
4) Le respect intégral de la loi Littoral
Comme souligné par les recommandations et mises en garde de la DDTM, la loi Littoral devra être scrupuleusement respectée. Les problématiques suivantes susciteront toute l'attention d'Eccla lors des CDPENAF et CDNPS consacrées à l'implémentation de nouveaux bâtiments ou activités :
- L'extension de l'urbanisation en continuité stricte des agglomérations et villages existants ;
- L'extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage et la délimitation appropriée de ceux-ci ;
- Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral (ECRL) ;
- Les coupures d'urbanisation ;
- Les concessions de plage en ERCL.
5) La trame noire insuffisamment étoffée et la pollution lumineuse ignorée
La source des remarques qui suivent est issue du dossier d'évaluation environnementale et du dossier OAP thématique « trame verte, bleue et noire».

Dans ces deux dossiers où il est de rigueur de traiter d'environnement, de pollution et de consommation d'énergie, la thématique « pollution lumineuse » est superbement ignorée. Ainsi les 12 000 lampadaires publics de Narbonne continuent d'éclairer la nuit et consomment chacun 250 W. En plus d'être un gouffre à énergie, ce parc qui est totalement vétuste est en grande partie hors norme. Il est, en particulier depuis le 1er janvier 2025, carrément “hors la loi” car il contient des luminaires boules toujours en service malgré leur interdiction définitive à cette date.

Le projet de remplacement du parc de luminaires datant des années 70-80 devrait intervenir après 2026 et se programmer par secteurs d'habitation sur plusieurs années. L'investissement pour ces aménagements étant de plusieurs millions d'euros, l'équipement devra rester en place des décennies pour être amorti. Il importe alors de ne pas faire n'importe quoi n'importe comment afin de ne pas le regretter longtemps si les nouvelles installations ne s'avéraient pas optimales. Alors, comment concevoir qu'une telle programmation municipale qui s'applique à modifier l'environnement urbain des zones résidentielles, industrielles, commerciales du coucher du soleil à son lever, puisse demeurer absente du PLU de Narbonne ?

Le dossier d’évaluation environnementale contient un chapitre « Nuisances et bruits » mais il n'est question que de nuisances acoustiques. Or la pollution lumineuse est reconnue dans le SRADDET et le SCoT comme une nuisance environnementale pour la biodiversité (et pour l'homme).

Le projet de PLU modifié intègre une OAP thématique « trame verte et bleue » qui aborde timidement une trame noire en page 34 de l'orientation 4 action1. On nous propose de développer la trame noire à l'échelle communale. Cependant il est surtout question des grands ensembles naturels, du littoral et des différents corridors écologiques. Quelques tentatives sont esquissées pour intégrer à la trame noire les franges urbaines. Rien n’est prévu pour les espaces urbanisés.

Une OAP thématique « trame noire » aurait pu nous instruire des possibilités d'extinction nocturne qui sont de plus en plus pratiquées dans les communes du département de l'Aude (Cf Carcassonne). Elle aurait pu inscrire en règlement des normes de puissance, température de couleur et densité surfacique à respecter en fonction des différentes zones éclairées, et bien entendu hors des seules zones NAF qui sont concernées dans l’OAP TVB-N. Cependant là où ce serait nécessaire c’est à dire dans les zones urbaines qui sont le plus impactées par la pollution lumineuse, il n'en est nullement question.

6) Part insuffisante du logement social dans le bâti à construire.

Le PLU confirme que l'objectif à Narbonne est de 25% de logements sociaux au sens de la loi SRU. Or aujourd'hui Narbonne compte environ 8000 logements sociaux pour près de 40000 logements, soit 20%. A l'issue du PLU il faudrait donc que Narbonne compte 10950 logements sociaux pour rattraper son retard. Rapporté aux 3800 nouveaux logements à produire, cela laisse penser que le retard ne sera pas rattrapé et que la commune s’exposera aux pénalités prévues par la loi.

7) La lutte contre les îlots de chaleur urbains, la protection forte des arbres et le déploiement de la revégétalisation.

Les mesures prévues par les documents de révision du PLU nous semblent vraiment trop timides pour lutter véritablement contre les îlots de chaleur urbain, préserver efficacement les arbres et accélérer le déploiement de la revégétalisation urbaine. Ces mesures ignorent totalement la TRACC (trajectoire de réchauffement de référence pour l’adaptation au réchauffement climatique) élaborée pour 2050 et 2100 par Météo-France et adoptée par le Ministère de la transition écologique. La TRACC est basée sur un accroissement des températures de 2,7°C en 2050 (par rapport à l’ère pré-industrielle) et de 4°C en 2100. Pour Narbonne, les évolutions attendues sur les suivantes (Cf. Climadiag commune, site de Météo-France) :

Températures

Risques :

C- Avis d’ECCLA

Eccla reconnait que le projet de PLU révisé est de qualité très nettement supérieure au PLU en vigueur.
Malheureusement les questions relatives à la préservation de la biodiversité, à la protection de l'environnement et à l'adaptation au changement climatique nous semblent insuffisamment analysées. En conséquence les mesures proposées ont une portée insuffisante ou nécessiteraient des précisions.
Le document n'est pas en phase avec le TRACC, il ne prend pas en compte correctement les conséquences du réchauffement climatique sur la santé, le bien-être et les risques. Pour cette raison, et pour faire suite aux remarques formulées au paragraphe B par notre association, Eccla a le regret d'émettre un avis négatif sur cette version du projet de PLU révisé.
Signé : Christian CREPEAU, président Narbonne, le 06/04/2025

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
La Ville prend acte des remarques faites par l'association ECCLA sur le projet de PLU révisé.

Observation n° 42 du 6 avril 2025 - 18:21 (page 232).
Ne se prononce pas
Auteur : Kim Ballester
Monsieur le Commissaire Enquêteur,
Veuillez trouver-ci joint nos observations concernant le projet de PLU arrêté. En espérant que ces dernières soient intégrées à l'approbation et en vous souhaitant une bonne réception,
Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'assurance de notre parfaite considération.
Kim Ballester Romain Nivet kim.ballester11@gmail.com nivet_romain@hotmail.fr

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE
Cette proposition de déplacement de la porosité paysagère est pertinente, elle tient lieu d'une réalité terrain et sera prise en compte dans le PLU révisé.

Observation n° 43 du 6 avril 2025 - 22:51 (page 235).
Défavorable
Auteur : André BORIES Organisation : association RUBRESUS
Contribution de l'association RUBRESUS à l'enquête publique Révision PLU Narbonne 6 avril 2025
Le développement urbain de la ville de Narbonne est contraint par son exposition aux risques d'inondation par l'Aude côté nord et est, par le rec de Veyret à l'ouest, sud et sud-est. Les quartiers Maraussan et Mayolle et la zone d'activité de Plaisance ont été aménagés depuis les années 70 dans la zone inondable du rec de Veyret (PPRI 2002). Depuis, l'extension de l'urbanisation n'a cessé avec les constructions d'habitations le long des berges du canal de la Robine ainsi que par le développement de zones d'activités Salettes et Ste Rose, Plaisance-Ratacas.
Les zones inondables retenues dans le PPRI ont été établies par les autorités depuis les années 80 sur des bases climatiques anciennes basées sur des épisodes pluvieux d'ampleur centennale (300 mm/24h). Or, selon tous les experts, le réchauffement climatique qui s'opère depuis quelques décennies bouleverse les références et les risques par des évènements plus intenses et fréquents (par exemple 550 mm en 1999 à Lézignan à moins de 20 km de Narbonne). Les projets du développement urbain du PLU de Narbonne ne prennent pas en compte ces évolutions climatiques ni les risques d'inondation toujours plus forts du fait de l'extension d'aménagements urbains en zone inondable et périphérie. Le pont de l'avenue du Général Leclerc (exN9) dans Narbonne (carrefour Espace de Liberté) constitue le goulot d'étranglement de la capacité d'évacuation des crues du rec de Veyret.

Toutes les études techniques et réglementations ont mis en évidence un débit maximum de 90m3/s de ce pont alors même que les flux arrivant à cet endroit peuvent atteindre 190 m3/s en crue centennale et même beaucoup plus pour des évènements exceptionnels provoqués par le dérèglement climatique. Le PLU et les projets de développement urbain dans ce secteur semblent ignorer ce risque majeur. Pire, la modification du PLU prévoit des nouvelles constructions d'habitations en amont du pont SNCF dans le bassin versant du rec de Veyret à proximité du ruisseau des Tines (affluent du rec de Veyret), de voiries (projet rocade entre ponts N9 et SNCF dans le lit majeur et sur berge rive gauche du rec de Veyret, ainsi que l'extension des zones d'activités Salettes-Ste Rose, Plaisance-Ratacas. Tous ces aménagements urbains ont pour conséquences l'artificialisation des sols des zones urbanisées du bassin versant du rec de Veyret qui ne fera qu'accroître les crues arrivant au pont N9. Sans compter les effets du changement climatique déjà en cours qui vont s'amplifier avec des phénomènes extrêmes.

Il semble impensable de projeter l'aménagement urbain dans le bassin versant narbonnais du rec de Veyret sans résoudre la contrainte de la capacité insuffisante d'évacuation des crues du rec de Veyret au pont N9 par une extension de sa capacité d'évacuation adaptée aux nouveaux enjeux climatiques pour une réelle protection de la ville de Narbonne. Un projet de protection contre les inondations du rec de Veyret porté par le SMMAR et SMDA a été envisagé, mais il est de plus en plus fortement controversé par les habitants, les spécialistes et les associations environnementales. Il n'aboutirait, dans sa phase finale de protection des quartiers narbonnais, au plus tôt qu'à partir de 2035. Malgré un coût exorbitant de 32 millions € de dépenses publiques, ce projet n'a pas prévu l'aménagement primordial d'augmentation de la capacité du pont de l'avenue Leclerc/N9 et ses dispositifs de barrages écrêteurs seront obsolètes car non conçus pour des évènements extrêmes. Ce projet est actuellement remis en question au profit d'un autre projet déjà validé par les services et autorités, qui, lui, comprend l'extension de la capacité d'évacuation du pont avenue Leclerc.

Il serait aberrant d'autoriser la révision du PLU de cet important secteur urbain de Narbonne avant que la protection contre les inondations du rec de Veyret ne soit correctement résolue. Les réglementations d'urbanisme et de protection des populations sont pourtant claires : en zone inondable, les constructions sont prohibées même lorsque des dispositifs de protection sont mis en place, car ils n'apportent jamais de certitude absolue de leur réelle efficacité notamment pour les évènements extrêmes encore mal appréhendés. Une fois le rec de Veyret sécurisé avec des aménagements de protection contre les inondations pertinents et adéquats, la révision du PLU pourrait alors être reconsidérée. En attendant cela, il ne faut pas mettre la charrue avant les bœufs ni exposer les milliers d'habitants actuels et à venir aux risques.

Association RUBRESUS, 6 avril 2025

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

La Ville prend acte des remarques de l'association RUBRESUS sur le projet de PLU révisé.

Observation n° 44 du 6 avril 2025 - 23:14 (page 237).

Ne se prononce pas

Auteur : Olivier HERAIL Organisation : hERAIL OLIVIER

Observations au sujet de l'emplacement réservé numéro 26 selon courrier joint.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

La création de l'emplacement réservé 26 est nécessaire pour desservir efficacement le quartier de plaisance et le secteur du Cap de Plan qui sera aménagé à terme vu que de nouvelles connexions sur la rocade ne seront pas envisageables.

Observation n° 45 du 7 avril 2025 - 06:44
Auteur : anonyme
Monsieur Le commissaire enquêteur,
Suite à la modification du PLU, les parcelles CI64 et CI491 ont été impactés. Nous demandons donc le remodelage de l'espace Classé Boisé situé sur ces parcelles. Je vous joins pour cela un courrier rédigé par Mme Chenot (propriétaire de ces parcelles), ainsi que des pièces graphiques argumentant sa demande.
Restant à votre disposition pour toutes demandes complémentaires.
Cordialement
Sandrine GHOSSAIN - Architecte DPLG agissant pour le compte de Madame CHENOT

LES PIECES JOINTES SONT IDENTIQUES A L'OBSERVATION 38 CI DESSUS

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
La modification de cet EBC sera pris en compte dans le PLU car il ne remet pas en question son objectif initial qui est de préserver l'environnement et la qualité du cadre de vie du quartier.

Observation n° 46 du 7 avril 2025 - 06:44 (page 251).
Auteur : anonyme
Bonjour
Veuillez trouver ci-joint ma demande concernant les dispositions de la révision du PLU.
Bonne réception
Cordialement
Jacques SUNE

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
Le projet PLU révisé ne prévoit pas d'espace boisé classé (EBC) sur les parcelles BT15, BT16 et BT17.
L'EBC sera retiré sur la parcelle BT18 puisqu'il s'agit d'un potager agricole.

Observation n° 47 du 7 avril 2025 - 06:45 (page 252).
Auteur : anonyme
Bonjour
Veuillez trouver ci-joint notre demande concernant les dispositions de la révision du PLU
Bonne réception
Le secrétaire Jacques SUNE

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
L'EBC sera retiré du PLU révisé sur les parcelles D444 et D451 puisqu'il s'agit de parcelles vouées à être cultivées en vigne.

Observation n° 48 du 7 avril 2025 - 06:45 (page 254).
Auteur : anonyme
Bonjour,
Faisant suite à votre courrier du 21/02/2025 concernant le projet de création d'un périmètre délimité des abords des monuments historiques,
Vous trouverez ci-joint une photo de la porte du 17 Rue Rouget de Lisle.
On y voit un affreux panneau *sens interdit* à côté de cette magnifique porte.
D'une part, c'est assez horrible,
D'autre part, il ne sert à rien ! car l'embranchement interdit est bien plus loin, à 40-50 mètres, à l'intersection des rues Colonel Deymes et Rouget de Lisle.

Et là où il devrait être placé, il n'y a pas de panneau...
Donc, ôter ce panneau qui ne sert à rien devant cet hôtel particulier serait bon !
D'autre part, les applications waze et google map font passer énormément de de touristes par la rue Rouget de Lisle, venant de la place du Forum. Car ils indiquent "cathédrale" dans le gps et le plus court chemin pour arriver en voiture à la cathédrale, c'est par la rue Rouget de Lisle !
Sauf que :
Cette rue est à angle droit au niveau du 17.
Et je peux vous assurer, en tant que résident du 17, qu'il n'y a pas un jour où je ne suis pas obligé d'aider les voitures coincées dans cet angle droit.
Certains sont bien bloqués...
Alors que pour se garer proche de la cathédrale, en pratique, ce n'est pas le bon chemin. Résultat : ils se retrouvent bloqués, pour rien !
donc :
- y'aurait t-il un moyen d'indiquer aux sociétés de gps un autre chemin ?
- et de placer des bornes au début de la rue, côté place du forum, accessibles seulement pour les résidents de la rue ? (nous avons besoin de passer quand même !!! merci de ne pas nous la bloquer !)
Dans l'attente d'une suite à cette enquête.
Cordialement,
*Etienne Lecomte *+33 (0)676290251

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
Ces observations seront prises en compte par la Ville.

Observation n° 49 du 7 avril 2025 - 08:54
Défavorable
Auteur : Claudine Chassagne Organisation : COPAREC
Monsieur le Commissaire Enquêteur
Des études d'aménagement du rec de veyret sont en cours (2 barrages écrêteurs de crues et élargissement du couloir endigué du rec dans sa partie urbanisée) Aucun aménagement privé ou public ne doit être conçu dans la zone inondable du Veyret (zone Ri 3 du PPRI) avant que les réalisations de protection des crues soient officiellement lancées dans une définition irrévocable, ce qui n'est pas le cas actuellement. Un des bagarres écrêteurs de crues fait l'objet d'un différend avec les porteurs du projet SMDA/ SMMAR, il est situé à Montredon des Corbières lieu-dit la Plaine. Ce barrage détruit toute une vallée : ses zones ZNIEFF, Natura 2000, sa Trame verte et Bleue (à préserver sur la commune de Narbonne mais à ignorer dans la commune voisine), son patrimoine historique unique en France, inscrit le 03/05/2023 au titre des Monuments Historiques. Le coût de ce barrage est tellement élevé + de 15 millions d'euros qu'il grève à lui seul l'aménagement du rec de veyret dans sa globalité notamment dans sa partie urbanisée la plus sensible, jusqu'au prochain PAPI 4. Ce barrage ne contiendra que 10 % de flux d'une crue à caractère centennal, alors que le rec devra évacuer les 90 %. A l'entrée de Narbonne le rec reçoit le Maïre grossi par le ruisseau des Clottes beaucoup plus important. En conséquence, des précipitations à occurrence trentennales, centennales inonderont de façon certaine les zones considérées dans le PLU.
Pour la protection des « 8500 personnes et 200 entreprises » il est essentiel d'aménager le rec de Veyret depuis Cap de Pla.
Le développement de voiries et de la circulation routière dans le périmètre inondable du Veyret paraît donc illogique et ne devrait pas apparaître dans le PLU. Le rec de Veyret étant alimenté par des sources depuis le Pont SNCF, le PLU pourrait

exploiter le terrain avoisinant ces sources en vu d'un captage éventuel, l'eau étant devenu rare, il faut préserver cette ressource essentielle.
Le PLU pourrait être mis à jour dans ce sens.
Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur nos sincères salutations.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
La Ville prend note de cette observation qui traite des risques d'inondation.
Le PLU révisé prend en compte les risques d'inondations et les zones à urbaniser sont en dehors des zones inondables à l'exception d'une partie du secteur de Rec de las Tinos où une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) tient compte cette problématique.

Observation n° 50 du 7 avril 2025 - 08:56
Défavorable
Auteur : LOUIS PRIVAT
Un ensemble de terrains appartenant à la Ville de Narbonne ou à des propriétaires privés sont situés en proximité à l'Est du complexe sports-loisirs de l'Espace de Liberté et sont classés dans la zone N ou N3 du projet de nouveau PLU, classement qui semble trop restreindre les possibilités d'aménagement de parc photovoltaïque dans cette zone.Aussi il apparaît nécessaire d'attribuer à cette zone un classement de type Npv, plutôt que N ou N3.
Dans la situation énergétique actuelle, et sans visibilité quant à son évolution dans les 10 à 20 prochaines années, un classement de ces surfaces foncières (publiques et privées) qui permettrait l'aménagement de fermes photovoltaïques paraîtrait en effet particulièrement opportun.
Cette remarque est à examiner dans un contexte particulier, lié notamment à la présence en proximité d'un grand complexe public d'envergure régionale, à vocation sportive, touristique et de loisirs, appartenant à la Communauté d'Agglomération.
En effet, les grands équipements publics tels que l'Espace de Liberté (qui accueille déjà près de 700 000 visiteurs par an), sont par nature extrêmement consommateurs d'énergie électrique. Les Grands Buffets, locataires du Grand Narbonne au sein de l'Espace de Liberté et acteurs très important de l'économie et du rayonnement du Territoire, viennent ajouter à ces besoins énergétiques.
Ce type d'équipement appelle depuis quelques années, et notamment dans le contexte de très forte élévation des coûts énergétiques, à bénéficier de productions photovoltaïques, permettant de diminuer de façon très sensible les coûts d'exploitation, voire d'en garantir le maintien à des coûts supportables pour l'usager, ou pour la Collectivité gestionnaire. A titre d'exemple, le seul maintien en exploitation à Narbonne d'une patinoire alimentée par des compresseurs électriques peut justifier à lui seul la recherche de productions électriques durables.
Ces observations vont s'amplifier dans le contexte de réchauffement climatique. Toutefois, un des principaux obstacles à cette stratégie de production énergétique renouvelable résulte de l'absence de disponibilités foncières, du fait d'un environnement fortement urbanisé. Avec moins de 10 000 m2 (dont 50 à 60% utilisables seulement en couverture photovoltaïque), le seul parking de l'Espace de Liberté n'apportera qu'une réponse très partielle à cet objectif.
Dans ce contexte particulier, Il est donc demandé au commissaire enquêteur la prise en compte de cette remarque d'utilité publique et d'intérêt général, de façon à ce qu'elle puisse être examinée par la commission et les instances ad hoc. Cette remarque s'inscrit également dans l'orientation du PADD au « III. 2 Contribuer au développement de l'économie et des équipements de l'agglomération »

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
Le PLU révisé ne prendra en compte cette observation car la Ville doit au préalable mener des études permettant d'assurer l'intégration environnementale et paysagère des projets de parc solaire dans le site.

Observation n° 51 du 7 avril 2025 - 09:20
Défavorable
Auteur : Lilia MEUNIER--MILI
Le règlement écrit du projet de PLU arrêté pose une interdiction générale et absolue, en interdisant sur l'ensemble du territoire de la Commune les éoliennes. Cette interdiction n'est pas justifiée dans le rapport de présentation. Par principe, les interdictions générales et absolues sont, sauf erreur, interdites, et ce d'autant plus quand elles ne sont pas justifiées. L'opposition par principe d'une Commune ne peut justifier en elle-même l'interdiction des éoliennes sur le territoire communal (cf. CAA Bordeaux, 2 avril 2024, n°22BX01433).

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
Dans le DOO du SCOT de la Narbonnaise, page 84, une carte sur le développement de l'éolien montre les zones prioritaires et préférentielles. Le territoire de Narbonne n'en fait pas partie.
En outre, dans le cahier d'application du SCoT de la Narbonnaise Biodiversité, les parcs éoliens ne sont pas autorisés dans les espaces de biodiversité prioritaires et les espaces complémentaires, ainsi que dans les corridors écologiques. Or, ces espaces sont prégnants sur le territoire de Narbonne.
Ce n'est donc pas par principe mais au regard du SCOT de la Narbonnaise et de la charte des énergies renouvelables sur le Narbonnais qui est en cours d'élaboration que le PLU révisé n'autorise pas les éoliennes sur le territoire de Narbonne.

Observation n° 52 du 7 avril 2025 - 09:34
Défavorable
Auteur : Catherine SAVY Organisation : BOUYGUES TELECOM
Bonjour,
Par délibération du 14 décembre 2023, la ville de Narbonne a accordé l'accueil d'un pylône de téléphonie mobile pour la towercompagny CELLNEX sur la parcelle section MB N°2. Les équipements radio de Bouygues telecom et free doivent y être installés. La déclaration préalable fait l'objet d'un recours des tiers. Le plu adopté, objet de l'enquête publique, classe la dite parcelle en espace boisé classé et limite la hauteur à 10 mètres. Il n'existe pas dans les dispositions générales de dérogations aux règles du PLU pour les équipements d'intérêt publics et collectifs.
Afin de permettre la réalisation de ce projet mentionnant un pylone de 12 mètres, pouvez vous ajouter la dérogation précitée dans les dispositions générales et déclasser cette parcelle de l'espace boisé classé ?
Nous vous en remercions par avance.
Bien cordialement

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
Cette demande sera prise en compte dans le PLU révisé.

Observation n° 53 du 7 avril 2025 - 09:37
Auteur : anonyme
Bonjour,
Nous accusons réception de votre observation déposée le 3 avril 2025 - 08:33 sur le registre dématérialisé de l'enquête publique : "Enquête publique unique : Révision du PLU et projet de PDA de Narbonne".
Votre observation porte le numéro #20.

Contenu de votre observation :
Les dispositions de gestion des eaux pluviales définies p35 du règlement sont trop générale et ne permet aux pétitionnaires d'intégrer aux mieux les dispositions sans ambiguïté et clarté. Des données techniques complémentaires de dimensionnement (formules, de définition de volumes, débit de fuite, occurrences, sectorisation, ...) sont indispensables pour dimensionner les ouvrages et vérifier les conditions de rejet. Cela facilitera également l'instruction des dossiers pour les différents services concernés.
Ouvrir le registre dématérialisé - Voir les observations
Merci de ne pas répondre sur cette adresse mail car cet email vous a été envoyé automatiquement.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
Même réponse qu'à l'observation n°20 du registre dématérialisé.

Observation n° 54 du 7 avril 2025 - 09:38
Auteur : anonyme
Monsieur Le Commissaire Enquêteur,
En qualité d'habitant narbonnais, je me permets de vous faire quelques propositions en vue d'améliorer l'efficacité du futur Plan Local d''Urbanisme de Narbonne.
Proposition 1 :
Afin d'accompagner la requalification de Narbonne Plage, je vous propose d'intégrer dans le règlement ou en annexe, des règles spécifiques pour les devantures commerciales sur le bd de la Méditerranée car cet espace public vient d'être requalifié.
Proposition 2 :
Le zonage du port de la Nautique à l'entrée du port ne semble pas correspondre tout à fait au périmètre de la concession portuaire, je propose de vérifier la limite sur le plan de zonage pour que le PLU suive la limite de la concession portuaire.
Proposition 3 :
Sur la route de Marcorignan, la ville projette une piste cyclable mais il n'y a pas d'emplacement réservé sur le PLU. Je vous propose de le créer.
Proposition 4 :
Concernant les règles de stationnement à la page 28 du règlement, cette phrase mérite d'être clarifiée :
Pour les travaux de réhabilitation, d'aménagement, de changement d'affectation ou de destination d'un immeuble existant, sous réserve de ne pas accroître son volume ou le nombre de logements ou de ne pas entrainer la création de surface de plancher supplémentaire, il ne sera exigé aucune place de stationnement supplémentaire.
Il faudrait retirer la condition « de ne pas accroître son volume » vu que c'est redondant avec les conditions suivantes : la création de la surface de plancher et des logements supplémentaires.
Je vous propose donc de rédiger cette phrase comme suit :
Pour les travaux de réhabilitation, d'aménagement, de changement d'affectation ou de destination d'un immeuble existant, il ne sera exigé aucune place de stationnement supplémentaire excepté en cas :
- d'accroissement du nombre de logements
- de création de surface de plancher supplémentaire

La phrase suivante est :
Les aménagements réalisés devront être compatibles avec le caractère et la typologie du bâtiment existant. Le stationnement existant devra obligatoirement être conservé.
Elle pourrait être rédigée comme suit pour plus de clarté sans en changer le sens :
Les places de stationnement pré-existantes sur le terrain doivent être maintenues ou reconstituées, et s'adjoindre à celles pouvant être exigées pour les logements ou la surface de plancher créés.

Proposition 5 :
Dans le règlement de la zone A, je propose de remplacer le terme de «construction agricole » par celui de « bâtiment agricole » car on ne sait pas ce que signifie construction alors que le bâtiment agricole est une définition claire compréhensible par tout le monde.
Proposition 6 :
L'étang ne bénéficie pas d'un zonage. Or, le PLU s'applique sur la totalité du territoire communal à l'exception de la partie couverte par le PSMV (article L.153-1 du code de l'urbanisme).
De plus, l'article 121-23 du code de l'urbanisme précise : « Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins.
Je vous propose donc de classer l'étang en zone NL (espaces remarquables et caractéristiques du littoral).
Je vous remercie de bien vouloir prendre en compte ces observations. Avec mes sincères salutations,
Frédéric BONAVIA

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
Ces observations améliorent le PLU révisé et seront prises en compte.

Observation n° 55 du 7 avril 2025 - 09:38 (page 259).
Auteur : anonyme
A l'attention de Monsieur Edmond DE CHIVRÉ
Monsieur le Commissaire-enquêteur,
Par la présente, nous vous informons que le Cabinet Itinéraires Avocats assure la défense des intérêts de Madame Bourzeix-Sormani, propriétaire sur la Commune de Narbonne (Domaine Saint Félix).
Dans le cadre de la révision du PLU de Narbonne, soumis à enquête publique, je vous prie de trouver ci-joint les observations pour le compte de Madame Bourzeix-Sormani. Vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions de recevoir, Monsieur le Commissaire-enquêteur, nos salutations respectueuses.
Lilia MEUNIER—MILI Avocate
ITINÉRAIRES Avocats 7 place des Jacobins 11 100 NARBONNE Tél : 04.81.13.14.65 l.meuniermili@itineraires-avocats.com www.itineraires-avocats.fr

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
La Ville vous propose de classer les parcelles bâties DZ 772, DZ 773, DZ 775 et DZ 776 en zone agricole A dans le PLU révisé afin de respecter l'identité originelle agricole du domaine de Saint Félix.
L'espace boisé classé sera modifié pour ne pas empiéter les bâtiments existants.

Observation n° 56 du 7 avril 2025 - 10:12
Ne se prononce pas
Auteur : anonyme
La Loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (APER) favorise le développement de l'agrivoltaïsme et les centrales solaires au sol. Le projet de PLU n'encadre pas suffisamment ce type de projet qui risque de mettre en péril notre environnement et nos paysages.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
Des prescriptions paysagères seront ajoutées dans le règlement de la zone agricole pour que les projets solaires n'impactent pas la qualité paysagère du territoire narbonnais.

Observation n° 57 du 7 avril 2025 - 11:46 (page 269).
Favorable
Auteur : Audrey RAYSSAC Organisation : Agence RAYSSAC
Dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Narbonne, je souhaite formuler un avis favorable sur le projet tel qu'il a été présenté.
La modification projetée répond à plusieurs objectifs d'intérêt général :
L'adaptation du document d'urbanisme aux nouveaux enjeux environnementaux et sociaux du territoire ;
L'amélioration de la lisibilité et de la cohérence des règles applicables à l'échelle communale;
L'accompagnement d'un développement urbain maîtrisé et respectueux de l'identité locale.
Je souligne notamment la qualité du travail réalisé sur les volets paysager, mobilités, ainsi que la volonté affichée de mieux encadrer les projets à venir dans une logique de durabilité.
Cependant, dans une optique d'amélioration du projet et de cohérence avec les objectifs poursuivis, je suggère d'intégrer une levée de l'amendement Dupont applicable au quartier de St Victor. en effet l'amendement Dupont, instauré initialement pour le recul vis à vis de l'autoroute A9 semble aujourd'hui en décalage avec les réalités actuelles du quartier. Les contraintes qu'il impose freinent la faisabilité du site.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
L'étude présentée est très complète mais la Ville n'a pas encore validé ce projet d'aménagement du secteur de Saint Victor et ne souhaite pas réduire la marge de recul inconstructible depuis l'autoroute pour préserver les habitants des nuisances (bruit, poluution de l'air).

Courriers reçus par voie postale ou remis en main propre au commissaire enquêteur

Courrier n° 1 Monsieur LEBERT enregistré le0 7/03/2025 (page 294).

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
Une voie d'une largeur minimale de 5 m est nécessaire pour assurer la sécurité de la desserte dans les zones pavillonnaires. Une dérogation n'est pas envisageable.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : après consultation des services, il apparait qu'un projet de lotissement est prévu dans le quartier. Les rues qui seront réalisées permettront le désenclavement des parcelles de Monsieur Lebert.

Courrier n° 2 Monsieur LE BOURSICOT : courrier et pièces jointes identiques à l'observation 5 du registre dématérialisé.

Courrier n° 3 Monsieur Laurent BONFILS du 20 mars 2025 (page 303).

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
Le domaine de Château Capitoul sera classé en zone agricole A et les limites seront définies selon la méthode préconisée par le Cerema.

Courrier n° 4 Monsieur Arnaud IZEMBARD (Bouyssou et Associés) : pour le compte de Mr Bouscary et la SCI l'Orée des Pins. Courrier et pièces jointes identiques à l'observation n° 12 du registre démarérialisé.

Courrier n° 5 Monsieur et Madame Christian BOHORQUES (page 309) du 28 mars 2025.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
Ces parcelles (MK49 et MK89) se situent à un niveau altimétrique bien au-dessus des autres habitations du secteur, soit à plus de 75 m NGF.
Une construction nouvelle aurait un impact sur le paysage environnant très fort.
C'est la raison pour laquelle, cette parcelle n'était pas constructible dans le PLU en vigueur et ne le sera pas dans le PLU révisé.

Courrier n° 6 Madame Marie-Béatrix CRESCENZO du 28 mars 2025 (page 310).

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
La parcelle DZ1240 qui se situe dans la bande des 75 m inconstructibles depuis l'axe de la rocade restera classée en zone 1AUeq et l'emplacement réservé sera aussi maintenu afin de permettre la réalisation d'un parking-relais.
La parcelle DP 465 se situe entièrement dans la marge de recul inconstructible de 75 m depuis la rocade et elle participe à la qualité paysagère de l'avenue Saint Augustin vu qu'elle se situe face au parc naturel de la Campane. Son classement en zone naturelle est approprié.

Courrier n° 7 Monsieur Jean-François BOURZEIX du 29 mars 2025 (page 311).

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
La demande du classement du domaine de Saint Félix en zone agricole sera prise en compte dans le PLU révisé vu l'existence d'une exploitation agricole.
En outre la Ville précise qu'elle n'a aucune intention d'urbaniser sur ces terrains.
Bien au contraire, son seul objectif est de préserver ce havre de paix à forte valeur agricole et environnementale avec ses terrains en culture et ses bois de pins, au sein d'un quartier de Narbonne.
Les parcelles DZ1030 et DZ1036 qui se situent au-delà de 75 m depuis l'axe de la rocade seront classées en zone UC2 et l'emplacement réservé n°10 sera retiré.

Courrier n° 8 Groupement des propriétaires du Petit Rouquette : courrier identique à l'observation 47 du registre dématérialisé.

Courrier n° 9 Monsieur Jacques SUNE : courrier identique à l'observation 46 du registre dématérialisé.

Courrier n° 10 (page 315) Monsieur Emmanuel TEIXEIRA (Alenis) remis en main propre le 07 avril 2025).

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
La SEM Alenis a fait une analyse très fine du règlement du projet PLU révisé qui plus et, très constructive.
Les propositions seront prises en compte dans le PLU révisé.

Courrier n° 11 (page 324) Consorts Charles : remis en main propre le 07 avril 2025.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
Le PLU révisé ne prendra pas en compte ce projet car il porterait atteinte au parc de la Campane qui est un parc emblématique pour les narbonnais en raison de sa qualité environnementale et sa proximité aux habitations.
De plus, il augmenterait la surface des zones à urbaniser prévus dans le PLU révisé contraint par les objectifs du Zéro Artificialisation Nette.

Courrier n° 12 RTE du 02 avril 2025 (page 350).

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :
Courrier identique à l'observation 21

ANNEXES

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE MONTPELLIER
6, rue Pitot
CS 99002
34063 MONTPELLIER CEDEX 02
Téléphone : 04.67.54.81.00
Télécopie : cf site internet

Greffe ouvert du lundi au vendredi de
08h30 à 12h30 - 13h30 à 17h00

Montpellier, le 28/01/2025

E24000161 / 34

Monsieur Edmond DE CHIVRE
15, rue René Laennec
11000 CARCASSONNE

Dossier n° : E24000161 / 34
(à rappeler dans toutes correspondances)

E-COMMUNICATION DECIS. DESIGNATION COMMISSAIRE
ANNULE et REMPLACE la décision du 21/01/2025

Objet : Enquête publique unique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de Narbonne et sur le Projet de Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques de Narbonne.

Monsieur,

J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, une copie de la décision par laquelle vous êtes désigné en qualité de commissaire enquêteur.

En application de l'article L. 123-5 du code de l'environnement, je vous remercie de me faire parvenir, par retour de courrier, la déclaration sur l'honneur ci-jointe dûment complétée et signée, dans l'hypothèse où l'original n'a pas encore été transmis au tribunal.

Je vous rappelle qu'en application des dispositions de l'article R. 123-19 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur transmet à l'autorité organisatrice l'exemplaire du dossier de l'enquête accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au tribunal, dans les délais légalement définis par l'article L. 123-15.

Afin de permettre le règlement futur de vos indemnités et le versement des cotisations et contributions sociales, vous voudrez bien adresser au tribunal, à l'issue de l'enquête publique, votre état de frais dûment complété accompagné des justificatifs ainsi que l'original d'un RIB ou RIP et votre numéro de sécurité sociale indiqué sur la fiche de renseignements.

Je notifie parallèlement cette décision au porteur de projet de l'opération (La commune de NARBONNE -Monsieur le maire – Monsieur Didier MOULY).

MAIRIE

Adresse postale de la mairie :
CS 80823 PLACE HOTEL DE VILLE NARBONNE

Certaines informations faisant l'objet d'un enregistrement informatique pour les besoins de l'instruction et du suivi de dossier, un droit d'accès et de rectification des données personnelles peut être exercé auprès du président du tribunal administratif.

Horaires d'ouverture de la mairie :
Du lundi au vendredi : de 8h00 à 18h00

Téléphone : 04 68 90 30 30

Courriel : webmaster@mairie-narbonne.fr
Site officiel de Narbonne : narbonne.fr

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Nathalie JERNIVAL
Le greffier en chef,
ou par délégation,

Envoyé en préfecture le 14/02/2025
Reçu en préfecture le 14/02/2025
Publié le
N° 20250082P
ID : 011-211102629-20250214-20250082P-AR

Ville de Narbonne

Objet :

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE – RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ET PROJET DE PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS (PDA)

ANNEXE 2

Arrêté Permanent

Le Maire de la Ville de NARBONNE,

VU le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2122-18,

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-3 à L.123-18 et R.123-2 à R.123-27,

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.153-19 et L.153-31 à L.153-33,

VU le code du patrimoine, notamment son article L.621-31 ;

VU la délibération du conseil municipal n°20210193 du 25 novembre 2021 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Narbonne, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation ;

VU le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable ayant eu lieu au sein du conseil municipal le 26 janvier 2023,

VU la délibération du conseil municipal n°20240161 du 26 septembre 2024 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

VU la délibération du conseil municipal n°20240162 du 26 septembre 2024 donnant un avis favorable au projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) des monuments historiques de Narbonne,

VU les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

VU la décision N° E24000161/34 en date du 28 janvier 2025 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier désignant Monsieur Edmond DE CHIVRÉ en qualité de commissaire-enquêteur,

CONSIDÉRANT que l'arrêté municipal n°2025080 du 13 février 2025 prescrivant l'enquête publique unique relative à la révision du PLU et au projet de PDA des monuments historiques de Narbonne contient une erreur matérielle qu'il convient de rectifier,

ARRETE

ARTICLE 1er :

L'arrêté municipal 2025080 du 13 février 2025 prescrivant l'enquête publique unique relative à la révision du PLU et au projet de PDA des monuments historiques de la commune de Narbonne est abrogé.

ARTICLE 2 : Objet et durée de l'enquête

Il sera procédé à une enquête publique unique du 07 mars 2025 à 8h30 au 07 avril 2025 à 12h00, soit une durée de 32 jours consécutifs, portant sur le projet de plan local d'urbanisme révisé et le projet de périmètre délimité des abords des monuments historiques de la ville de Narbonne,

Ces projets sont sous la responsabilité de la commune de Narbonne représentée par Monsieur le Maire, M. Bertrand MALQUIER, à qui toutes informations sur le dossier pourront être demandées (Mairie de Narbonne - Direction de l'Urbanisme – 04 68 90 26 41 – plu@mairie-narbonne.fr).

ARTICLE 3 : Désignation du commissaire enquêteur

Monsieur Edmond DE CHIVRÉ a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier.

Envoyé en préfecture le 14/02/2025
Reçu en préfecture le 14/02/2025
Publié le
ID : 011-211102629-20250214-20250082P-AR

ARTICLE 4 : Caractéristiques principales du projet de PLU révisé et du projet de PDA

Le projet de PLU répond à l'objectif du Zéro Artificialisation Nette à terme en divisant par 2 la cadence de l'étalement urbain par rapport à la décennie précédente.

Pour répondre aux besoins de logements liés à la croissance démographique estimée à 1 % et au desserrement des ménages, le projet de PLU envisage la réalisation de 3830 logements à l'horizon 2034, dont 50 % en renouvellement urbain. Pour ce faire, il prévoit 71 hectares en extension urbaine sur une période de 10 ans, dont 66 hectares de zones 1AU (habitat ou mixte) et 4,6 hectares de zones 1AUEq (équipements publics ou d'intérêt collectif).

Ces zones à urbaniser (1AU), au nombre de sept secteurs, comprennent deux secteurs de développement urbain à vocation mixte (Cap de Pla et Saint Germain/Saint Victor), trois secteurs de développement urbain à dominante résidentielle (Crabit-Les Amarats, Amarats Bas et Clos de mon rêve) et deux secteurs à vocation d'équipement public (Gendarmerie et Saint Félix).

Par ailleurs, le projet PLU soutient l'agriculture : 59 domaines agricoles sont concernés par la désignation des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Enfin, le projet PLU contribue à la protection de l'environnement : 1303 hectares d'espaces boisés classés, 80 km de haies d'arbres protégées, 1507 hectares de zones humides préservées et 9273 ha identifiés comme des espaces remarquables et caractéristiques du littoral soit 53 % du territoire communal.

Le projet PDA consiste à définir un périmètre de protection adapté à l'environnement des 61 monuments historiques présents dans et autour du Site Patrimonial Remarquable de Narbonne correspondant au centre historique de la ville.

En effet, le PDA inclura les rues et les quartiers non pris en compte aujourd'hui par les rayons de protection de 500 m autour des monuments historiques en vigueur mais qui présentent pourtant un patrimoine à sauvegarder.

En outre, il permettra d'établir une continuité dans la protection des paysages aux abords du Canal de la Robine. En effet, les paysages des abords du Canal de la Robine, jonction du Canal du Midi, ne sont protégés aujourd'hui qu'en dehors de l'agglomération de Narbonne alors que ce canal traverse la ville.

Enfin, la mise en place du PDA n'instaure pas un règlement particulier mais soumet tous travaux nécessitant une autorisation d'urbanisme à l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

ARTICLE 5 : Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête est constitué des pièces suivantes :

1 - Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé, comprenant :

- les pièces constitutives du projet de PLU révisé : le rapport de présentation comportant une évaluation environnementale, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement graphique et écrit, et les annexes,

- les pièces liées à la procédure de révision du PLU : le bilan de la concertation contenant la synthèse des observations et des propositions formulées par le public lors de la concertation, la délibération municipale du 25 novembre 2021 prescrivant la révision d'un plan local d'urbanisme, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation, la délibération municipale du 26 janvier 2023 relative au débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable, la délibération municipale du 26 septembre 2024 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de plan local d'urbanisme.

2 - Les avis émis sur le projet PLU et notamment l'avis de l'Autorité Environnementale, les avis émis par les personnes publiques associées, l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et de sites.

3 - Le projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) des monuments historiques de la ville de Narbonne comprenant une note de présentation du projet de PDA, la proposition de l'architecte des bâtiment de France de création d'un PDA, une notice justificative de délimitation et le projet de périmètre, un plan du projet de PDA et la délibération du conseil municipal n°20240162 du 26 septembre 2024 donnant un avis favorable au projet PDA.

4 – Les pièces administratives liées à l'enquête publique : désignation du commissaire enquêteur, arrêté prescrivant l'enquête publique et avis au public.

ARTICLE 6 : Déroulement de l'enquête

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier en version papier sera consultable gratuitement en mairie de Narbonne (bâtiment des services techniques, 10 quai Dillon) aux jours et heures habituels d'ouverture au public : du lundi au jeudi de 8h30 à12h00 et de 13h30 à 17h30 et le vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00.

Le dossier d'enquête sera aussi consultable gratuitement en version dématérialisée :

- sur le site internet du registre dématérialisé : https://www.democratie-active.fr/enquetepublique-narbonne-plu-pda/

- sur le site internet de la Ville de Narbonne : https://www.narbonne.fr/enquetes-publiques

- sur un poste informatique dédié à l'enquête publique, à la mairie de Narbonne (bâtiment des services techniques, 10 quai Dillon), aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Pendant toute la durée de l'enquête, un registre unique à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur préalablement à l'ouverture de l'enquête sera mis à disposition du public uniquement en mairie de Narbonne

Envoyé en préfecture le 14/02/2025
Reçu en préfecture le 14/02/2025
Publié le
ID : 011-211102629-20250214-20250082P-AR

(bâtiment des services techniques, 10 quai Dillon), aux jours et heures habituels d'ouverture au public : du lundi au jeudi de 8h30 à12h00 et de 13h30 à 17h30 et le vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00.

Les observations et propositions sur le projet de PLU révisé et le projet de PDA pourront être consignées par le public :

- sur ce registre unique ouvert à cet effet,

- sur le site internet du registre dématérialisé : https://www.democratie-active.fr/enquetepublique-narbonne-plu-pda/

Elles pourront aussi être envoyées :

- par courrier à la Mairie de Narbonne (Direction de l'urbanisme, CS 80823 11785 Narbonne cedex), à l'attention de M. le commissaire enquêteur en précisant «Enquête publique unique - révision PLU et projet PDA »,

- par courriel à l'adresse suivante : enquetepublique-narbonne-plu-pda@democratie-active.fr

Les observations et propositions formulées par voie postale seront annexées au registre d'enquête et tenues à la disposition du public à la mairie de Narbonne (bâtiment des services techniques, 10 quai Dillon).

Toutes les observations, courriers et courriels réceptionnés avant la date d'ouverture le 07 mars 2025 à 8h30 et après la date de clôture de l'enquête le 07 avril 2025 à 12h00, ne pourront pas être pris en considération par le commissaire enquêteur.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-11 du code de l'environnement, le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci auprès de la mairie de Narbonne (bâtiment des services techniques, 10 quai Dillon) aux jours et heures habituels d'ouverture et sur rendez-vous uniquement (04 68 90 26 41 - plu@mairie-narbonne.fr)

ARTICLE 7 : Lieu des permanences du commissaire enquêteur

Monsieur le commissaire enquêteur sera présent et recevra les observations écrites ou orales du public dans les locaux des services techniques municipaux situés au 10 quai Dillon à Narbonne :

- le vendredi 07 mars 2025, de 08h30 à 12h00,

- le vendredi 21 mars 2025, de 08h30 à 12h00,

- le vendredi 28 mars 2025, de 08h30 à 12h00,

- le lundi 07 avril 2025, de 08h30 à 12h00.

ARTICLE 8 : Publicité de l'enquête

Un avis au public, faisant connaître l'ouverture de l'enquête et portant les indications mentionnées à l'article L.123-10 du code de l'environnement, sera publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans ses huit premiers jours dans deux journaux diffusés dans le département de l'Aude.

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, cet avis sera affiché à la mairie (Hôtel de Ville, bâtiment des services techniques municipaux, mairie-annexe de Baliste, maison des services à St Jean St Pierre et mairie-annexe de Narbonne-Plage), et dans la mesure du possible, publié par tout autre procédé en usage dans la commune.

Ces affichages devront être visibles et lisibles de la ou, s'il y a lieu, des voies publiques et être conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté du 9 septembre 2021 du ministre de la transition écologique mentionnées à l'article R.123-11 du code de l'environnement.

Cet avis sera également publié sur le site internet de la Ville de Narbonne : https://www.narbonne.fr/enquetes-publiques.

L'accomplissement de cette formalité devra être justifié par un certificat d'affichage du maire de Narbonne établi à la clôture de l'enquête.

ARTICLE 9 : Informations complémentaires

Par décision motivée, le commissaire-enquêteur pourra prolonger l'enquête pour une durée maximale de 15 jours, notamment lorsqu'il décidera d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Le public en sera informé au plus tard à la date initialement prévue pour la fin de l'enquête, soit le 07 avril 2025 à 12h00.

Pendant l'enquête publique, s'il est jugé nécessaire d'apporter au dossier soumis à enquête des modifications substantielles, Monsieur le Maire pourra, après avoir entendu le commissaire-enquêteur, suspendre l'enquête pendant une durée maximale de 6 mois. A l'issue de ce délai et après que le public aura été informé des modifications apportées, l'enquête sera prolongée d'une durée d'au moins 30 jours.

Elle fera l'objet d'un nouvel arrêté d'organisation et d'une nouvelle publicité.

Le dossier d'enquête initial sera complété dans ses différents éléments et comprendra notamment une note expliquant les modifications substantielles apportées au projet initialement soumis à enquête.

ARTICLE 10 : Clôture de l'enquête et rencontre avec le maître d'ouvrage

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera mis à disposition du commissaire-enquêteur et clos par lui.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire-enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le maire et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Monsieur le Maire disposera d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Envoyé en préfecture le 14/02/2025
Reçu en préfecture le 14/02/2025
Publié le
ID : 011-211102629-20250214-20250082P-AR

ARTICLE 11 : Rapport d'enquête et conclusions

Le commissaire-enquêteur disposera d'un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête pour établir un rapport qui relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations recueillies. Il consignera également, dans un document séparé, ses conclusions motivées en précisant si elles sont « favorables », « favorables, sous réserves » ou « défavorables ».

Le commissaire-enquêteur transmettra au maire l'exemplaire du dossier de l'enquête, accompagné du registre et des pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées.

Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à la présidente du tribunal administratif de Montpellier.

A la réception des conclusions du commissaire-enquêteur, le maire, s'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure, pourra en informer la présidente du tribunal administratif de Montpellier dans un délai de 15 jours, par lettre d'observation.

Si l'insuffisance ou le défaut de motivation est avéré, la présidente du tribunal administratif disposera de 15 jours pour demander au commissaire-enquêteur de compléter ses conclusions. En l'absence d'intervention de la part de la présidente du tribunal administratif dans ce délai de 15 jours, la demande sera réputée rejetée.

Dans un délai de 15 jours à compter de la réception des conclusions du commissaire-enquêteur, la présidente du tribunal administratif pourra également intervenir de sa propre initiative auprès de son auteur pour qu'il les complète, si elle constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure.

Le commissaire-enquêteur sera tenu de remettre ses conclusions complétées au maire et à la présidente du tribunal administratif dans un délai d'un mois.

ARTICLE 12 : Décisions

A l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme révisé, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, pourra être approuvé par le conseil municipal de la Ville de Narbonne.

Quant au projet de création du périmètre délimité des abords des monuments historiques, il sera soumis à l'accord du conseil municipal de Narbonne et de l'architecte des bâtiments de France avant d'être créé par arrêté du préfet de la région Occitanie.

ARTICLE 13 : Mise à disposition du rapport et des conclusions

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public au bâtiment des services techniques municipaux (10 quai Dillon à Narbonne) et sur le site internet de la Ville de Narbonne (https://www.narbonne.fr/enquetes-publiques) pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur sera communiquée par le maire de Narbonne au préfet de l'Aude.

ARTICLE 14 : Exécution

Le présent arrêté sera notifié au préfet de l'Aude et affiché pendant un mois en mairie.

Il sera, en outre, téléversé sur le Géoportail de l'urbanisme.

FAIT en l'Hôtel de Ville de Narbonne[1]
le 14 février 2025

Signé

Mme Sylvie ALAUX
1e Adjointe au Maire, déléguée aux Ressources, Moyens,
Urbanisme et Foncier

1*Conformément aux articles R.421-1 et R.421-5 du Code de la Justice Administrative, le présent acte est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de MONTPELLIER, dans un délai de deux mois à compter de sa notification/publication. Un recours gracieux est également possible auprès de l'autorité signataire de l'acte. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse au recours gracieux. L'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite du recours gracieux.*

Hôtel de ville



Mairie annexe de Baliste



Mairie annexe de Narbonne Plage



Maison des services St Jean St Pierre



Palais des sports, des arts et du travail



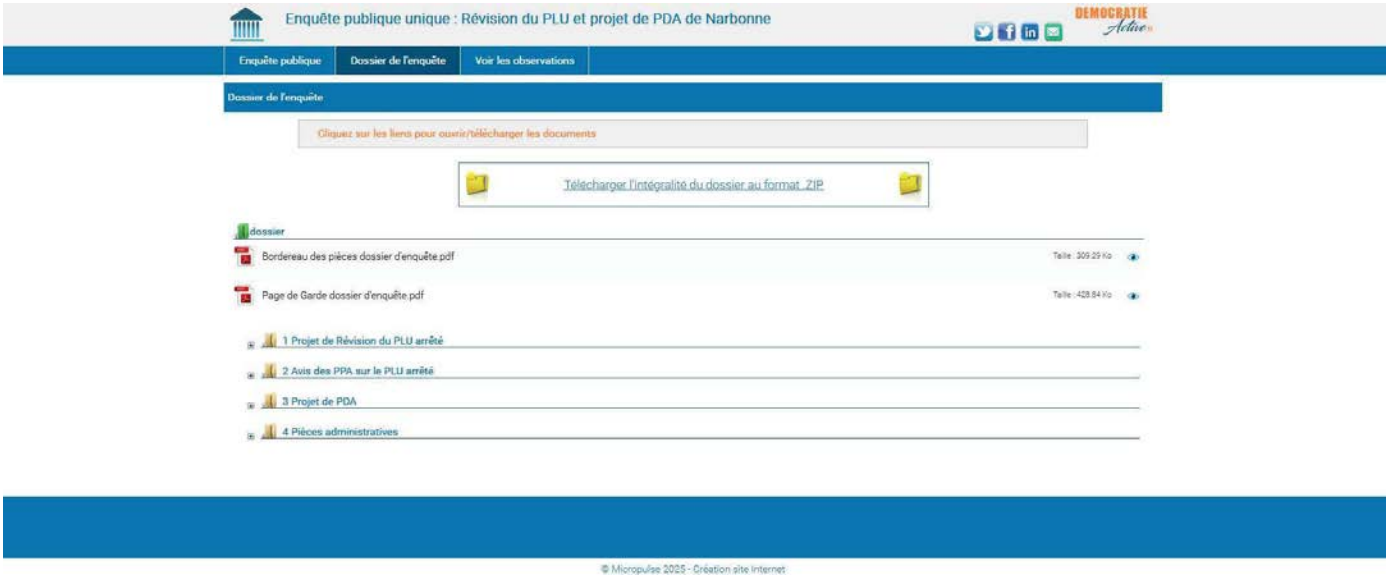
Services techniques mairie de Narbonne



Site Internet de la mairie de Narbonne



Registre dématérialisé Démocratie active



Indépendant du 09/03/2025



Midi libre du 09/03/2025



Indépendant 16/02/2025



PETITES ANNONCES

Marcou Habitat. Habiter autrement

Vente HLM à BADENS
3 pièces - Prix : 100 845 €

Marcou Habitat. Habiter autrement

Vente HLM à ALAIRAC
3 pièces - Prix : 102 403 €

VIE DES SOCIÉTÉS

CRÉATION

L'ACTUALITÉ / L'INFORMATION DE LA SEMAINE

OBLIGATION LEGALE DE DEBROUSSAILLEMENT

Depuis le 31 mars 2024 le Code Forestier, edicte que le vendeur d'un immeuble concerné par l'obligation légale de débroussaillement (OLD) et de maintien en l'état débroussaillé attache sur l'honneur qu'il y a procédé.

Qu'est-ce qu'une obligation légale de débroussaillement ?

L'obligation légale de débroussaillement (OLD) constitue un élément essentiel de la politique de prévention des incendies de forêts. Il consiste à réduire les végétaux présents sur un terrain (branchages, feuilles, ...) afin de diminuer le risque de propagation des incendies.

Quels sont les territoires concernés ?

Pour savoir si vous êtes soumis à cette obligation, vous pouvez consulter [illegible] ou [illegible] si votre propriété n'est pas localisée dans une zone soumise à l'obligation de débroussaillement, elle n'est pas pour autant exonérée de l'obligation de débroussailler, il est tout de même recommandé d'y procéder si votre terrain est proche d'une zone boisée.

Sur qui pèse-t-elle ?

L'OLD pèse sur les propriétaires dont le terrain se trouve à moins de 200 mètres d'un bois, ou d'une forêt.

"En zone rurale elle concerne les propriétaires de constructions, chantiers et installations sur une profondeur de 50 mètres que le maire peut porter à 100 mètres : en zone urbaine elle s'applique aux terrains construits ou non. "Lorsque la présence sur une propriété de constructions, chantiers et installations de toute nature nécessite une obligation de débroussaillement au-delà des limites de cette propriété, le propriétaire ou l'occupant des fonds voisins concernés ne peut s'opposer à leur réalisation.

L'OLD doit-elle faire l'objet d'une publicité ?

La loi du 10 juillet 2023 visant à renforcer la prévention et la lutte contre l'intensification et l'extension du risque incendie prévoit une obligation d'information des acquéreurs et locataires pour les biens immobiliers situés dans une des zones sensibles à des obligations de débroussaillement, et de maintien en l'état débroussaillé.

Ainsi à compter du 1er janvier 2026, une information sur cette OLD devra figurer sur l'annonce immobilière en l'état (aux réseaux technologiques, mineurs ou naturels prévisibles devra comprendre la fiche d'information sur les OLD.

Par ailleurs le vendeur doit signer à l'acte une attestation sur l'honneur de la réalisation du débroussaillage ou de son maintien en l'état de débroussaillage.

Quelles sont les sanctions ?

- Sanction pénale (faute de procéder aux travaux de débroussaillement le propriétaire d'un terrain encourt une amende
- Travaux effectués d'office : pour les territoires réputés particulièrement exposés au risque, la commune pourvoit d'office au débroussaillement après mise en demeure du propriétaire et à la charge de celui-ci.
- Majoration des franchises en matière d'assurance : l'assureur pourra imposer lors d'un sinistre une franchise supplémentaire en sus des franchises prévues au contrat.

NOTAIRES du Midi

Publié par la Chambre régionale des notaires de la Cour d'Appel de Montpellier

AVIS PUBLICS

ENQUÊTES PUBLIQUES

Narbonne

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et le projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) des monuments historiques de Narbonne

PUBLIEZ VOTRE AVIS 7j/7 et 24h/24*

avis-deces.midilibre.fr | carnet@midilibre.com

Avec la liste de l'avis et vos coordonnées complètes (nom / prénom / adresse / téléphone)

04 3000 8000 NOTRE ÉQUIPE EST À VOTRE ÉCOUTE

* Le samedi de 8 h à 13 h et le week-end de 9 h à 13 h

AVIS D'OBSÈQUES

CAUNES-MINERVOIS.

Hanaé ROBLES, son fils,
Marie-Hélène BOUR, Daniel SAMPIETRO,
son frère et sa sœur,
les familles ROBLES, BOUR et SAMPIETRO,
parents et alliés,
ont la douleur de vous faire part du décès de

Madame Thérèse ROBLES
née SAMPIETRO

survenu dans sa 93ème année.
La cérémonie religieuse sera célébrée le lundi 17 février 2025, à 15 heures, en l'église de Caunes-Minervois. Suivie de l'inhumation au cimetière communal.
Thérèse ROBLES repose en la Maison Funéraire du Minervois, 11160 Villeneuve-Minervois, où les visites seront possibles le lundi 17 février de 14 heures à 17 heures.

ACT ESCANDE
Tél. 04.68.78.90.03 - 06.11.08.49.25

CONQUES-SUR-ORBIEL.

Claude PEREZ (f), et Martine, Georges PEREZ et Barbara, Michèle MOLINIER et Didier, ses enfants et leurs conjoints,
ses petits-enfants et arrière petits-enfants,
Joséphine LOPEZ, sa sœur
ont la douleur de vous faire part du décès de

Madame Jenny PEREZ
née LOPEZ

survenu dans sa 91ème année.
La cérémonie religieuse sera célébrée le lundi 17 février 2025, à 15 heures, en l'église de Conques-sur-Orbiel. Suivie de l'inhumation au cimetière communal.

ACT ESCANDE
Tél. 04.68.78.90.03 - 06.11.08.49.25

ARGELIERS, NARBONNE, PORT-LA-NOUVELLE.

Géraldine et Franck PERIGNON sa fille et son beau-fils,
Cathy GUIBERT et Nicolas sa fille et son beau-fils,
Paul son petit-fils,
Marie-Christine et Victor PERIGAL,
sa sœur et son beau-frère,
son frère Patrick,
Ryan, Nathanaël, Marion ses neveux et nièces
et leurs enfants et conjoints,
parents et alliés,
ont la tristesse de vous faire part du décès de

M. Jacques GUIBERT

survenu à l'âge de 78 ans.
Les obsèques religieuses seront célébrées le lundi 17 février 2025, à 11 h 30 au crématorium de Treilles.

P.F Cadières Hérault
38 Rue TUROT
LÉZIGNAN-CORBIÈRES
Tél. 04.68.27.08.48

ARGELIERS.

Les familles COLLON, MILLAUD et VALETTE
ont la tristesse de vous faire part du décès de

Madame Jacqueline COLLON
née TABOURECH

survenu à l'âge de 90 ans.
Un recueillement aura lieu le mardi 18 février 2025, à 9 h 45 au cimetière d'Argeliers suivie de l'inhumation.
La famille sera sur place pour recevoir vos messages d'amitié.

RÉSEAU PECH BLEU
LE FUNÉRAIRE AU CŒUR DE L'HÉRAULT
Tél. 04.67.21.80.05
PECHBLEU.COM

AVIS D'OBSÈQUES ET REMERCIEMENTS

NARBONNE.

Joseph ARANEGA, son époux,
Catherine et Sandrine, ses filles,
Thierry et Sébastien, ses gendres,
ses belles-filles et ses beaux-fils,
ses petits-enfants,
parents et alliés,
ont la tristesse de vous faire part du décès de

Mme Marie - Ange ARANEGA
née VALERO

survenu à l'âge de 74 ans.
La cérémonie religieuse sera célébrée le mardi 18 février 2025, à 9 h 30 en l'église Saint Bonaventure de Narbonne suivie de l'inhumation au cimetière de ITOUES.
Marie - Ange repose au Funérarium du Grand Narbonne.
La famille remercie par avance toutes les personnes qui par leur présence ou leurs marques de sympathie s'associeront à la peine.

POMPES FUNÈBRES DU GRAND NARBONNE
11100 NARBONNE
Tél. 04.68.42.08.77

MONTJARDIN, CASTRES, SAINT-CHÉRON.

Mme Régine LAFONT, sa marraine ;
Karina et David PEREZ, sa sœur et son beau-frère ;
ses neveux et nièces ;
Alizée et Thomas ANDRIEU ;
Alan et Marie BRAZO ;
Adrian et Agathe PEREZ ;
Luna PEREZ ;
Louis, Anna et Julia ses petits-neveux ;
les familles RONDEAU, LAFFONT, COURDIL, BOYÉ, TOURNOIS,
parents et amis,
ont la douleur de vous faire part du décès de

Madame Sandra LAFFONT

survenu à l'âge de 55 ans d'un cancer foudroyant.
La cérémonie civile sera célébrée le lundi 17 février 2025, à 11 h 30 au crématorium de Caudiès.
Les visites sont possibles à la chambre funéraire de Chalabre où la famille sera présente le dimanche 16 février de 15 heures à 18 h 30.
Fleurs naturelles uniquement.
La famille remercie par avance toutes les personnes qui par leur présence ou leurs marques de sympathie s'associeront à la peine.

POMPES FUNÈBRES ESCANDE
11230 CHALABRE
Tél. 04.68.69.27.17

PAGINA-1

Midi libre 16/02/2025



14 LES ANNONCES

L'INDÉPENDANT 16 FÉVRIER 2025

VIE DES SOCIÉTÉS

CRÉATION

L'ACTUALITÉ / L'INFORMATION DE LA SEMAINE

OBLIGATION LEGALE DE DEBROUSSAILLEMENT

Depuis le 31 mars 2024 le Code Forestier, edicte que le vendeur d'un immeuble concerné par l'obligation légale de débroussaillement (OLD) et de maintien en l'état débroussaillé attache sur l'honneur qu'il y a procédé.

Qu'est-ce qu'une obligation légale de débroussaillement ?

L'obligation légale de débroussaillement (OLD) constitue un élément essentiel de la politique de prévention des incendies de forêts. Il consiste à réduire les végétaux présents sur un terrain (branchages, feuilles, ...) afin de diminuer le risque de propagation des incendies.

Quels sont les territoires concernés ?

Pour savoir si vous êtes soumis à cette obligation, vous pouvez consulter [illegible] ou [illegible] si votre propriété n'est pas localisée dans une zone soumise à l'obligation de débroussailler, il est tout de même recommandé d'y procéder si votre terrain est proche d'une zone boisée.

Sur qui pèse-t-elle ?

L'OLD pèse sur les propriétaires dont le terrain se trouve à moins de 200 mètres d'un bois ou d'une forêt.

"En zone rurale elle concerne les propriétaires de constructions, chantiers et installations sur une profondeur de 50 mètres que le maire peut porter à 100 mètres : en zone urbaine elle s'applique aux terrains construits ou non. "Lorsque la présence sur une propriété de constructions, chantiers et installations de toute nature nécessite une obligation de débroussaillement au-delà des limites de cette propriété, le propriétaire ou l'occupant des fonds voisins concernés ne peut s'opposer à leur réalisation.

L'OLD doit-elle faire l'objet d'une publicité ?

La loi du 10 juillet 2023 visant à renforcer la prévention et la lutte contre l'intensification et l'extension du risque incendie prévoit une obligation d'information des acquéreurs et locataires pour les biens immobiliers situés dans une des zones sensibles à des obligations de débroussaillement, et de maintien en l'état débroussaillé.

Ainsi à compter du 1er janvier 2026, une information sur cette OLD devra figurer sur l'annonce immobilière en l'état (aux réseaux technologiques, mineurs ou naturels prévisibles devra comprendre la fiche d'information sur les OLD.

Par ailleurs le vendeur doit signer à l'acte une attestation sur l'honneur de la réalisation du débroussaillage ou de son maintien en l'état de débroussaillage.

Quelles sont les sanctions ?

- Sanction pénale (faute de procéder aux travaux de débroussaillement le propriétaire d'un terrain encourt une amende
- Travaux effectués d'office : pour les territoires réputés particulièrement exposés au risque, la commune pourvoit d'office au débroussaillement après mise en demeure du propriétaire et à la charge de celui-ci.
- Majoration des franchises en matière d'assurance : l'assureur pourra imposer lors d'un sinistre une franchise supplémentaire en sus des franchises prévues au contrat.

NOTAIRES du Midi

Publié par la Chambre régionale des notaires de la Cour d'Appel de Montpellier

AVIS PUBLICS

AVIS ADMINISTRATIFS

AVIS AU PUBLIC

Commune de Fleury
Modification simplifiée n°4
du plan local d'urbanisme

ENQUÊTES PUBLIQUES

Narbonne

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et le projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) des monuments historiques de Narbonne

MARCHÉS PUBLICS, CONCESSIONS / DSP

Pourquoi choisir la PQR et réussir sa mise en concurrence ?

La Presse Quotidienne Régionale et son portail France Marchés, vous aident à optimiser et déployer votre stratégie d'achat avec des solutions de publicité adaptées pour vos marchés publics.

Sécurité / Efficacité / Budget maîtrisé

midi.legales
L'EXPERT DES ANNONCES LÉGALES

+ + +

TOUTES LES FORMALITÉS JURIDIQUES DE VOTRE ENTREPRISE

midi.legales
L'EXPERT DES ANNONCES LÉGALES

Votre partenaire local pour réaliser toutes les étapes nécessaires à l'évolution de votre entreprise dans les meilleurs délais.

Contactez : Sophie BOURDE
07 88 35 94 46
sbourde@midilibre.com

PUBLIEZ VOTRE AVIS 7j/7 et 24h/24*

avis-deces.lindependant.fr
carnet@midilibre.com

Avec la liste de l'avis et vos coordonnées complètes (nom / prénom / adresse / téléphone)

NOTRE ÉQUIPE EST À VOTRE ÉCOUTE
04 3000 8000

* Le samedi de 8 h à 13 h et le week-end de 9 h à 13 h

AVIS D'OBSÈQUES

CAUNES-MINERVOIS.

Hanaé ROBLES, son fils,
Marie-Hélène BOUR, Daniel SAMPIETRO,
son frère et sa sœur,
les familles ROBLES, BOUR et SAMPIETRO,
parents et alliés,
ont la douleur de vous faire part du décès de

Madame Thérèse ROBLES
née SAMPIETRO

survenu dans sa 93ème année.
La cérémonie religieuse sera célébrée le mardi 18 février 2025, à 14 h 30 en l'église de Caunes-Minervois. Suivie de l'inhumation au cimetière communal.
Thérèse ROBLES repose en la Maison Funéraire du Minervois, 11160 Villeneuve-Minervois, où les visites seront possibles le lundi 17 février de 14 heures à 17 heures.

ACT ESCANDE
Tél. 04.68.78.90.03 - 06.11.08.49.25

ARGELIERS.

Les familles COLLON, MILLAUD et VALETTE
ont la tristesse de vous faire part du décès de

Madame Jacqueline COLLON
née TABOURECH

survenu à l'âge de 90 ans.
Un recueillement aura lieu le mardi 18 février 2025, à 9 h 45 au cimetière d'Argeliers suivie de l'inhumation.
La famille sera sur place pour recevoir vos messages d'amitié.

RÉSEAU PECH BLEU
LE FUNÉRAIRE AU CŒUR DE L'HÉRAULT
Tél. 04.67.21.80.05
PECHBLEU.COM

CONQUES-SUR-ORBIEL.

Claude PEREZ (f), et Martine, Georges PEREZ et Barbara, Michèle MOLINIER et Didier,
ses enfants et leurs conjoints,
ses petits-enfants et arrière petits-enfants,
Joséphine LOPEZ, sa sœur
ont la douleur de vous faire part du décès de

Madame Jenny PEREZ
née LOPEZ

survenu dans la 91ème année.
La cérémonie religieuse sera célébrée le lundi 17 février 2025, à 15 heures, en l'église de Conques-sur-Orbiel. Suivie de l'inhumation au cimetière communal.

ACT ESCANDE
Tél. 04.68.78.90.03 - 06.11.08.49.25

ARGELIERS, NARBONNE, PORT-LA-NOUVELLE.

Géraldine et Franck PERIGNON sa fille et son beau-fils,
Cathy GUIBERT et Nicolas sa fille et son beau-fils,
Paul son petit-fils,
Marie-Christine et Victor PERIGAL,
sa sœur et son beau-frère,
son frère Patrick,
Ryan, Nathanaël, Marion ses neveux et nièces
et leurs enfants et conjoints,
parents et alliés,
ont la tristesse de vous faire part du décès de

M. Jacques GUIBERT

survenu à l'âge de 78 ans.
Les obsèques religieuses seront célébrées le lundi 17 février 2025, à 11 h 30 au crématorium de Treilles.

P.F Cadières Hérault
38 Rue TUROT
LÉZIGNAN-CORBIÈRES
Tél. 04.68.27.08.48

AVIS D'OBSÈQUES ET REMERCIEMENTS

NARBONNE.

Joseph ARANEGA, son époux,
Catherine et Sandrine, ses filles,
Thierry et Sébastien, ses gendres,
ses belles-filles et ses beaux-fils,
ses petits-enfants,
parents et alliés,
ont la tristesse de vous faire part du décès de

Mme Marie - Ange ARANEGA
née VALERO

survenu à l'âge de 74 ans.
La cérémonie religieuse sera célébrée le mardi 18 février 2025, à 9 h 30 en l'église Saint Bonaventure de Narbonne suivie de l'inhumation au cimetière de ITOUES.
Marie - Ange repose au Funérarium du Grand Narbonne.
La famille remercie par avance toutes les personnes qui par leur présence ou leurs marques de sympathie s'associeront à la peine.

POMPES FUNÈBRES DU GRAND NARBONNE
11100 NARBONNE
Tél. 04.68.42.08.77

MONTJARDIN, CASTRES, SAINT-CHÉRON.

Mme Régine LAFONT, sa marraine ;
Karina et David PEREZ, sa sœur et son beau-frère ;
ses neveux et nièces ;
Alizée et Thomas ANDRIEU ;
Alan et Marie BRAZO ;
Adrian et Agathe PEREZ ;
Luna PEREZ ;
Louis, Anna et Julia ses petits-neveux ;
les familles RONDEAU, LAFFONT, COURDIL, BOYÉ, TOURNOIS,
parents et amis,
ont la douleur de vous faire part du décès de

Madame Sandra LAFFONT

survenu à l'âge de 55 ans d'un cancer foudroyant.
La cérémonie civile sera célébrée le lundi 17 février 2025, à 11 h 30 au crématorium de Caudiès.
Les visites sont possibles à la chambre funéraire de Chalabre où la famille sera présente le dimanche 16 février de 15 heures à 18 h 30.
Fleurs naturelles uniquement.
La famille remercie par avance toutes les personnes qui par leur présence ou leurs marques de sympathie s'associeront à la peine.

POMPES FUNÈBRES ESCANDE
11230 CHALABRE
Tél. 04.68.69.27.17

PAGINA-1

ANNEXE 4

Narbonne
AU CŒUR DES POSSIBLES

Direction Générale des Services Techniques
Direction de l'Urbanisme

CERTIFICAT
D'AFFICHAGE ET DE PUBLICATION

Je soussigné, Madame Sylvie ALAUX, 1ère adjointe au Maire de la ville de NARBONNE, certifie avoir procédé à l'affichage de l'avis informant le public de l'ouverture d'une enquête publique unique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et le projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) des monuments historiques de Narbonne

Cet avis d'enquête est resté affiché du mardi 18 février 2025 au lundi 7 avril 2025, soit 49 jours consécutifs sur les supports prévus à cet effet, à l'Hôtel de ville de Narbonne, au bâtiment des services techniques municipaux, à la Maison des Services de Saint Jean Saint Pierre et aux mairies annexes de Baliste et de Narbonne Plage.

Cet avis a aussi été mis, à la même période, sur le site internet de la ville de Narbonne (https://www.narbonne.fr/enquetes-publiques) et sur le site internet du registre dématérialisé (https://www.democratie-active.fr/enquetepublique-narbonne-plu-pda/)

De plus, cet avis a été publié dans les annonces légales de deux journaux locaux (Midi libre et L'Indépendant) les dimanches 16 février et 9 mars 2025.

Fait à Narbonne, le 10 avril 2025

Sylvie ALAUX
Première Adjointe
Déléguée aux Ressources et Moyens,
Urbanisme et Foncier

MAIRIE DE NARBONNE – CS 80823 – 11785 Narbonne Cedex
Tél. 04 68 90 30 30 - www.narbonne.fr

PROCES-VERBAL

de communication des observations écrites recueillies dans le registre papier et le registre numérique d'enquête publique et des courriers adressés au commissaire enquêteur

Enquête publique unique du 07 mas 2025 au 07 avril 2025 relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de Narbonne et sur le projet de Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques de Narbonne.

Maître d'ouvrage : Monsieur le Maire de Narbonne.
Commissaire enquêteur : Monsieur Edmond de Chivré.
Siège de l'enquête : Mairie de Narbonne service urbanisme.

Le registre papier a été déposé au siège de l'enquête au service urbanisme de la Mairie de Narbonne et comporte 13 observations écrites dont 4 accompagnées de pièces jointes agrafées en page 7 du registre papier et 12 courriers agrafés en page 8 et 9 du registre papier.
Le registre numérique comporte 57 observations écrites.

Liste des observations :

Observations écrites dans le registre papier :

Observation écrite 1 du 21 mars 2025 accompagnée de 4 feuillets :

Madame RAGUIDEAU Nicole, Monsieur RAGUIDEAU Laurent et Madame RAGUIDEAU Pascale.

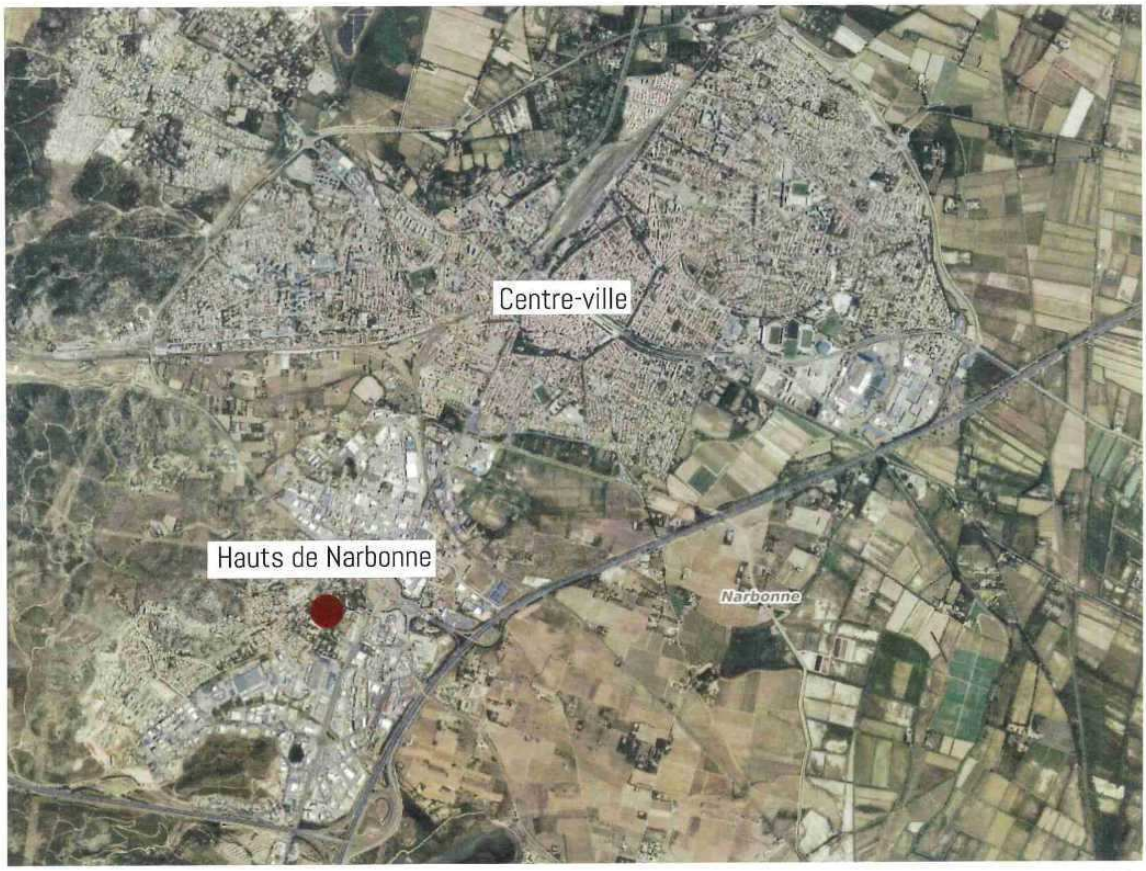
Nous avons en indivision les parcelles NC 0062, 0063, 0064 classées en EBC (voir A) en pièces jointes.

Suite au rendez vous avec M. Bonavia le 16/03/2025, nous avons évoqué la possibilité de transfert de classement d'une partie de la zone EBC sur la parcelle NC 0064, et ne conserver sur la NC 0062 uniquement les deux haies de cyprès situées dans la zone des trois mètres de prospect. Ainsi, les zones classées EBC seraient situées sur la NC 0064 et sur la NC 0062 (partiellement), comme indiqué sur les documents ci-dessous (voir B).

Contestation Révision PLU Narbonne
Classement EBC parcelle NC 0062 dans les Hauts de Narbonne
9020 Rue de Jonquières
11100 Narbonne

Narbonne
AU CŒUR DES POSSIBLES

RAGUIDEAU Nicole - RAGUIDEAU Pascale - RAGUIDEAU Laurent
07.77.68.56.15 06.63.22.74.05 06.13.05.2240
raguideaupascale@gmail.com



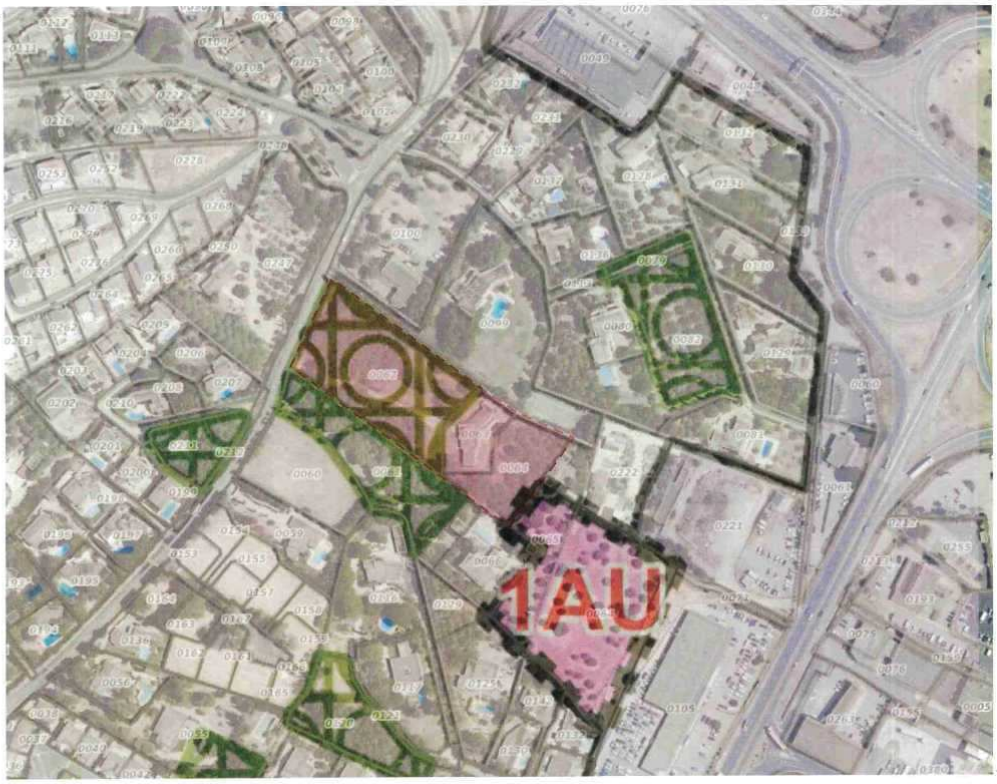
Plan de localisation 1: 2 000



Plan de localisation 1: 2 000

Superposition PLU - Plan de masse

A



Limites propriété

Parcelle concernée:

NC 0062

N

Plan de localisation 1: 2 000

Superposition PLU - Plan de masse EBC potentiels

B



Limites propriété

Parcelle concernée:

NC 0062

N

Plan de localisation 1: 2 000

Proposition classement EBC
Parcelle NC 0064 et NC 0062 (partiellement)

Suite au rendez-vous avec M.Bonavia le 16/03/2025, nous avons évoqué la possibilité de transfert de classement d'une partie de la zone EBC sur la parcelle NC 0064, et ne conserver sur la NC 0062 uniquement les deux haies de cyprès situées dans la zone des 3 mètres de prospect. Ainsi, les zones classées EBC seraient situées sur la NC 0064 et sur la NC 0062 (partiellement), comme indiqué sur les documents ci-dessous.



Plan de localisation 1: 1 000



Extrait cadastral

Parcelle proposée pour le classement EBC de la révision du PLU

000 NC 64
2 317 mètres carrés
A LA COUPE
11100 NARBONNE

000 NC 63
1 450 mètres carrés
RUE DE JONQUIERES
11100 NARBONNE

000 NC 62
6 290 mètres carrés
A LA COUPE
11100 NARBONNE

Parcelle concernée par le classement EBC de la révision du PLU

Données cadastrales

NC 0064 (totalement) + NC 0062 (partiellement)
2 317 m2 + environ 800 m2 = 3 117 m2

rassuré d'un avis favorable à ce reclassement en l'absence de projet sur ce secteur.

Observation écrite 2 du 21 mars 2025 :

Monsieur PEREZ Olivier et Monsieur PEREZ Juan Manuel.

Suite à la révision du PLU de la ville de Narbonne, nous venons de constater le classement UEQ de nos parcelles CX 0018, CX 0019 et CX 0020. Nous souhaitons qu'elles soient rattachées à la zone UE1 comme elles étaient avant cette révision (anciennement zone UY). Il n'y a aucune raison à ce classement. Nous avons rencontré le 6 décembre 2024 M. Bonavia du service urbanisme qui nous a rassuré d'un avis favorable à ce reclassement en l'absence de projet sur ce secteur.

Observation écrite 3 du 21 mars 2025 :

Monsieur ROUANET Serge, responsable travaux groupe Gérard BERTRAND.

- Revenir au découpage de l'ancien PLU "AC" sur le domaine de l'Hospitalet.
- Faire une continuité de parcelles au bout du soleilla en ajoutant 1138 et 1140 de la section D.
- Réduction du prospect par rapport à l'axe de la route nationale ≈ 15 m au lieu de 25 m.
- Voir la possibilité de mettre des ombrières (photovoltaïques) sur les parkings.

Observation écrite 4 du 21 mars 2025 :

Monsieur MALET Franck.

Je suis propriétaire de la parcelle EN 330 enclavée et je suis tout à fait favorable pour un emplacement réservé n° 2 consistant à la réalisation d'une liaison routière.

Observation écrite 5 du 28 mars 2025 :

Monsieur MONGELLAZ Gérard.

Les parcelles DZ 214, 384, 475, 476, 388, 389, 556, précédemment classées en zone 1AUY, projet de classement en zone A.
Aucun agriculteur ne peut y faire pousser quoi que ce soit. Les parcelles voisines sont classées UEQ.
Il convient donc de classer mes parcelle sen zone UEQ ! Je suis installé sur place depuis 2011 et je suis un entrepreneur de construction. Les sièges sociaux de mes entreprises y sont domiciliées !

Observation écrite 6 du 28 mars 2025 accompagnée de 2 feuillets : un courrier et un plan

Madame VERGER VIALA Catherine.

Lettre remise ce jour à Monsieur le commissaire enquêteur (+ plan joint).

Bonjour M le Commissaire Enquêteur

La révision du PLU, prévue par délibération du 26/09/2024 est soumise à enquête publique du 7/03 au 7/04/2025.

Dans cette révision figure une modification du zonage graphique (sections du cadastre IM, IO,) situées dans la zone agricole A2, sur le plateau du QUATOURZE. Cette modification de quelques mètres, de la zone dite « proche du rivage « par un tracé légèrement remonté sur la carte par rapport au précédent, n'a aucune raison d'être. De fait, **les parcelles suivantes** ,actuellement en zone A 2, vont se retrouver en zone A2p sans aucune raison **: IM 104, IM 238, IM 239, IM 236, IM 120,121,122,123,124,128, IO 71,70,69,68,66 ,67,64,63.....etc) .**

Les parcelles insérées dans cette nouvelle zone A2p,

1) N'ont aucune visibilité sur le littoral, et ne sont absolument pas visibles du littoral.
2) Sont en zone A2 depuis la création de la notion de zone A2p
3) Subissent un nouveau découpage, qui semble pour le moins paradoxal car certaines parcelles à la même hauteur (même latitude) que des parcelles maintenues en A2 (IO 72, 116, 115, 75, 76) sont subitement elles, intégrées dans la zone A2p, sans aucune logique à ce nouveau découpage, et surtout, sans aucune raison règlementaire à ce mouvement de la limite de la zone A2p, rien n'ayant changé par ailleurs, eu égard à la loi littorale.
   Il convient donc de maintenir **le trait ancien (jaune)** de délimitation de la zone A2p, ou concevoir un **nouveau découpage (trait rouge)** plus proche de l'ancienne délimitation, tel que proposé sur le plan joint.

   Je vous demande donc Monsieur le Commissaire Enquêteur, d'émettre un avis défavorable au nouveau tracé bleu de la zone A2p (pièces C 1-1 et C 1-2) et de retenir le tracé ROUGE proposé sur le plan par le requérant , ou le tracé ancien, trait jaune, **le trait bleu étant celui à annuler sur la partie concernée**. (limite entre sections IM 104 à 128 comme cité plus haut, et parcelles situées à la hauteur des parcelles IO 72, IO 116,115,75,76).

Je vous prie Monsieur le Commissaire Enquêteur, d'agréer mes salutations distinguées.
Mme VERGER VIALA catherine

VERGER VIALA
92 chemin de la Nautique
11100 NARBONNE

Pièce jointe : plan de révision de la zone graphique sections IM et IO du QUATOURZE

Trait jaune : délimitation actuelle de la zone A2p par rapport à la zone A2

Trait bleu foncé : nouvelle délimitation prévue entre la zone A2p et la zone A2 (à annuler sur la partie concernée par la demande)

Trait rouge : nouvelle proposition à retenir pour éviter le découpage virtuel de certaines parcelles

Copie au service de M BONAVIA

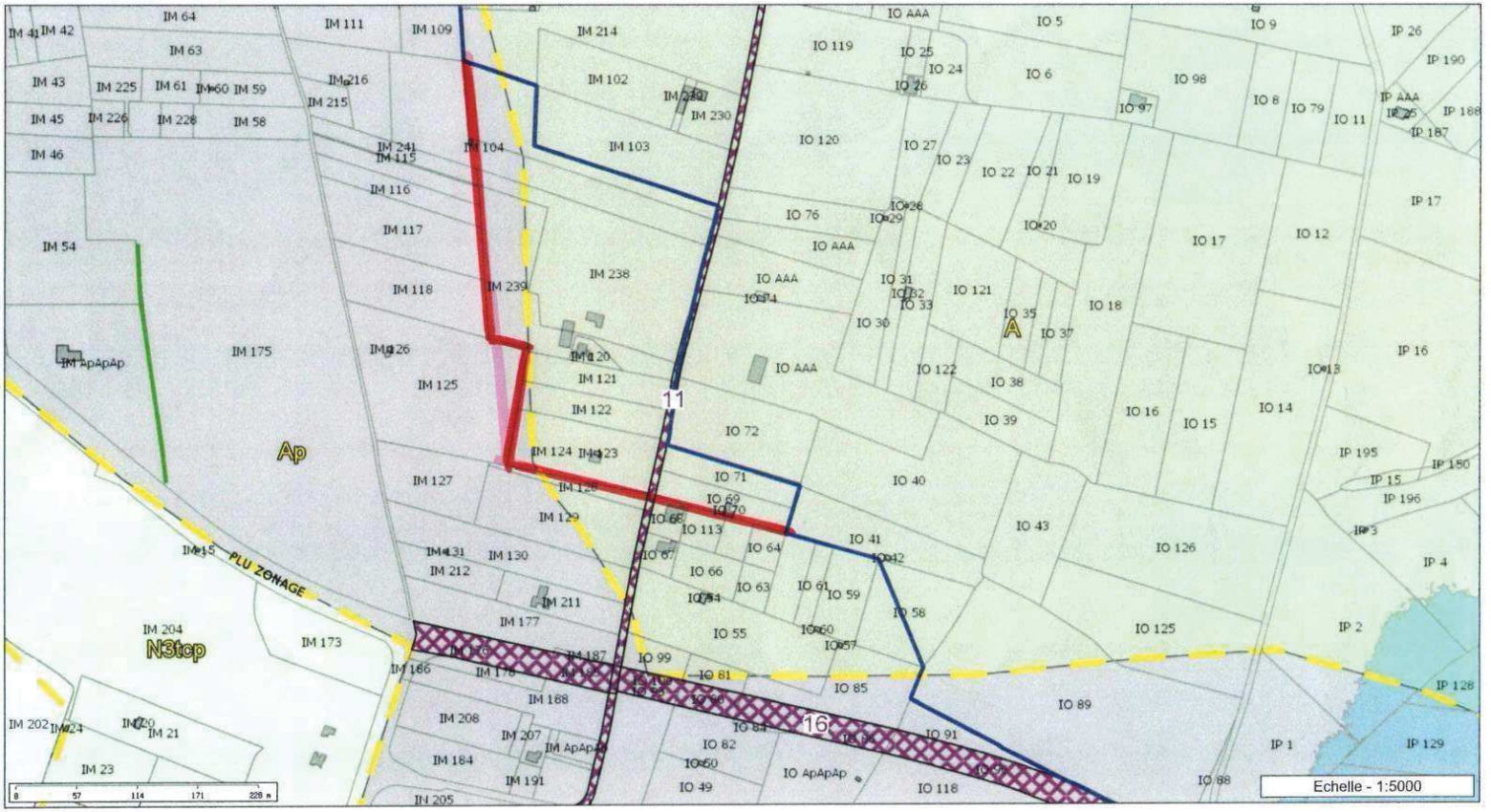
NARBONNE le 27/03/2025

VERGER VIALA Catherine



Narbonne

Révision du PLU



Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.

Proposition faite par le requérant, en lieu et place du trait bleu.
Délimitation actuelle à conserver en priorité
Nouvelle délimitation à annuler le long des parcelles IM 104, 103, 238, 236, 120, 121, 122, 123, 124

Observation écrite 7 du 28 mars 2025 :

Monsieur MARTINEZ et Monsieur JOUXDEL.

Nous sommes propriétaires des parcelles NV 19 et NV 21. Lors d'un dernier courrier on nous a fait savoir que ces parcelles se situaient à plus de 500 m des premières habitations, ce qui n'est pas le cas d'une part parce déjà construit. Nous souhaitons obtenir l'autorisation des vendre ces terrains aux fins de construction.

Observation écrite 8 du 28 mars 2025 :

Madame CHENOT sylvie et Madame CHENOT M.Carmen épouse de Monsieur CHENOT Pascal.

La parcelle 000 CI 64 de 5670 m^2 précédemment classée en zone constructible va être classée en Espace Boisé Classé.

Sur cette parcelle il y a effectivement un bois de pins qui a été planté sur des vignes par le propriétaire, mais une partie de cette parcelle est goudronnée par les allées d'accès, le parking de la maison, l'accès en pente vers le garage en sous sol, les étendoirs.
Concernant cette partie goudronnée, nous enverrons par mail une proposition étayée de photos et documents dans laquelle nous souhaitons proposer un nouveau zonage.

Observation écrite 9 du 28 mars 2025 :

Madame de SONIS Sophie

Propriétaire d'immeubles rue Droite, rue Barrère, je signale que je ne souhaite pas leur piétonisation et que les voitures sont nécessaires à la vie en ville. Sans voitures vous risquez de nuire au dynamisme du quartier. Beaucoup de commerçants sont mécontents et cela dévalorise les immeubles.

Observation écrite 10 du 04 avril 2025 :

Propriétaire de la métairie du Pastaret sise section OA n° 52, 53, 54, 55 et rue des fours à chaux prolongée à Narbonne. Je demande que les bâtiments existants soient désignés comme bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans le projet de plan local d'urbanisme de Narbonne.
Vous remerciant par avance de bien vouloir prendre en compte ma demande.
Veuillez agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.
Claude PELOFY.

Observation écrite 11 du 07 avril 2025 accompagnée de 3 feuillets : 1 courrier et 2 plans

Monsieur Pierre LAVABRE représentant la SAS IMO.
Propriétaire des parcelles NZ 1, 2, 3, 8, 210, 213, 214. Nous souhaiterions que ces parcelles soient constructibles dans l'ensemble ou en partie afin de boucher les dents creuses.

MR LAVABRE

CIE IMO
LOTISSEUR PROMOTEUR AMÉNAGEUR

Monsieur le Maire de Narbonne

Place de l'Hôtel de ville

11 100 NARBONNE

Narbonne le 03/03/2025

Monsieur le Maire de Narbonne

Je vous prie de trouver en dossier joint le plan d'intention d'aménagement sur environ 20 000m² qui permettrait de finaliser l'urbanisation inachevée depuis plus de 20 ans d'un secteur marqué par des voies restées en attente.

Le parti d'aménagement du secteur classé actuellement en zone 2AUh du PLU consiste à développer un quartier composé de maisons individuelles sur de petites parcelles sur une faible superficie et ce pour limiter l'étalement urbain tout en développant un quartier fonctionnel et agréable donnant de la cohérence à l'urbanisation au regard des préoccupations paysagères, environnementales et économiques.

Je vous prie de croire Monsieur le Maire l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président de la SAS IMO

SAS IMO -24 RUE ERNEST COGNACQ-ZAC BONNE SOURCE-11 100 NARBONNE
RCS 443 210 067
Pierre LAVABRE Tel :06 30 08 95 01 -Mail compagnie.immobiliere11@gmail.com

Rue LAVOISIER
SANDRINE QUINTO
ARCHITECTE
NARBONNE Bagatelle
ETUDE DE FAISABILITE
Compagnie immobilière
FAISA 01
Ech : 1/1000
Schéma de principe d'aménagement
DATE : 03/03/2025
SURFACE DE LA PARCELLE : 20 000m² env.
(hors bassin de rétention)
NOMBRE DE LOTS PROJETES : 40 Lots
SURFACE DES LOTS PROJETES : environ 350 à 400m²


Carte sans titre
Rédigez une description pour votre carte.
Légende
1
Centre de Secours Principal
Élément 1
Excellence Auto 11
QG Narbonne, Complexe de loisirs
Centre de Secours Principal
QG Narbonne, Complexe de loisirs
Cité Les Logis du Pech
Rue de Rafacas
Chem. des Fours A Chaux
Av. du Peyrou
Les Bergeries
Google Earth
200 m

Observation écrite 12 du 07 avril 2025 accompagnée de 3 feuillets : 1 courrier de 2 feuillets et 3 plans

Madame ESCANDE Marguerite. Courrier de deux feuillets ainsi que trois plans déposés ce jour au commissaire enquêteur.

Marguerite ESCANDE
14, rue Pierre Viala
11100 NARBONNE

le 4 avril 2025

Commissaire Enquêterur
Hôtel de Ville
Service de l'Urbanisme
11100 NARBONNE

Objet : projet PLU

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous sollicite afin de vous parler de mes parcelles lieu-dit PECH LOUBAT, car j'ai eu la surprise de constater le déclassement de six parcelles NB 32, 33, 41, 43, 45, 47 en zone urbanisé UY en zone nature N3, sans que je n'en sois préalablement informé. Je conteste le projet.

Ces terrains n'ont pas été exploité par Madame Josette ESCANDE née Pigassou décédée.
Le classement de mes parcelle en zone nature rend cette zone inconstructible et porte donc atteinte à la valeur foncière de mon bien. Ce classement restreint mon droit à construire et me contraint à réaliser des démarches administratives à chaque changement d'un élément sur ces parcelles.

A NARBONNE (AUDE) 11100, A Pech Loubat
une parcelle de terre

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
NB	31	A Pech Loubat	00 ha 07 a 32 ca
NB	32	A Pech Loubat	00 ha 38 a 59 ca
NB	33	A Pech Loubat	00 ha 75 a 80 ca
NB	41	A Pech Loubat	00 ha 32 a 49 ca
NB	42	A Pech Loubat	00 ha 22 a 46 ca
NB	43	A Pech Loubat	00 ha 20 a 01 ca
NB	44	A Pech Loubat	00 ha 17 a 36 ca
NB	45	A Pech Loubat	00 ha 07 a 59 ca
NB	46	A Pech Loubat	00 ha 06 a 39 ca
NB	47	A Pech Loubat	00 ha 67 a 16 ca

Total surface : 02 ha 95 a 17 ca

- Concernant ces parcelles, plusieurs points méritent d'être portés à votre attention, mes parcelles se situent dans un secteur qui couvre un espace économique, des constructions à dominante industrielle, artisanale ou commerciale dense : restauration, bureau ainsi que des activités complémentaires tels que les hébergements touristiques, les équipement...

- La parcelle NB 47 est relativement plate, sans végétation pour la biodiversité. La parcelle NB 41 a une construction, est plate. Les parcelles NB 32, 33, 41, 43, 45, Il n'y a ni arbre remarquable, ni végétation permettant de devenir une niche écologique pour la biodiversité. Elle n'a pas non plus une qualité esthétique

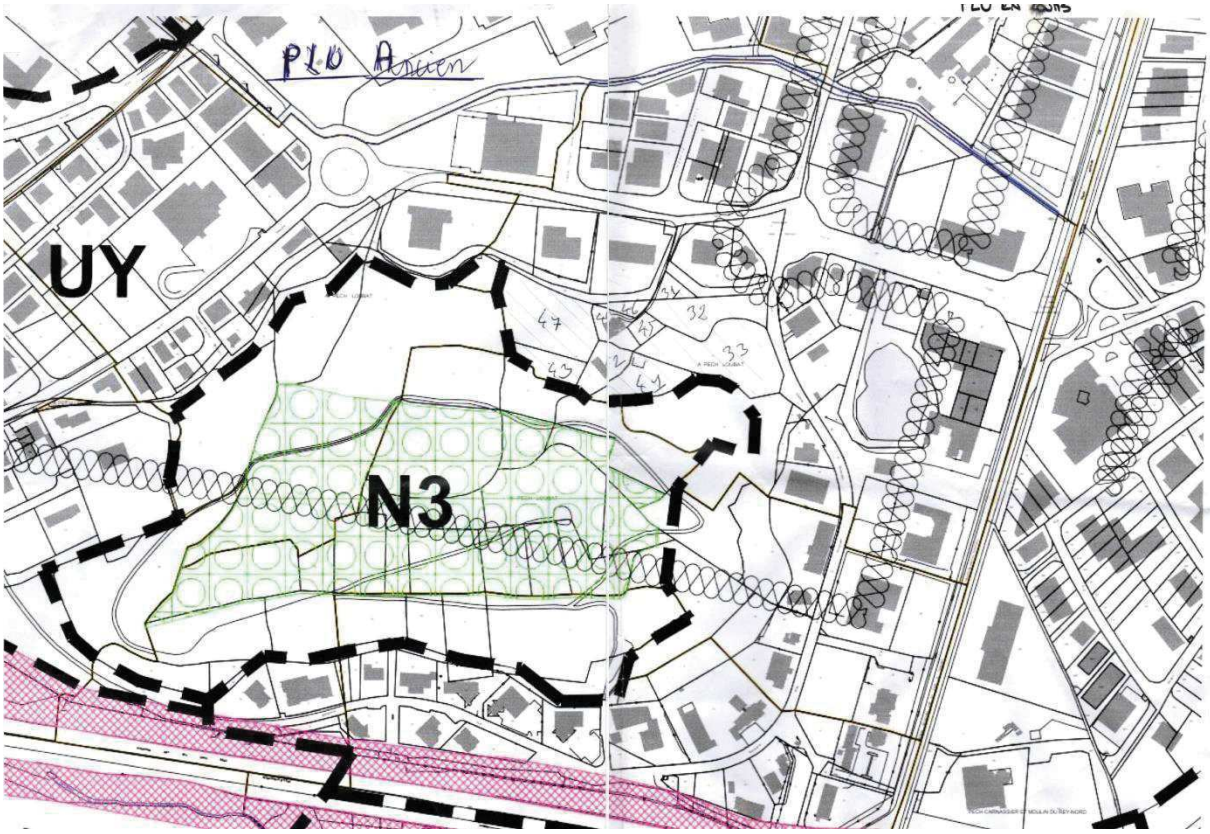
- Les parcelles se trouvent entourées de plusieurs bâtiments et disposent à proximité l'existence de constructions, la présence de l'ensemble des réseaux (eau, électricité, assainissement, fibre) et accès direct par une voie publique

J'avais prévu de construire sur mes parcelles dans un futur. Ce classement ne me permet plus de me projeter dans l'avenir et il n'y a aucune contrepartie financière.

Aujoud'hui, je suis en zone économique et je compte le rester concernant mes parcelles.

Je vous remercie d'avoir pris connaissance de mes doléances et vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de ma respectueuse considération.

Marguerite ESCANDE




parcelles concernées
N
UEq
N
UE
UC2
UE1
AU

PROJET DE PLU



Observation écrite 13 du 07 avril 2025 :

Je souhaite que les bâtiments du domaine situé clos Mija (domaine les Garrigues Saint Laurent) puissent être désignés comme des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination : parcelles 238, 236, 239, 120. En vous remerciant.

Catherine Verger Viala.

_____

Observations du registre dématérialisé :

Observation n° 1 du 9 mars 2025 - 18:32
Défavorable
Auteur : robert dr vidal

1) Remarques générales

Le Plu ne semble pas assez ambitieux sur les points suivants :
a) Respect de la loi ZAN. Narbonne s'est beaucoup construite ces dernières années au risque d'inondations et d'îlots de chaleur. Elle manque de parcs et d'espaces verts. Il serait logique de faire une pause dans ces constructions prises sur les terres agricoles en privilégiant d'autres moyens pour construire (friches, projets Bimby, surélévation, etc…)

b) Le problème de l'eau ne me semble pas traité de manière assez sérieuse. La pluviométrie a baissé de 50% sur notre territoire et ce phénomène risque de s'aggraver. Des épisodes de fortes inondations comme à Valencia ne sont pas non plus exclus.

Il serait judicieux de privilégier davantage la récupération de l'eau à la parcelle, le stockage de l'eau des toitures. Il semble aussi important de créer dans les quartiers des espaces de stockage de l'eau en cas de fortes pluies. Cela ne me semble pas avoir été pris en compte.

c) Le problème des îlots de chaleur n'est pas non plus suffisamment pris en compte. Il faudrait davantage de vrais arbres en ville, y compris dans l'habitat privé. On pourrait consacrer une partie des friches à la construction de parcs arborés ou du moins à un mixte parcs-habitat. Il semble important de proposer des zones de fraîcheur dans les rues par plus d'arbres et par la pose d'ombrelles.

d) Les toits ne sont pas envisagés, sauf erreur de ma part. Dns certaines villes le PLU demande au moins une des 3 conditions suivantes : toit végétalisé, toit terrasse accessible pour les résidents, toit recouvert de panneaux photovoltaïques. Il semble intéressant de faire de même à Narbonne.

2) Remarques de détail

a) Le Bimby (Build in my backyard)
En lien avec le respect de la loi ZAN.
Les Amarats et Roches grises semblent être en zone UC2. Est-il possible d'y effectuer une division parcellaire, de type BIMBY, pour les propriétaires intéressés, en veillant à conserver une surface perméable et végétalisée ?

b) La place de la voiture versus la place du végétal et le l'infiltration de l'eau
Le PLU prévoit 2 places voitures par logement.
A titre de comparaison le PLU de quartier des Cévennes à Montpellier prévoit un coefficient de 0,8.
Le coefficient proposé à Narbonne ma semble surévalué car par exemple dans un petit immeuble il y a des personnes célibataires qui auront au plus une voiture. Un coefficient de 1,4 ou 1,5 me paraît plus adapté. La ville de Narbonne engage en effet de réels efforts pour améliorer les pistes cyclables et les transports en commun et ceci va permettre de réduire la place de la voiture.

La création de places de voitures imperméables est en contradiction avec les objectifs de dés-imperméabilisation du territoire et de végétalisation à moins qu'on impose des normes pour ces parkings (parkings perméables et végétalisés par exemple)

c) Préserver les espaces verts existants
La ville possède deux espaces verts proches : le parc de la Campane et le parc de Montplaisir. Il semble important de les sanctuariser.
Le PLU semble mettre en évidence une zone empiétant encore sur le parc de la Campane dans le quartier Crabit-Les Amarats. Ce parc a déjà été beaucoup construit et il semble important d'arrêter d'y construire si on veut préserver un poumon vert.

d) Le potentiel de préservation des sols pour lutter contre le réchauffement climatique
Dans le PLU, suivant les zones, il est question de 30 et 40% de l'unité foncière qui devra être constituée de pleine terre.
L'ambition paraît louable, toutefois si on ne précise pas la nature de cette « pleine terre » l'objectif d'infiltration des eaux ne sera pas atteint.
En effet une terre tassée recouverte de graviers s'infiltre beaucoup moins qu'une terre végétalisée avec des arbres et des arbustes.
Il semble donc qu'il faille modifier ce critère et prévoir par exemple la moitié de cette surface de plaine terre végétalisée pour l'infiltration.
Une récupération, éventuellement partielle, de l'eau à la parcelle semble également utile pour aller dans ce sens.

e) La récupération de l'eau à la parcelle
Ce ne semble pas être traité dans le PLU et pourtant cela va devenir très important.
Dans le PLUi de la métropole de Montpellier par exemple il est prévu d'infiltrer les 40 premiers litres (sans rejet au réseau donc) par des systèmes à proposer (noues, arbres de pluie, rigole drainante, etc.) et d'atteindre un volume de 120 à 204 litres (selon les zones) de rétention avec rejet au réseau à débit régulé (calé sur une pluie biennale ou quinquenalle)
Il semble important de proposer quelque chose à ce sujet dans le PLU de Narbonne.

f) La place des arbres pour lutter contre les îlots de chaleur
Le règlement du PLU conserverait la règle suivante qui me semble trop restrictive si on veut lutter contre les îlots de chaleur :
« Tout projet de construction nécessitera la plantation ou le maintien d'arbres ou arbustes sur la parcelle dot le nombre minimum obligatoire correspond au nombre de m2 de la surface de l'assiette foncière du projet divisé par 100 et arrondi au chiffre inférieur (exemple : projet sur 450 m2 de terrain = 4 arbres)
Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 50 m2 de terrain. »
Propositions : Enlever le terme « arbustes » et augmenter de 50% le nombre d'arbres.

Remarques PLU

Remarques générales
Le Plu ne semble pas assez ambitieux sur les points suivants :

a) Respect de la loi ZAN. Narbonne s'est beaucoup construite ces dernières années au risque d'inondations et d'îlots de chaleur. Elle manque de parcs et d'espaces verts. Il serait logique de faire une pause dans ces constructions prises sur les terres agricoles en privilégiant d'autres moyens pour construire (friches, projets Bimby, surélévation, etc…)

b) Le problème de l'eau ne me semble pas traité de manière assez sérieuse. La pluviométrie a baissé de 50% sur notre territoire et ce phénomène risque de s'aggraver. Des épisodes de fortes inondations comme à Valencia ne sont pas non plus exclus.

Il serait judicieux de privilégier davantage la récupération de l'eau à la parcelle, le stockage de l'eau des toitures. Il semble aussi important de créer dans les quartiers des espaces de stockage de l'eau en cas de fortes pluies. Cela ne me semble pas avoir été pris en compte.

c) Le problème des îlots de chaleur n'est pas non plus suffisamment pris en compte. Il faudrait davantage de vrais arbres en ville, y compris dans l'habitat privé. On pourrait consacrer une partie des friches à la construction de parcs arborés ou du moins à un mixte parcs-habitat. Il semble important de proposer des zones de fraîcheur dans les rues par plus d'arbres et par la pose d'ombrelles.

d) Les toits ne sont pas envisagés, sauf erreur de ma part. Dns certaines villes le PLU demande au moins une des 3 conditions suivantes : toit végétalisé, toit terrasse accessible pour les résidents, toit recouvert de panneaux photovoltaïques. Il semble intéressant de faire de même à Narbonne.

2) Remarques de détail

a) Le Bimby (Build in my backyard)

En lien avec le respect de la loi ZAN.

Les Amarats et Roches grises semblent être en zone UC2. Est-il possible d'y effectuer une division parcellaire, de type BIMBY, pour les propriétaires intéressés, en veillant à conserver une surface perméable et végétalisée ?

b) La place de la voiture versus la place du végétal et le l'infiltration de l'eau
Le PLU prévoit 2 places voitures par logement.
A titre de comparaison le PLU de quartier des Cévennes à Montpellier prévoit un coefficient de 0,8.

Le coefficient proposé à Narbonne ma semble surévalué car par exemple dans un petit immeuble il y a des personnes célibataires qui auront au plus une voiture. Un coefficient de 1,4 ou 1,5 me paraît plus adapté. La ville de Narbonne engage en effet de réels efforts pour améliorer les pistes cyclables et les transports en commun et ceci va permettre de réduire la place de la voiture.

La création de places de voitures imperméables est en contradiction avec les objectifs de dés-imperméabilisation du territoire et de végétalisation à moins qu'on impose des normes pour ces parkings (parkings perméables et végétalisés par exemple)

c) Préserver les espaces verts existants

La ville possède deux espaces verts proches : le parc de la Campane et le parc de Montplaisir. Il semble important de les sanctuariser.

Le PLU semble mettre en évidence une zone empiétant encore sur le parc de la Campane dans le quartier Crabit-Les Amarats. Ce parc a déjà été beaucoup construit et il semble important d'arrêter d'y construire si on veut préserver un poumon vert.

d) Le potentiel de préservation des sols pour lutter contre le réchauffement climatique

Dans le PLU, suivant les zones, il est question de 30 et 40% de l'unité foncière qui devra être constituée de pleine terre.

L'ambition paraît louable, toutefois si on ne précise pas la nature de cette

« pleine terre » l'objectif d'infiltration des eaux ne sera pas atteint.

En effet une terre tassée recouverte de graviers s'infiltre beaucoup moins qu'une terre végétalisée avec des arbres et des arbustes.

Il semble donc qu'il faille modifier ce critère et prévoir par exemple la moitié de cette surface de plaine terre végétalisée pour l'infiltration.

Une récupération, éventuellement partielle, de l'eau à la parcelle semble également utile pour aller dans ce sens.

e) La récupération de l'eau à la parcelle

Ce ne semble pas être traité dans le PLU et pourtant cela va devenir très important.

Dans le PLUi de la métropole de Montpellier par exemple il est prévu d'infiltrer les 40 premiers litres (sans rejet au réseau donc) par des systèmes à proposer (noues, arbres de pluie, rigole drainante, etc.) et d'atteindre un volume de 120 à 204 litres (selon les zones) de rétention avec rejet au réseau à débit régulé (calé sur une pluie biennale ou quinquenalle)

Il semble important de proposer quelque chose à ce sujet dans le PLU de Narbonne.

f) La place des arbres pour lutter contre les îlots de chaleur

Le règlement du PLU conserverait la règle suivante qui me semble trop restrictive si on veut lutter contre les îlots de chaleur :

« Tout projet de construction nécessitera la plantation ou le maintien d'arbres ou arbustes sur la parcelle dot le nombre minimum obligatoire correspond au nombre de m2 de la surface de l'assiette foncière du projet divisé par 100 et arrondi au chiffre inférieur (exemple : projet sur 450 m2 de terrain = 4 arbres)

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 50 m2 de terrain. »

Propositions : Enlever le terme « arbustes » et augmenter de 50% le nombre d'arbres.

Observation n° 2 du 13 mars 2025 - 10:07
Défavorable
Auteur : Valentin DENIS Organisation : ENGIE Green

Nous souhaitons soumettre une proposition de modification du règlement paysager applicable au secteur Npv (page 115 du règlement écrit).

En effet, l'exigence d'une zone boisée permanente de 15 mètres de large n'est pas réalisable pour des projets photovoltaïques de petite taille.

Pour un projet d'environ 6 ha, une haie de 15 m de large, sur la base d'une surface rectangulaire, entraînerait une perte nette de 1,4 ha de surface utile. En ajoutant les équipements techniques et de sécurité nécessaires à la production photovoltaïque (pistes, postes de transformation, citerne incendie, etc.), l'ajout d'une haie paysagère de cette largeur induirait une perte sèche de 24 % de la puissance installée.

Dans ce contexte, afin de préserver la viabilité des parcs photovoltaïques de plus petite taille, tout en soutenant l'objectif de développement des centrales de productions d'énergies renouvelables dans la région Occitanie, nous proposons la modification suivante :

Dans le secteur Npv, les parcs photovoltaïques de plus de 6 ha de surface clôturée devront être traités par la plantation d'une zone boisée permanente de 15 m de large suffisamment dense pour obstruer en toute saison toute vue lesdits parcs photovoltaïques depuis les propriétés voisines ne recevant pas de panneaux solaires et situées en zone agricole ou naturelle. Cette zone boisée sera composée de végétaux d'essences locales diversifiées qui feront au minimum 3 m de hauteur. Il est entendu que les parcs photovoltaïques de moins de 6 ha de surface clôturée ne sont pas exemptés de la mise en place de mesures paysagères visant à favoriser leur insertion paysagère, tel que la mise en place d'un alignement végétal permettant de limiter l'impact visuel du projet.

Observation n° 3 du 13 mars 2025 - 16:48
Ne se prononce pas
Auteur : anonyme
Concernant le centre ville (Bourg et Cité) les contraintes émises par les bâtiments de France ne permettent pas d'entreprendre la rénovation des bâtis anciens à un cout raisonnable (prix des matériaux et professionnels adaptés).
Sur ce même périmètre pas d'accès aux panneaux photovoltaïques.

Observation n° 4 du 14 mars 2025 - 11:29
Défavorable
Auteur : PHILIPPE claret
Bonjour, pouvez vous clarifier la flèche située au bout du chemin des vignes (Quartier des Amarats , au pieds du massif du Puech) qui devrait permettre un accès à une zone potentielle de pavillons R+1. A savoir que notre terrain ne peut être traversé par une voie d'accès compte tenu des bâtiments en place.



Observation n° 5 du 16 mars 2025 - 16:45
Auteur : anonyme
Monsieur le Commissaire enquêteur,
Veuillez trouver en pièces jointes copie de ma correspondance de ce jour relative à la révision du PLU de NARBONNE.
Respectueuses salutations
Jacques LE BOURSICOT
Mail réceptionné le 12/03/2025 à 19:09

Jacques LE BOURSICOT Président de l'association des

Propriétaires et Habitants des hauts de ROCHEGRISE et MONTPLAISIR

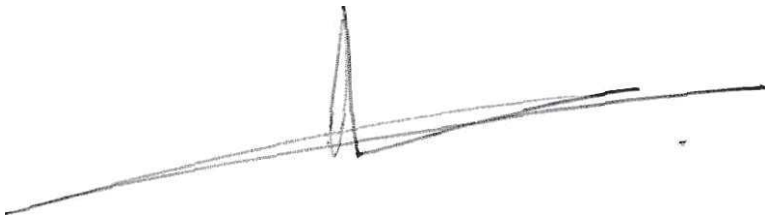
Demande de certaines corrections du Projet de modification du PLU

Monsieur le Commissaire,

Monsieur le Commissaire enquêteur Modification du PLU de la Commune de NARBONNE

Narbonne, le 13 mars 2025
Suite à notre entrevue en la mairie de Narbonne le vendredi 7 courant à 8 h 30, et après consultation des membres de l'association dont références ci-contre, je sollicite les modifications suivantes :
ZONES VERTES
L'essentiel de ces zones vertes est constitué de plusieurs combes ou coulées vertes formant des unités foncières importantes, à forte déclivité, très boisées et compactes ;
Elles ont la particularité de constituer des corridors reliant le poumon vert de la commune aux zones humides en bordure de l'étang ;
Ces corridors ont un double rôle, celui de permettre : L'écoulement des eaux pluviales des collines en amont,
Et à la faune sauvage, notamment les sangliers, d'accéder très régulièrement
aux zones humides en bord d'étang
Aussi, pour conforter ce rôle, et dans un souci de cohérence nous sollicitons que soit ajoutées certaines zones, certes minimes mais importantes, matérialisées A’ sur le plan annexe I ;

Elles permettraient la parfaite jonction avec le poumon vert de la commune, et maintiendraient l'actuel passage de la faune sauvage qui se réalise en haut de crête de ces corridors.
Ensuite, concernant les zones boisées DIFFUSES matérialisées A sur le plan annexe I , nous demandons qu'elles soient supprimées car il est indéniable qu'il doit s'agir d'une erreur, pour deux raisons :
La première, c'est que ce sont les seules concernées, ce qui est illogique et inique : quid alors des parcelles boisées cadastrées section MK n°s 15, 16, 17, 19, 36, 38, 70, 72, 172, 214 .... Confère le plan annexe ll
La deuxième, à moins de vouloir rendre toutes ces parcelles inconstructibles, c'est que seul l'abaissement de 60 à 30 du coefficient de densité, que nous approuvons, permettra dans les zones boisées diffuses de maintenir une certaine végétalisation et des arbres.
Précision faite, que les deux seules autres zones boisées diffuses mentionnées , matérialisées B sur le plan annexe I , sont la propriété de ta commune.
En espérant que les modifications sollicitées soient prises en compte,
Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, en l'assurance de ma parfaite considération.
Jacques LE BOURSICOT



annexe (I)

A [X] espaces verts à supprimer

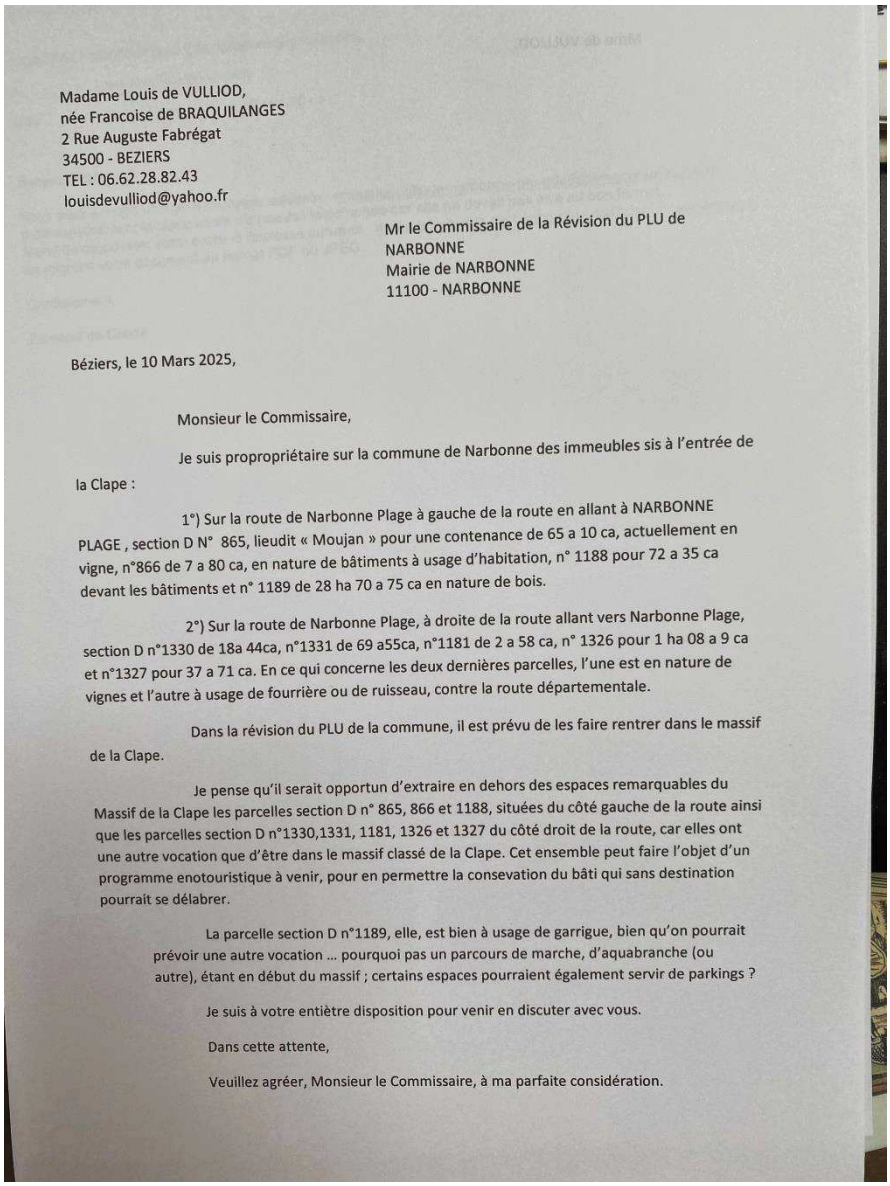
[////] A' : espaces verts à ajouter





Observation n° 6 du 16 mars 2025 - 16:46
Auteur : anonyme
Monsieur, Je vous pré comme suite à votre correspondance du 11 mars. De trouver ci-joint jointe la lettre de Mme de Vulliod du 10 mars que vous n'aviez pas ouvrir. Restant à votre disposition Veuillez croire, Monsieur, à ma parfaite considération Louis de Vulliod.
Envoyé depuis Yahoo Mail pour iPhone.
Mail receptionné le 12/03/2025 à 9:09

Observation n° 7 du 19 mars 2025 - 10:29
Auteur : anonyme
Monsieur,
Je vous prie de bien vouloir trouver, ci jointe la lettre de demande, de de modification de Mme de VULLIOD.
En vous souhaitant une bonne réception.
Veuillez croire, Monsieur à ma parfaite considération
Mme de VULLIOD



Madame Louis de VULLIOD,
née Francoise de BRAQUILANGES
2 Rue Auguste Fabrégat
34500 - BEZIERS
TEL : 06.62.28.82.43
louisdevulliod@yahoo.fr

Mr le Commissaire de la Révision du PLU de
NARBONNE
Mairie de NARBONNE
11100 - NARBONNE

Béziers, le 10 Mars 2025,

Monsieur le Commissaire,

Je suis propropriétaire sur la commune de Narbonne des immeubles sis à l'entrée de la Clape :

1°) Sur la route de Narbonne Plage à gauche de la route en allant à NARBONNE PLAGE , section D N° 865, lieudit « Moujan » pour une contenance de 65 a 10 ca, actuellement en vigne, n°866 de 7 a 80 ca, en nature de bâtiments à usage d'habitation, n° 1188 pour 72 a 35 ca devant les bâtiments et n° 1189 de 28 ha 70 a 75 ca en nature de bois.

2°) Sur la route de Narbonne Plage, à droite de la route allant vers Narbonne Plage, section D n°1330 de 18a 44ca, n°1331 de 69 a55ca, n°1181 de 2 a 58 ca, n° 1326 pour 1 ha 08 a 9 ca et n°1327 pour 37 a 71 ca. En ce qui concerne les deux dernières parcelles, l'une est en nature de vignes et l'autre à usage de fourrière ou de ruisseau, contre la route départementale.

Dans la révision du PLU de la commune, il est prévu de les faire rentrer dans le massif de la Clape.

Je pense qu'il serait opportun d'extraire en dehors des espaces remarquables du Massif de la Clape les parcelles section D n° 865, 866 et 1188, situées du côté gauche de la route ainsi que les parcelles section D n°1330,1331, 1181, 1326 et 1327 du côté droit de la route, car elles ont une autre vocation que d'être dans le massif classé de la Clape. Cet ensemble peut faire l'objet d'un programme enotouristique à venir, pour en permettre la consevation du bâti qui sans destination pourrait se délabrer.

La parcelle section D n°1189, elle, est bien à usage de garrigue, bien qu'on pourrait prévoir une autre vocation ... pourquoi pas un parcours de marche, d'aquabranche (ou autre), étant en début du massif ; certains espaces pourraient également servir de parkings ?

Je suis à votre entière disposition pour venir en discuter avec vous.

Dans cette attente,

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire, à ma parfaite considération.

Observation n° 8 du 19 mars 2025 - 10:35
Auteur : anonyme
Monsieur le commissaire enquêteur,
Je vous sollicite afin que vous preniez en compte la proposition suivante de modification du PLU de la ville de Narbonne :

- Inscription du domaine de Craboulette ? Chemin de Craboules à Narbonne dans la liste des domaines pouvant voir des anciens bâtiments à vocation agricole être transformés en bâtiment à usage d'habitation ;
- Et plus particulièrement la grange cadastrée 0188 [avec son terrain adjacent cadastré 0019], selon plan cadastral ci-dessous

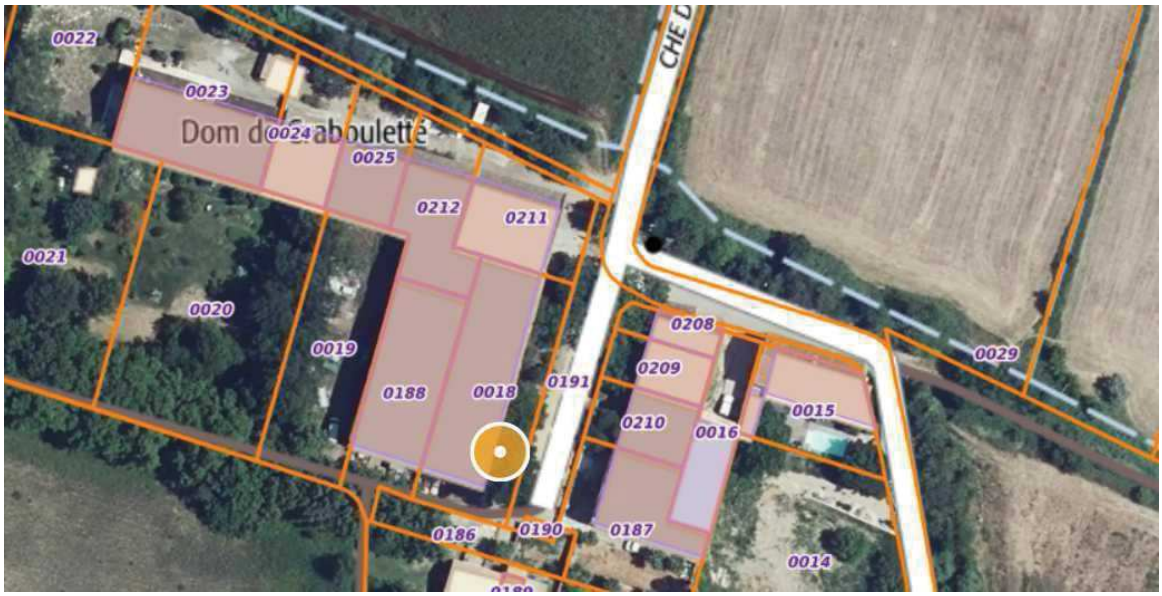
[cid:image004.png@01DB7622.7CB20A10]
Vous avez ci-dessous le bâtiment concerné par ma demande :
[cid:image001.png@01DB98A6.1B4AED90]

A noter que selon une note technique établie le 09 février 2024 (selon extrait) :
[cid:image002.png@01DB98A6.1B4AED90]
[cid:image003.png@01DB98A6.1B4AED90]
La conclusion de l'expertise est la suivante :
[cid:image009.png@01DB98A6.1B4AED90]
Il y a donc une nécessité à effectuer des travaux de « consolidation » du bâtiment (façade sud). Souhaitant acquérir ce bâtiment pour y résider, il est nécessaire que le bâtiment ne soit plus classé en « zone agricole ». Il convient de relever que plus aucune activité agricole ne subsiste sur ce domaine depuis de nombreuses années.
Et enfin, je vous remercie de bien vouloir m'accuser réception du présent mail.
Je demeure à votre entière disposition pour toutes questions que vous jugeriez utiles, et je vous prie de croire, Monsieur le commissaire enquêteur, en mes considérations distinguées.

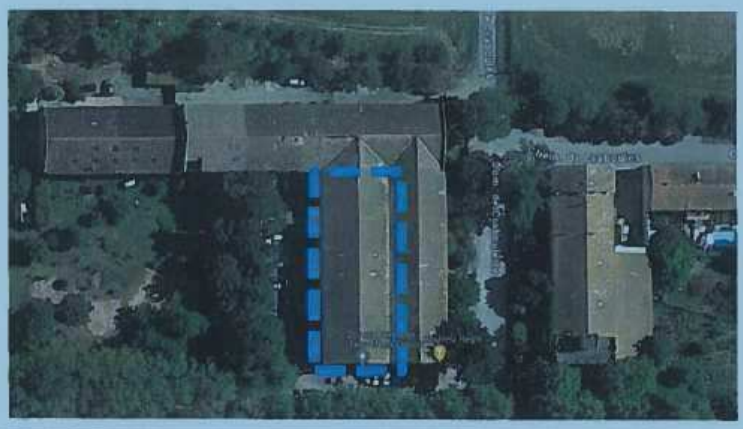
Jean-Christophe BERTHIER
Directeur Juridique
+33 (0)4 68 41 98 81
+33 (0)6 24 93 02 78

jc.berthier@groupenarbonne.fr
Rue de plaisance, ZI Plaisance
11100 NARBONNE

Mail receptionné le 19/03/2025 à 8:21



Vous trouverez ci-dessous Le bâtiment concerné entouré dans un rectangle bleu.



Ce bâtiment ne paraît pas avoir subi de lourdes transformations. On peut toutefois noter la présence d'un certain nombre de désordres dont la gravité est plus ou moins importante.

1. La façade Sud présente des lézardes importantes. Elles sont repérées sur la photo ci-jointe avec les flèches rouges. À ce stade il semble qu'une partie du bâtiment bouge (probablement à cause d'un tassement du linteau de l'ouverture ou des sols).
   On pourra noter d'ailleurs que cette façade présente des ouvrages tels que des rives de tuiles en terre cuite posées en bordure de toit ou des corniches (repérés par des flèches bleues). Ces éléments sont instables et peuvent, en cas de vent violent, être déstabilisés et chuter en contrebas sur du matériel ou des personnes se trouvant à proximité de la façade sud.



d'eaux.

Suivant les éléments précités, nous sommes en mesure de vous faire les préconisations suivantes :

- Le bâtiment présente un risque de chute d'objets en bord de toiture, en cas de fortes rafales de vent. Afin d'assurer la sécurité des personnes, il conviendra de purger rapidement tous les éléments en saillie non solidarisés au bâti (tuiles de rives, briquettes en façade, éléments divers.).
- Une poutre de plancher est actuellement étayée et moisée. Il est clair qu'elle représente un risque pour les occupants et le matériel se trouvant en dessous. Il en est de même pour le platelage bois de l'étage. La circulation sur ce plancher présente un risque compte tenu des dégradations causées par les entrées d'eau. A court terme, il sera alors nécessaire de restreindre l'accès à ce plancher uniquement aux personnes averties et dans l'unique but de réaliser des opérations d'entretien du toit ou de contrôle de l'état du bâtiment. A plus long terme, une reprise de ce plancher sera à prévoir.
- Les lézardes visibles sur la façade sud ne présentent pas, selon nous, de risques à court terme même si elles sont impressionnantes. Elles devront faire l'objet d'un diagnostic structure plus précis. Cela doit permettre d'identifier leur origine et de solutionner ce qui en est la cause (problème d'évacuation des eaux, fondations insuffisamment ancrées dans le sol, etc.). Ce type de travail nécessitera la réalisation d'une étude de sol, de type diagnostic G5, dont les préconisations permettront d'apporter une réponse au mouvement du sol. Cette étude géotechnique devra être complété par un diagnostic structure qui conclura très certainement à la mise en place d'agrafes, tirants et coulinage des fissures.
  A court terme, pour éviter de voir évoluer ces fissures, il sera intéressant de procéder à la réparation des gouttières/chenaux/descentes afin de canaliser et rejet correctement les eaux de pluie et éviter leur stagnation en pied de bâtiment.

Observation n° 9 du 19 mars 2025 - 16:13

Favorable

Auteur : Pauline Rosinach

Madame, Monsieur, ma requête concerne les changements de destination des bâtiments situés en zone agricole.

le règlement du PLU actuel stipule que : les différentes destinations autorisées sont : l'habitat mais aussi la vente au détail, l'artisanat et la restauration à condition que l'activité constitue le prolongement de l'acte de production agricole et viticole.

Demande de modification de ce règlement du PLU :

le changement de destination des bâtiments désignés en zone agricole devrait permettre à une activité de restauration de s'installer sans qu'elle soit nécessairement dans le prolongement de l'acte de production agricole ou viticole. En effet les restaurateurs peuvent travailler en partenariat avec les agriculteurs et les viticulteurs locaux sans pour autant être eux même agriculteur ou viticulteur. Le changement de destination des bâtiments désignés en zone agricole devraient également inclure et autoriser l'hôtellerie liée à l'agritourisme.

Cordialement.

Observation n° 10 du 19 mars 2025 - 16:32

Favorable

Auteur : Thierry Murcia Organisation : Aéroclub de Narbonne

Bonjour

L'aéroclub de Narbonne souhaite que le projet PLU prévoit un zonage spécifique sur l'emprise de l'aérodrome de Narbonne pour autoriser Les installations et constructions nécessaires à son fonctionnement. Aérodrome d'intérêt général, il est important d'avoir les moyens d'assurer la sécurité des visiteurs et des utilisateurs (Stagiaires, Gendarmerie, Pompiers etc...).

AÉROCLUB DE NARBONNE

Organisme de formation déclaré (DTO N° FR.DTO.0078) Agrément Jeunesse et Sports et DGAC N°96605 du 27/08/1996 Affiliée FFVP
Agrément formation N° F-LAR 99.022 Siret : 411 759 392 00011 APE : 93,12Z Activités Sport

Route d'Armissan, 11100 Narbonne, Tel. : 06 95 57 05 71 contact@aeroclub-narbonne.com
https://aeroclub-narbonne.com

MISSIONS PRINCIPALES

École - Carrières

- Formations de pilotes destinés à une carrière civile, militaire ou de loisir.
- Délivrance d'une licence de Pilote à validité Mondiale.
- Sensibilisation des adolescents au management, cohésion et sécurité de groupe (team building).

Missions d'information

- Éducation Nationale pour les inscrits au Brevet d'Initiation Aéronautique (BIA).
- CIRFA (Centre d'Information et de Recrutement des Forces Armées).
- Fédération Leo Lagrange pour les jeunes issus des Quartiers Politique de la Ville (QPV) et de Zones Rurales à Revitaliser (ZRR).
- Opérations de sensibilisation destinées aux féminines.
- Opération annuelle unique en France pour les élèves de 3ème avec le Conseil Départemental de l'Aude.

Écologie - Environnement

- Formations sur Planeur et Moto-planeur uniquement. **10 fois moins d'émissions de gaz à effet de serre.**
- Préservation du milieu de la faune sauvage.
- Participation aux opérations de sauvetage des oiseaux (Ibis).
- Lutte écologique contre les moustiques grâce aux Chauve-Souris.
- **Surveillance et alerte des feux** sur la massif de la Clape.



Mise à disposition

- Entretien de la piste pour les services de gendarmerie et de l'Armée (hélicoptères).
- Participation aux recherches d'aéronefs (Douanes, Défense Nationale)
- Accueil des visiteurs héliportés (tourisme, affaires)

Atouts

· Localisation idéale, carrefour Européen et région remarquable. · Seul centre de formation Planeur Audois avec Puivert.
· Ouvert toute l'année, près de l'autoroute, accessible à +100000 Audois.
· Activité Bénévole, accès au plus défavorisés

Observation n° 11 du 21 mars 2025 - 16:02
Ne se prononce pas
Auteur : Laurent Bonfils Organisation : Domaines Bonfils
Veuillez recevoir mes commentaires dans la lettre ci-jointe

BONFILS
DOMAINES & CHÂTEAUX
1870

M. le Commissaire Enquêteur Mairie de Narbonne Direction de l'urbanisme
CS 80823 11785 Narbonne cedex

Capestang, 20.03.2025

Objet : Avis sur le projet de révision générale du PLU de la commune de Narbonne

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous écris en ma qualité de Président-Directeur Général des Domaines Bonfils, propriétaires et exploitants de Château Capitoul, au sujet du projet de rezonage du site de Château Capitoul en zone Espaces Remarquables et Caractéristiques (ERC) tel qu'il est envisagé dans l'itération du PLU communiquée dans le dossier d'enquête.

Propriété phare des Vignobles Bonfils, le domaine est situé à la limite sud-est de la commune sur la route de Gruissan. Nous avons racheté le domaine dans le cadre d'un Plan de cession suite à un redressement judiciaire en 2011 et depuis, nous avons investi de manière significative dans le domaine qui est maintenant le plus grand de l'appellation AOP La Clape.

Notre approche au Château Capitoul a toujours été de développer une activité viticole durable, capable de s'imposer dans un secteur exigeant et un environnement concurrentiel, tout en préservant la beauté intrinsèque et le caractère du domaine, et en opérant en harmonie avec l'environnement local - naturel, social, culturel et économique.

Cette approche a été couronnée de succès, Capitoul étant désormais reconnu nationalement et internationalement à la fois pour la qualité de ses vins et pour son offre oenotouristique exceptionnelle. Nous avons tenu nos promesses - de la préservation de l'environnement naturel à la contribution économique.

Sur le plan environnemental, la transition vers une viticulture HQE a déjà eu lieu, et nous continuons à travailler pour réduire encore notre empreinte environnementale. Le domaine a récemment remporté une médaille d'or aux Victoires du Paysage, le concours des espaces verts le plus prestigieux de France, et a été salué en particulier pour son approche de la préservation de l'eau et de la promotion de la biodiversité.

D'un point de vue économique, nous avons investi plus de 40 millions d'euros dans le domaine depuis que nous l'avons acquis, avec un investissement de 34 millions d'euros sur la période 2018-2021 et l'ouverture de la proposition oenotouristique sur le domaine. Nous employons aujourd'hui plus de 70

personnes en CDI à temps plein (plus de 100 en haute saison) et générons un chiffre d'affaires de 10m€ par an dont la grande majorité est dépensé dans la communauté locale.

Toutefois, pour que le Château Capitoul continue à réaliser son plein potentiel et reste compétitif et durable au niveau international, il sera nécessaire d'investir dans le domaine de manière continue.

Du point de vue de la viticulture, cela signifie des investissements continus dans les vignes et les installations de production de vin. Vous savez sans doute que l'industrie du vin est à la fois innovante en termes de respect de l'environnement et extrêmement compétitive, et qu'il nous faudra inévitablement continuer à développer nos installations. Selon notre lecture du zonage proposé dans le PLU révisé, notre capacité à faire évoluer nos installations viticoles sera gravement compromise.

Du point de vue oenotouristique, comme nous l'avons déjà indiqué à la mairie et aux autres parties intéressées, nous n'avons pas l'intention de développer l'hébergement touristique sur le domaine et nous comprenons que cela ne serait ni souhaitable ni possible. Néanmoins, pour rester compétitif par rapport à des destinations œnotouristiques et agro-touristiques similaires en France et à l'étranger, il sera nécessaire de développer le domaine sur une base continue. Cette évolution permanente est essentielle pour maintenir notre position de leader dans l'œnotourisme haut de gamme. A cette fin et à titre d'exemple, nous avons l'intention de créer une ferme polyvalente au Capitoul, qui produirait des légumes, des herbes et des fleurs, ainsi qu'une mini-ferme - une initiative que nous avons mise en œuvre avec succès dans nos autres domaines, les Châteaux Les Carrasses et St Pierre de Serjac. Ce projet s'inscrit dans notre vision d'une utilisation durable et diversifiée des terres qui renforce le potentiel agricole du domaine tout en enrichissant l'expérience des visiteurs. Selon notre lecture du zonage proposé dans le PLU révisé, la création d'un nombre limité de bâtiments agricoles nécessaires à ce projet ne serait pas autorisée.

Plus généralement, toutes les activités liées aux impératifs de la lutte contre le changement climatique nous obligeront à continuer à innover pour réduire l'empreinte environnementale du domaine par le déploiement de technologies environnementales - connues ou non encore inventées. Le zonage proposé empêcherait une telle innovation.

Je note que, bien qu'il soit situé dans le périmètre actuel de la zone protégée du Massif de la Clape (ce qui n'est pas le cas du Château Capitoul), le Château l'Hospitalet a été exempté de cette classification et reste classé en zone N. Compte tenu des similitudes entre nos projets en termes de contributions agricol~~es~~, environnementale~~s~~ et économiqu~~es~~, je souhaiterais obtenir des éclaircissements sur les critères appliqués dans ce cas et savoir si une approche similaire pourrait être envisagée pour le Château Capitoul.

Compte tenu de la nature viti/agricole de Château Capitoul, de son alignement sur la gestion durable des terres et sa contribution économique considérable, je demande respectueusement à la Commune de réexaminer la proposition de rezonage afin de permettre un développement agricole raisonnable au sein du domaine, et donc que le domaine conserve une classification de zonage N. Garantir la flexibilité des structures agricoles soutiendra l'innovation dans le tourisme rural tout en préservant l'intégrité du paysage.

Je saisis l'opportunité qui nous est donnée par la procédure d'exprimer ces considérations, et j'espère que la Commune en tiendra compte dans le processus de révision. Je reste à votre disposition pour de plus amples discussions et je serais heureux de recevoir toute clarification concernant le cadre de zonage pour les projets agricoles de cette nature.

Je vous prie de recevoir, M. le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes respectueuses salutations.



Laurent BONFILS
PDG Vignobles Bonfils

Observation n° 12 du 27 mars 2025 - 15:45
Auteur : anonyme
Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-jointes les observations à l'enquête publique formulées par Me Arnaud IZEMBARD pour le compte de ses clients, Monsieur Jacques BOSCARY et la SCI L'OREE DES PINS.

Cet envoi vous est également adressé par pli recommandé avec accusé de réception. Pour la bonne tenue de notre dossier, merci de bien vouloir accuser réception de ce courriel.

Cordialement.
Valérie HENNIG
Assistante

Téléphone : 05 61 55 21 24
Télécopie : 05 61 25 54 45

www.bouyssou-avocats.com

72 (B34) Rue Pierre Paul Riquet - 31000 TOULOUSE - Métro : Station Jean Jaurès (Ligne A et Ligne B) - Palais : Case 039
Mail réceptionné le 26/03/2025 à 9:42

Bouyssou & Associés

Droit public
Droit de l'urbanisme
Droit de l'expropriation
Droit de l'environnement
Droit des contrats publics

Société Civile Professionnelle d'Avocats inscrite au Barreau de Toulouse
72, rue Pierre-Paul Riquet – Bât B34 – 31000 TOULOUSE – France
Téléphone : 05 61 55 21 24 – Télécopie : 05 61 25 54 45
Email : cabinet@bouyssou-avocats.com
Internet : www.bouyssou-avocats.com
Métro A et B – Jean Jaurès / Métro A – Marengo SNCF
Palais : Case 039

Fernand **BOUYSSOU**
Professeur agrégé de Droit Public
Avocat honoraire

Avocats associés

Sandrine **BOUYSSOU**
Diplômée de l'Institut d'Études Politiques et de l'Institut de Droit Public des Affaires
DESS Urbanisme & Construction
Spécialités :
Droit Public
Droit de l'Urbanisme

Christine **TEISSEYRE**
DEA Droit Privé
DESS Urbanisme & Construction
Spécialité :
Droit de l'Expropriation

Frédéric **DUNYACH**
DEA Droit Public
DESS Droit Processuel
Spécialités :
Droit public
Droit de l'Urbanisme

Arnaud **IZEMBARD**
Docteur en Droit Public
DEA Politiques Publiques
DESS Urbanisme & Construction
Spécialité :
Droit de l'Environnement

Thomas **SIRE**
DEA Droit des Contrats Privés & Publics
DESS Urbanisme & Construction

Noémie **LECARPENTIER**
MASTER II de Contentieux Public

Vincent **MALBERT**
Diplômé de l'Institut de Droit Public des Affaires
MASTER II de Contentieux Public

Avocats

Maylis **ABADIE-DE MAUPEOU**
Diplômée de l'Institut de Droit Public des Affaires
MASTER II de Contentieux Public

Paul-Louis **BONNEL**
MASTER II de Droit Public des Affaires
DU Droit de L'Union Européenne

Alexandre **CHEVALLIER**
MASTER II Droit des libertés
MASTER II Droit public des affaires

Mélanie **MARTINEZ**
MASTER II de Contentieux Public

ÉVITEZ DE TÉLÉPHONER ÉCRIVEZ

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Mairie de NARBONNE
Direction de l'Urbanisme
CS 80823
11785 NARBONNE cedex

26 mars 2024

LR/AR N° 1A 196 676 1971 5

Transmis également par courrier électronique : enquetepublique-narbonne-plu-pda@démocratie-active.fr

AI/
AFF : Enquête Publique – 3e modification du PLU

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je me permets d'intervenir auprès de vous au nom de mes clients, Monsieur Jacques BOSCARY et de la SCI L'OREE DES PINS, propriétaires de différentes parcelles situées sur le territoire de la commune de Narbonne et, plus précisément, dans le secteur de Narbonne plage.

En effet, je constate qu'à l'occasion de la révision du PLU, la parcelle BO 590 est grevée d'une servitude pour le moins surprenante (Espace boisé significatif) et que deux autres parcelles (BO 591 et BN 97) sont désormais incluses dans une zone UP4 dont le règlement réduit de manière drastique et sans justification particulière leur constructibilité.

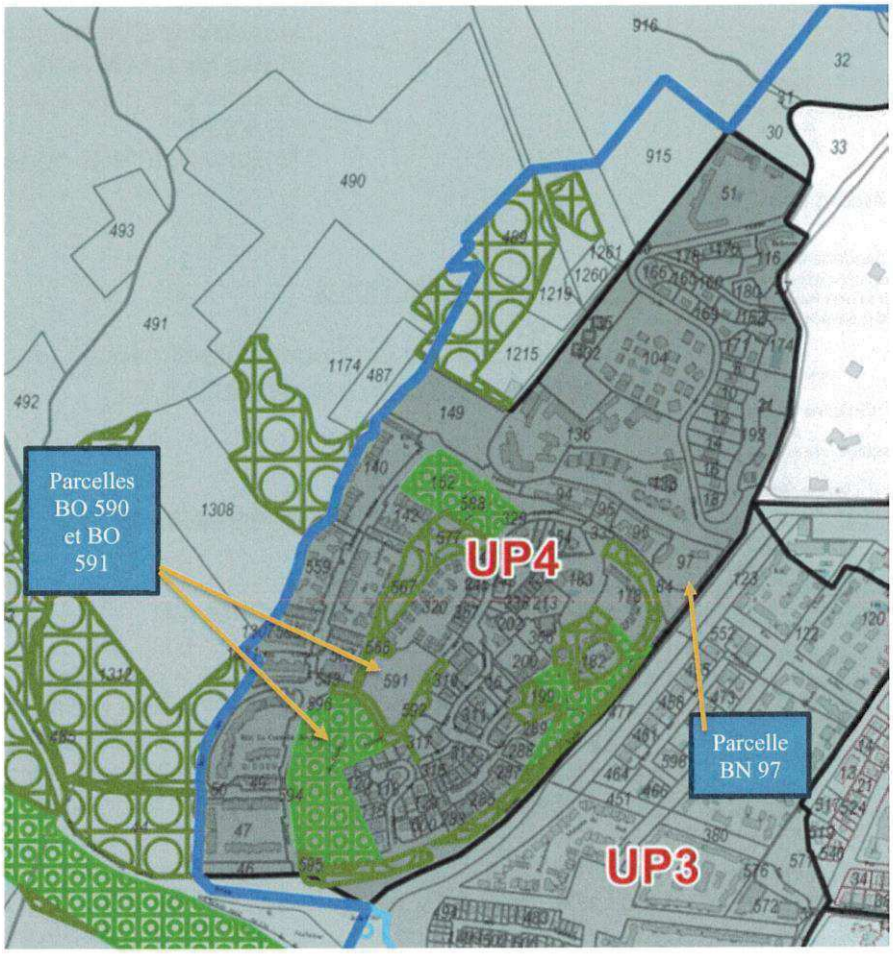
Dès lors, quelques observations paraissent devoir s'imposer.

- Ainsi, **s'agissant de la parcelle BO590**, celle-ci a été classée en tant qu'espace boisé significatif de la commune de Narbonne, ce qui ne manque pas de surprendre.

Il convient d'abord de relever que cette parcelle a toujours été classée en zone constructible au sein des différents PLU couvrant le territoire de la commune, qu'elle n'a jamais été qualifiée d'espace boisé et qu'elle n'a jamais fait l'objet de la moindre protection à ce titre.

Membre d'une association de gestion agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté. SIRET 499 034 080 00022 - APE 6910Z

Il est donc difficile de comprendre comment, aussi subitement, cette parcelle passe de terrain constructible à espace boisé, de surcroît « significatif »...



Vous constaterez, à tout le moins, qu'un tel classement n'est manifestement pas frappé du sceau de l'évidence.

Il l'est d'autant moins que cette parcelle ne remplit aucun des critères permettant de la qualifier d'espace boisé significatif au sens de l'article L.121-27 du code de l'urbanisme.

En effet, une jurisprudence désormais ancienne - CE, 14 novembre 1990, n°109154 109372 – a précisé les critères permettant d'apprécier si un terrain ou un secteur peut être regardé en tant que l'un des espaces boisés les plus significatifs d'une commune (voir également CE 15 octobre 2001, n°219883).

Le juge examine ainsi la configuration des lieux (superficie du terrain, existence de constructions et le caractère urbanisé ou non des espaces situés à proximité), le caractère du boisement (importance quantitative et qualitative). Il compare enfin l'espace en question aux autres espaces boisés de la commune.

Or, en l'espèce, il convient de noter que cette parcelle est située en plein cœur du quartier dit « des Foulquines » qui constitue une zone totalement urbanisée et, qui plus est, présentant une forte densité.

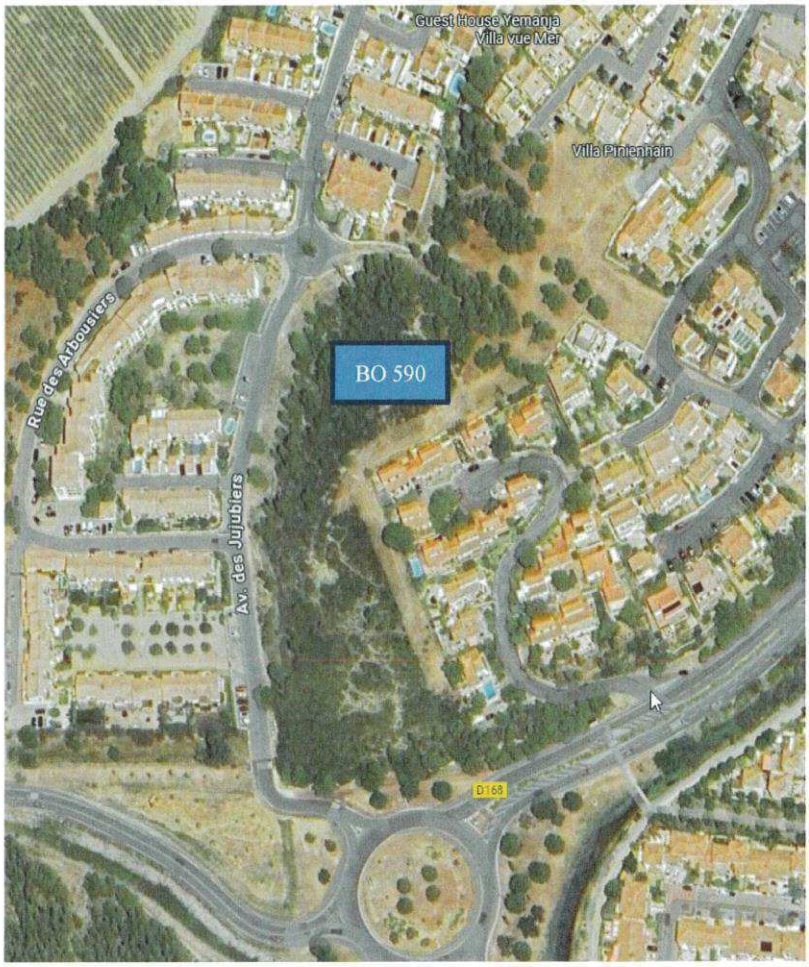
Elle est enserrée entre les résidences « L'esplanade des Oliviers », « la Pinède », « le Clos de Carignan » et le lotissement « Super Clape ».



Cette parcelle est longée par la RD168 et par l'avenue des Jujubiers. Ces deux voies accueillent deux ronds-points au droit de la parcelle BO590.

Le rond-point situé sur l'avenue des Jujubiers a justement été créé pour permettre la réalisation d'une voie d'accès à cette parcelle ainsi qu'à la parcelle BO591 et autres quartiers en rejoignant l'avenue des Foulquines.

Au regard des critères dégagés par la jurisprudence, la parcelle BO590 ne peut donc être qualifiée « d'espace boisé significatif ».



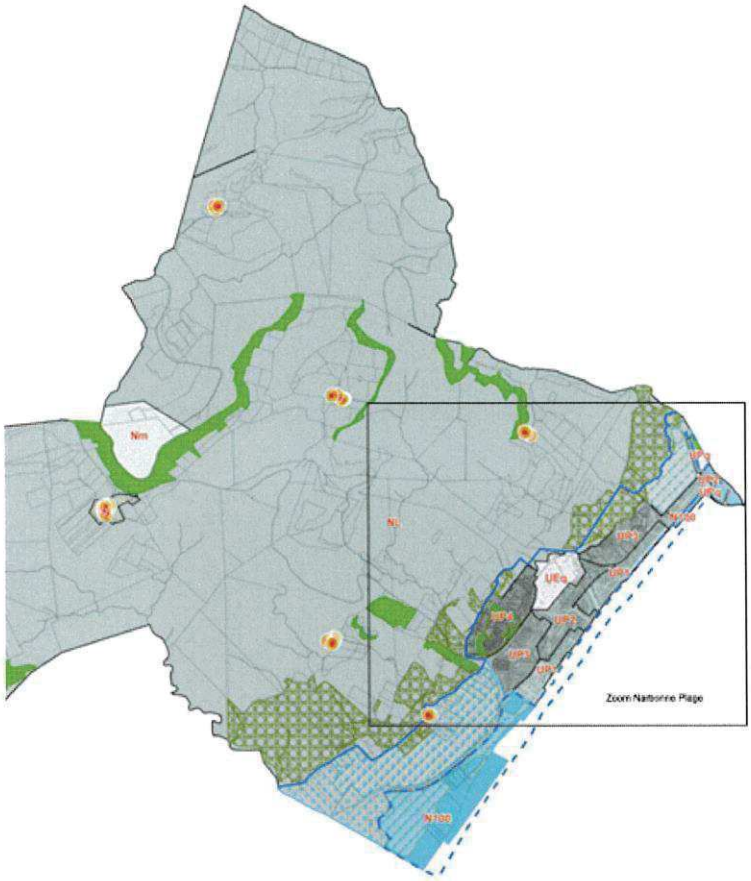
Par ailleurs, si la parcelle est pour partie couverte par de la végétation, dont quelques arbres, elle ne constitue en aucun cas un espace boisé. Il s'agit en réalité, pour l'essentiel, d'une végétation de type garrigue et non d'un boisement.

De plus, il convient de préciser que la contiguïté de cette parcelle avec des zones urbanisées impose un débroussaillage sur plusieurs mètres réduisant de fait toute végétation sur le terrain.

La photographie aérienne présentée ci-dessus montre parfaitement les effets de l'entretien de la parcelle.

Enfin, si par extraordinaire cette parcelle devait être regardée comme un espace boisé, il convient alors de la comparer avec les autres espaces boisés qui couvrent la commune de Narbonne – dont notamment le Massif de la Clape – pour vérifier si celle-ci fait partie des espaces boisés les plus significatifs de la commune.

Et là, l'incongruité du zonage ne peut que sauter aux yeux.



Comment la parcelle BO590 pourrait-elle être considérée comme l'un des espaces boisés les plus significatifs de la commune, compte tenu de sa piètre qualité en termes de végétation et de sa faible superficie, lorsque l'on constate que même le massif de la Clape n'a pas reçu cette qualification !

Il ne s'agit plus d'une incohérence, mais d'une absurdité.

Il résulte de toutes ces considérations que le classement de la parcelle BO590 en tant qu'espace boisé significatif relève d'une erreur manifeste d'appréciation.

- **S'agissant des parcelles BO591 et BN97**, elles sont situées en zone UP4 du PLU.

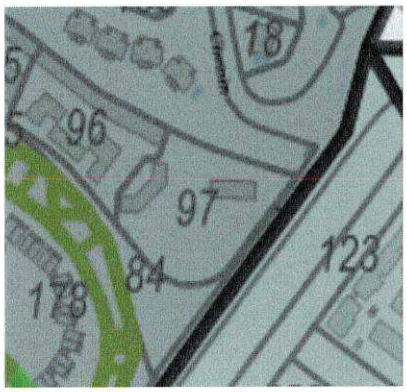
La zone UP4 constitue aujourd'hui l'une des dernières zones de Narbonne-Plage sur laquelle demeure, en dent-creuse, quelques terrains constructibles.

En effet, les zone UP1, UP2 et UP3 ne présentent plus ou quasiment plus de terrains constructibles.

Or, contre toute logique, le règlement de la zone UP4 est le plus restrictif des 4 zones. Il impose notamment, sans justification particulière, une emprise au sol maximum de 30% et une hauteur de construction limitée à 7m (R+1).

Je précise que les résidences « la Corniche des Pins » et « le Clos de Carignan » - situées face à la parcelle BO591 accueillent des bâtiments en R+3.

Quant à la parcelle BN97, qui accueille aujourd'hui des garages, elle serait susceptible de permettre la création de logements dans une logique de densification et de réduction d'ouverture à l'urbanisation d'espaces agricoles naturels et forestiers.



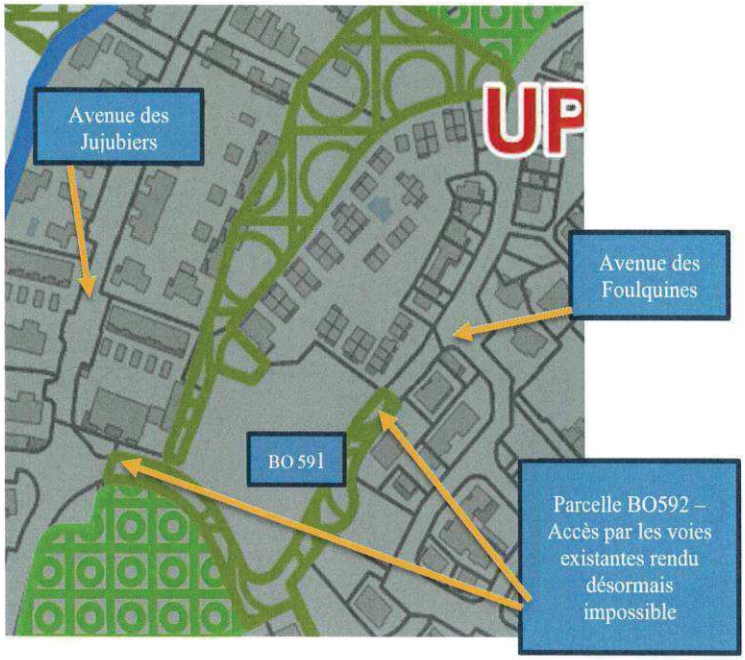
A l'heure du ZAN (zéro artificialisation nette), une telle restriction de la constructibilité en pleine zone urbanisée laisse perplexe.

Tout comme laisse perplexe le fait qu'en revanche, la commune de Narbonne n'hésite pas à ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation.

De toute évidence, l'analyse des espaces mobilisables et densifiables au sein des espaces urbanisés n'a pas été sérieusement effectuée.

Mais il y a plus.

Vous constaterez que la commune de Narbonne a classé la parcelle BO 592 en tant qu'espace boisé classé (EBC).



Outre qu'il est impossible de comprendre les raisons qui justifient un tel classement, vous devrez noter que cette parcelle BO592 est la seule parcelle qui permet de desservir la parcelle BO591.

La réalisation d'un accès à la parcelle BO591 depuis le rond-point de l'avenue des Jujubiers ou depuis l'avenue des Foulquines n'est donc désormais plus possible.

Concrètement donc, en opérant ce classement en EBC, la commune de Narbonne a délibérément enclavé la parcelle BO591 qui ne sera constructible que de manière purement virtuelle.

Aussi, sans même analyser le reste du PLU (ce que je ne manquerai pas de faire en cas de contentieux) et compte tenu de votre rôle spécifique, je sollicite de votre part que vous émettiez **un avis défavorable** au projet de révision du PLU de Narbonne ou, *a minima*, **une réserve visant :**

- **A ce que soit supprimé l'espace boisé significatif grevant la parcelle BO 590 ;**

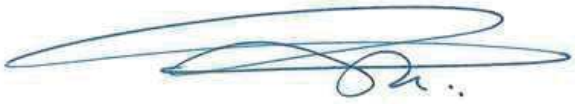
- **A ce que soit supprimé l'EBC grevant la parcelle BO 592 afin de permettre un accès depuis le rond-point de l'avenue des Jujubiers et l'avenue des Foulquines (réduction de l'EBC sur quelques mètres) ;**

- **A ce que les règles d'emprise au sol et de hauteur soient augmentées dans la zone Up4.**

Vous remerciant de l'attention que vous porterez à ces présentes observations,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à l'expression de mes plus sincères salutations.

Pour la SCP,
Arnaud IZEMBARD



8

Observation n° 13 du 30 mars 2025 - 19:34
Auteur : anonyme
à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur
vous voudrez bien trouver, joints, mon courrier de demande ainsi qu'un plan cadastral indiquant les parcelles situées sur le Domaine de Moujan.avec mes remerciements.
Michel de BraquilangesLe Vieux Moujan11100 Narbonne06.07.78.01.16
Mail receptionné le 27/03/2025 à 18:21

Michel de BRAQUILANGES
le Vieux Moujan
rte de Narbonne Plage
11100 – NARBONNE
06 07 78 01 16

le 27 mars 2025

Monsieur le Commissaire Enquêteur
sur la révision du PLU et le projet de PDA
Mairie de Narbonne
11100 – NARBONNE

Monsieur le commissaire,

Suite à ma visite de vendredi dernier et au vu des propositions, merci de bien vouloir noter mes demandes,

Etant propriétaire des parcelles D 1061, D1332, D1195, D1196 et D1329, je souhaiterai qu'elles soient retirées du périmètre classé du Massif de la Clape, ce qui, éventuellement, pourrait éviter la non possibilité actuelle de changement de destination de ces immeubles (ancienne cave de vinification … activité arrêtée depuis 2010).
Ces parcelles font partie du domaine de Moujan situé route de Narbonne-Plage (CD 168)

Vous trouverez, joint, le plan cadastral de ces parcelles.

Espérant une issue favorable à ma requête, je vous prie, Monsieur le Commissaire, de croire en l'assurance de ma considération.



Michel de Braquilanges

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Commune : NARBONNE (262)
Section : D
Feuille(s) : 000 D 16
Echelle d'origine : 1/2500
Echelle d'édition : 1/1500
Qualité du plan : Plan non régulier
Date de l'édition : 30/05/2024
Support numérique : ----------

Numéro d'ordre du document d'arpentage : 6203 M
Document vérifié et numéroté le 30/05/2024
ASDIF NARBONNE
Par Julie CHARANTON
Technicienne géomètre du Cadastre
Signé

Cachet du service d'origine :

CARCASSONNE
Centre des Finances Publiques

Place Gaston Jourdanne
11807 CARCASSONNE cdx09
Téléphone : 04 68 77 44 79

ptgc.aude@dgfip.finances.gouv.fr

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;

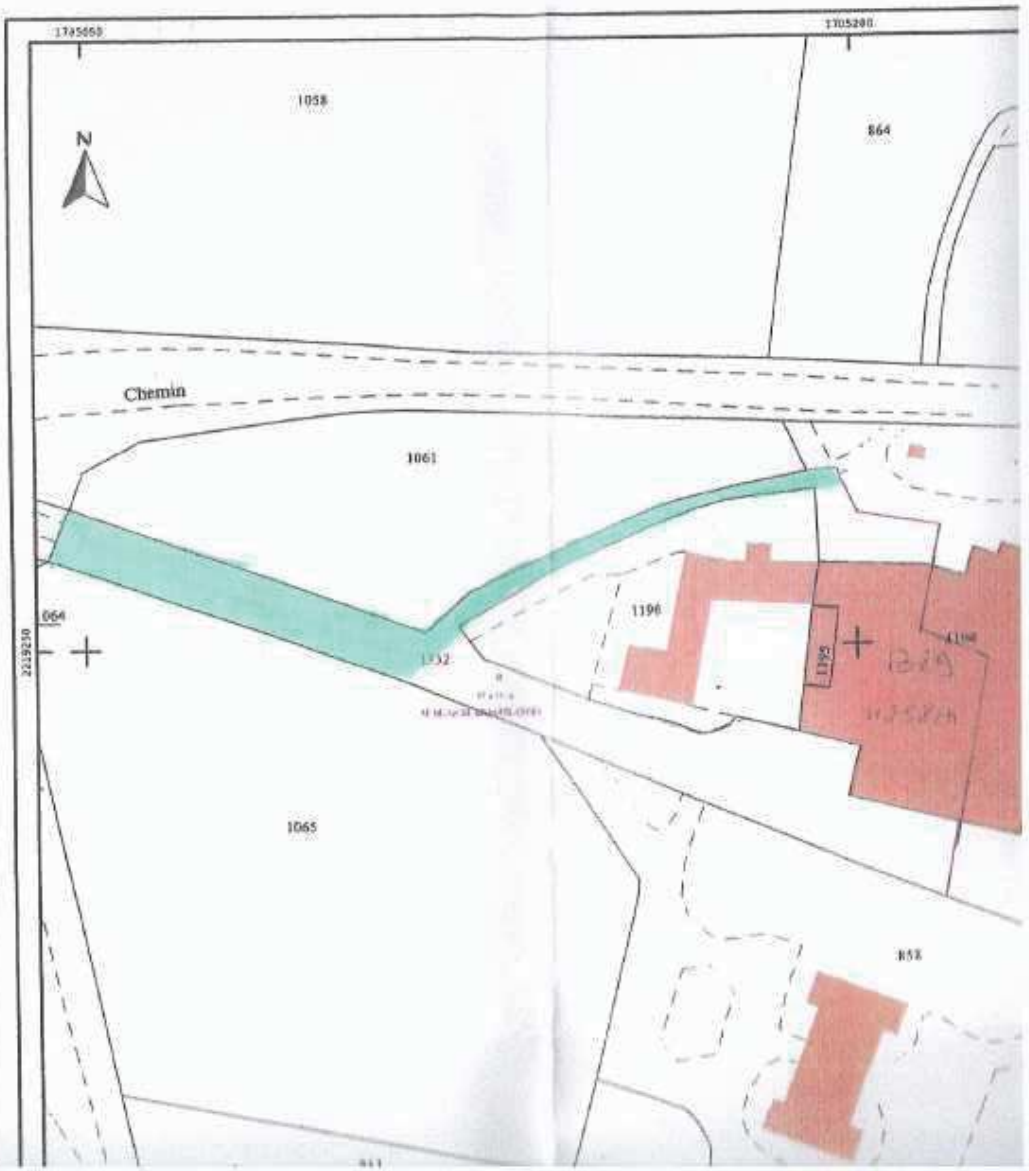
B - En conformité d'un piquetage : ---------- effectué sur le terrain ;

C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le ---------- par ---------- géomètre à ----------.

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.

A ----------, le ----------

...cation selon les énonciations d'un acte à publier



Observation n° 14 du 31 mars 2025 - 09:40
Favorable
Auteur : robert vidal
Favorable, contrairement à la demande de la propriétaire, à la demande du PLU de placer le lieu-dit "Moujan" dans le massif de la Clape: parcelles D 865, D 1188, D 1189, D 1330, D 1331, D 1181, D 1326, D 1327.
La Clape a déjà été amputée d'une partie pour la construction de logements à usage touristique récemment.
Il est très important de préserver ce domaine naturel pour plusieurs raisons:
1. C"est un argument touristique important avec sa végétation.
2. C'est un espace boisé qui permet à la fois de créer de l'évapotranspiration en été , mais aussi d'après des études récentes, de favoriser la pluie.
3. Il est important d'y conserver une activité agricole qui peut servir de coupe-feux.
R.VIDAL, docteur en philosophie des sciences.

Observation n° 15 du 31 mars 2025 - 15:52
Ne se prononce pas
Auteur : Melena Dejean
Bonjour,

Veuillez trouver ci-joint nos observations accompagnées de photos.
Je vous en souhaite bonne réception.

Cordialement,
Melena Dejean

Grandperrin Architecture Design
Lucas GRANDPERRIN
Architecte DE - HMONP
1 rue des Romains
11200 Lézignan-Corbières
06.88.63.22.26

Le 28/03/2025

Objet : Rénovation et transformation d'un ensemble bâti en habitation à Narbonne

Le projet est situé sur les parcelles IM 55 et 157, avenue des Étangs à Narbonne (11100) et dépend du zonage Ap du PLU de Narbonne.

L'existant est un vaste terrain et un ensemble bâti composé : d'une remise, d'une habitation, d'un garage et d'une extension non terminée.
Anciennement à vocation agricole, aucune activé n'y est plus pratiquée, et l'ensemble est aujourd'hui laissé à l'abandon depuis plusieurs années.
Les bâtiments sont occupés et « squattés », étant un repère où sont stockés des objets volés (cartes d'identités, passeports, etc) et de la drogue. Outre les désagréments engendrés par ces « activités », qui perturbent le voisinage direct, les bâtiments sont insalubres pour les personnes « occupantes » (humidité, excréments, infiltrations). Ils sont, de plus, aujourd'hui menaçant par une structure affaiblie (planchers, toitures) qui menace ses « hôtes ».

M. et Mme Dejean ont acheté ce bien afin d'en faire leur résidence principale.
Le projet, qui sera réalisé par un Architecte : M. GRANDPERRIN Lucas (Architecte DE-HMONP) fera l'objet d'une attention particulière et soignée.
L'ensemble des éléments existants et remarquables seront conservés et mis en valeur.
Hormis une extension mesurée du bâti existant : inférieur à 30 % de la surface existante, l'ensemble sera conservé. Aucune autre extension ou surélévation ne seront pratiquées.
L'habitation existante sera rénovée et la remise attenante sera transformée sur son rez-de-chaussée en prolongement pour l'habitation.
Le garage sera conservé.
Enfin l'extension non terminée sera finalisée et agrandie pour permettre l'accueil des parents de Mme Dejean, qui aujourd'hui, nécessitent une présence et proximité familiale.

Le projet n'a pas vocation à rentabilité immobilière ou à de la location courte ou longue durée. C'est un projet de vie familial pour et uniquement une habitation principale.

M et Mme Dejean, leurs deux enfants, ainsi que les parents de Mme Dejean, souhaitent installer leur famille en ces lieux afin de redonner vie à un bâtiment discret mais remarquable, aujourd'hui laissé abandonné et en délabrement continue, en respectant l'environnement urbain et naturel. Ce Lieu et ces bâtiments de caractères seront un futur de qualité et créateur de vie, de souvenirs pour toute une famille.

La présente demande porte donc aujourd'hui sur une autorisation (d'intégration au futur PLU) de transformer cet ancien ensemble agricole+ habitation en une seule résidence principale.
Cette demande fait suite à notre rencontre (M. et Mme Dejean et M. Grandperrin, Architecte) avec les services d'urbanisme de la Ville de Narbonne (M. Allioux et Mme Roure) dans un premier temps et M. De

Chivré, commissaire enquêteur désigné pour la révision du PLU de Narbonne dans un second. Tous non opposé au projet et à la présente demande.

Dans l'espoir d'un retour favorable à cette requête, importante pour un futur familial,

veuillez agréer, Madame, Monsieur, nos salutations les plus distinguées.

Cordialement

M. et Mme DEJEAN Christophe et Milena : 06 08 60 54 63 – amsrenove@gmail.com
M. GRANDPERRIN Lucas, Architecte : 06 88 63 22 26 – grandperrin.lucas@live.fr

L'architecte, Grandperrin Lucas

Les Maîtres d'Ouvrage, M. et Mme Dejean



En PJ, ci-dessous, quelques photos de l'existant :

Bâtiment à consolider



Charpente bois



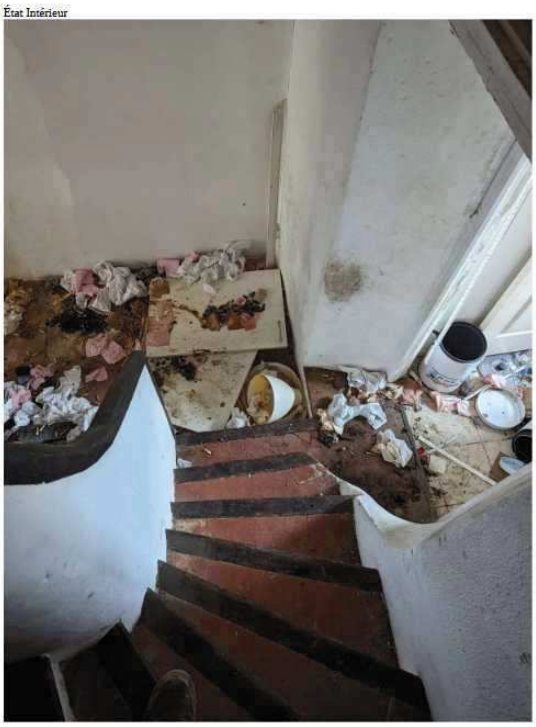
Couverture



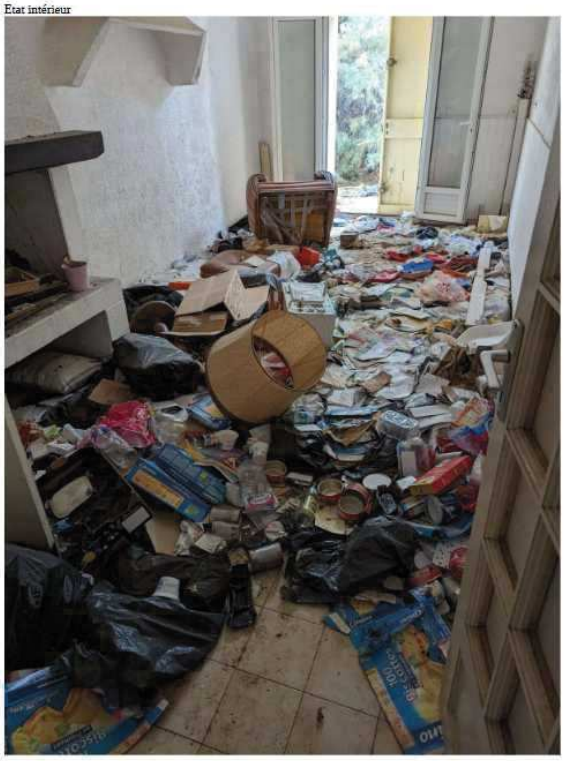
Documents volés retrouvés sur site



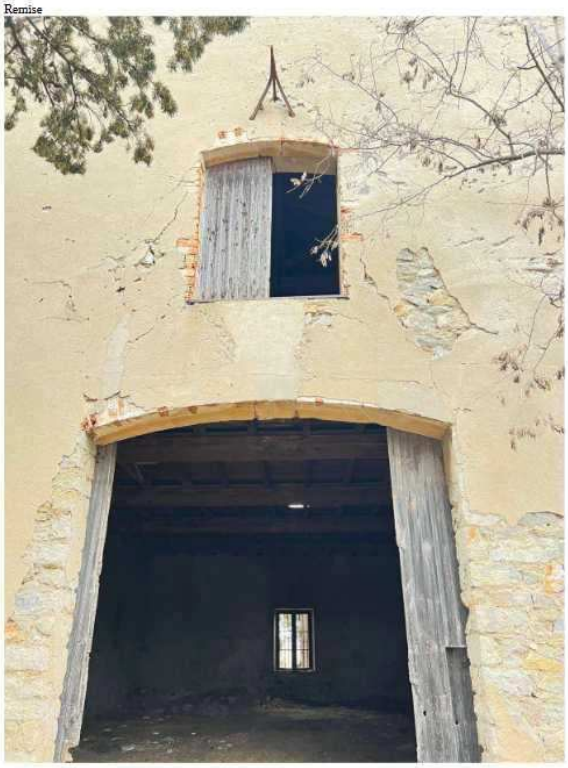
État Intérieur



État intérieur



Remise



Observation n° 16 du 1 avril 2025 - 10:36
Ne se prononce pas
Auteur : Stephane FRANCOIS Organisation : TEREGA
TEREGA, société de transport de gaz naturel, prévoit deux projets sur la commune de Narbonne.

1- Le premier projet concerne le renouvellement de la canalisation entre Narbonne et Claira à l'horizon 2027.
La canalisation est prévue d'être posée au niveau de la piste DFCI en crête du massif de Fontfroide afin d'utiliser un layon existant et limiter l'impact du projet sur les espaces boisés du massif. Cette piste est déjà entretenue par l'ONF qui assure un débroussaillage de part et d'autre.
Il apparaît que le futur zonage de l'EBC Significatif sur le massif de Fontfroide englobe sur un linéaire important cette piste DFCI (parcelles G0252 - G0231- G0642-G0644...) qui par définition doit être maintenue déboisée pour l'intervention des services incendie
Il semble donc y avoir une incompatibilité entre le zonage EBC et la piste DFCI sur le massif comme le souligne la CDNPS dans son avis du 3/12/2024.
Le maintien du zonage en l'état imposerait une procédure de mise en compatibilité du PLU pour la pose de l'ouvrage dans une zone qui doit être maintenue déboisée pour la DFCI existante.

Ainsi, TEREGA demande à ce que le document graphique du PLU soit repris pour exclure la piste DFCI existante du zonage en EBC significatif.

2. Le second projet concerne le déplacement d'un poste de livraison pour le sortir d'une zone très urbanisée. La parcelle retenue pour le futur emplacement est la parcelle AY0062 qui se trouve en zone A du PLU.
Nous souhaiterions alors que le zonage UM, accolé à cette parcelle, soit étendu sur ce foncier.

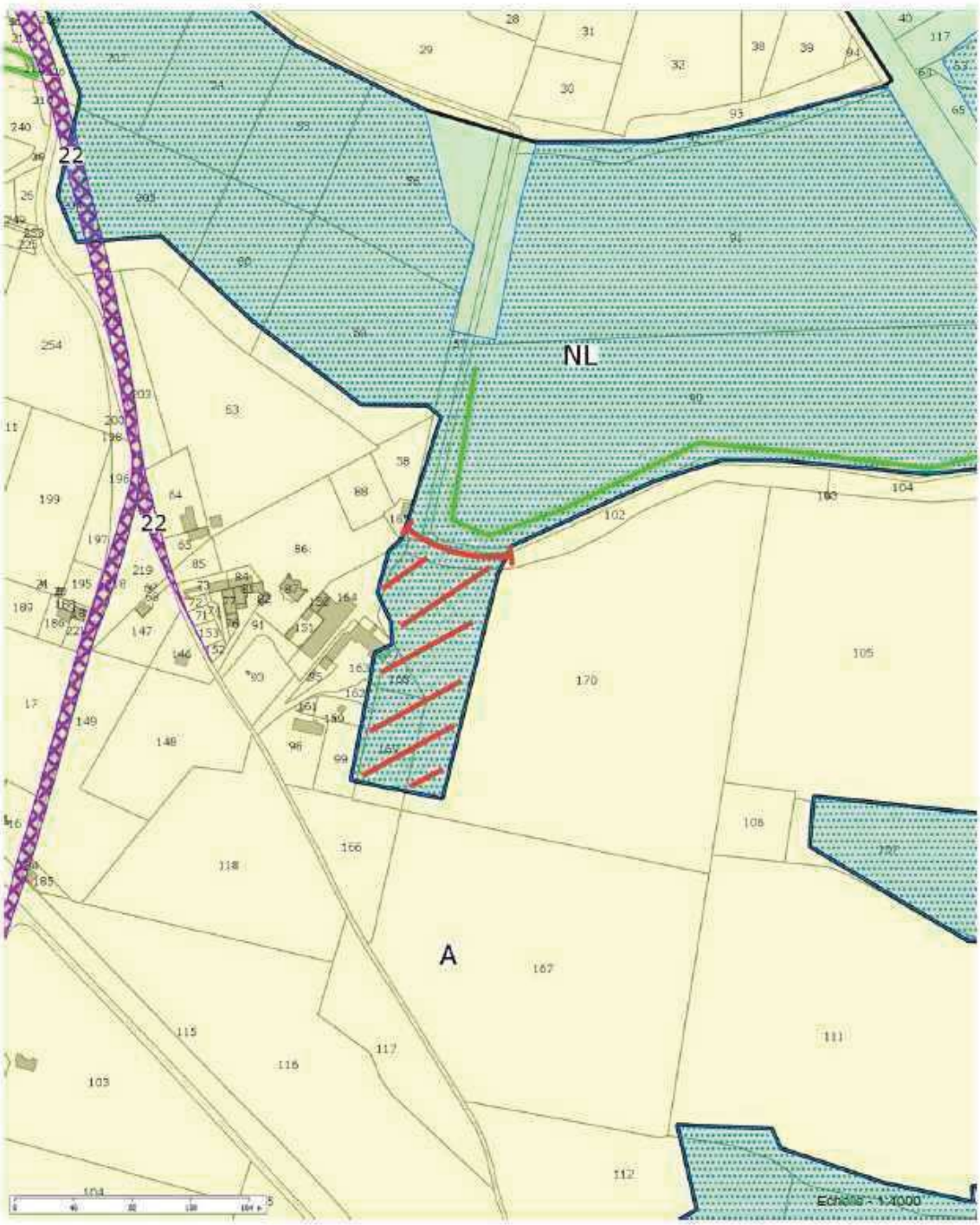
Nous restons disponibles pour échanger sur ces demandes de prise en compte dans le PLU, qui permettraient de favoriser les instructions et la sécurisation de l'alimentation en gaz de la région.

Observation n° 17 du 2 avril 2025 - 10:26
Défavorable
Auteur : Georges ORTOLA
Bonjour,

Je souhaite proposer de modifier la limite de la zone humide aux abords du domaine de Lunes (HZ 102, HZ164, HZ168, HZ169 et HZ170) car elle ne semble pas très cohérente par rapport à la réalité terrain. Ces terrains sont classés en zone humide alors que ce sont des vignes cultivées en AOP Languedoc, certifiées en agriculture Biologique. Il semble donc opportun de retirer cette zone de la zone humide afin de refléter au mieux la réalité du terrain.
Sans cette modification, notre activité de production, de conditionnement et de stockage de vin est fortement compromise. En effet, nous avons besoin d'un lieu de stockage supplémentaire nécessaire à notre activité.

Narbonne

Extrait projet PLU



Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.

Observation n° 18 du 2 avril 2025 - 10:27
Défavorable
Auteur : Patrick LAGET Organisation : Patrick LAGET promotion
Observation sur l'enquête publique sur les parcelles DZ 414, 754, 1538, 1541.

Madame, Monsieur

Depuis le 16/12/2022, nous avons déposé à plusieurs reprises (3) un Permis d'Aménager pour la réalisation d'un projet de lotissement de 26 lots à bâtir bien connu des services instructeurs de la ville. Multiples sont les réunions qui ont eu lieu avec le service urbanisme de la ville pour partir sur un plan de masse validé par la ville avec mon équipe pluridisciplinaire (GEAUDE, EBM et SUDREHAL). Le dernier refus en date du 17/10/2024 ayant pour motif principal l'insuffisance de capacité de l'ensemble des réseaux et la non fourniture des ATTES pour la dépollution.
Les études préalables concernant l'ensemble des réseaux que ce soit l'EU, l'AEP, la Basse tension, et le pluvial ont avancé mais pas suffisamment. La mairie et le Grand Narbonne souhaite également revoir le PAE Crabit.
Nous avons convenu avec M. ALLIOUX que la ville devrait nous fournir un calendrier concernant l'avancement des travaux dès que possible et nous donner un aval pour déposer un nouveau Permis d'aménager.

Mes remarques concernant le nouveau PLU, nous passons de la zone 1AUh1 à la zone UC2.
Le plan de composition du lotissement bien connu des services instructeurs, ne semble pas compatible avec le nouveau PLU sur les points suivant :

Emplacement réservé :
L'emplacement réservé n°4 afin d'établir une liaison entre le chemin des Vallons et la rue du Mandarinier :
Sur le zonage graphique, l'emprise de l'emplacement réservé est situé totalement à l'Est du terrain et ne respecte pas avec le tracé des voiries de l'actuel plan de masse du lotissement. Economiquement parlant, le projet ne serait pas viable avec une voie dessinée à cet endroit.
De plus l'unité foncière formée par les parcelles DZ-414,754,1538 est classée comme secteur d'information sur les sols et soumis à ATTES. En fonction du résultat des sondages pour la dépollution, le plan de masse sera peut-être remanié et le tracé des voiries peut dépendre de ces résultats.
De plus la largeur prescrite est de 10m alors que l'artère centrale du lotissement était prévue à 7.5m tout comme la rue du Mandarinier (prolongement).

Je souhaiterais premièrement que le zonage de l'emplacement réservé soit revu pour faire en sorte que l'emprise soit située en position centrale sur le terrain. Tout en indiquant qu'il s'agit d'une position aléatoire qui peut tendre à évoluer selon les résultats de dépollution / remaniement du projet etc… et que le seul but est de faire une liaison.
Il pourrait selon moi être transformé en OAP. Ce qui est possible en Zone U et AU.

Deuxièmement, nous demandons à réduire la largeur à 7.50m au lieu de 10m comme la largeur de la rue du Mandarinier.

Règlement du nouveau PLU :

Le PLU semble beaucoup plus restrictif que l'ancien notamment sur les dispositions communes à toutes les zones. Et que le plan de masse actuel du lotissement ne respecte pas du tout et serait alors motif de refus lors d'un prochain dépôt :

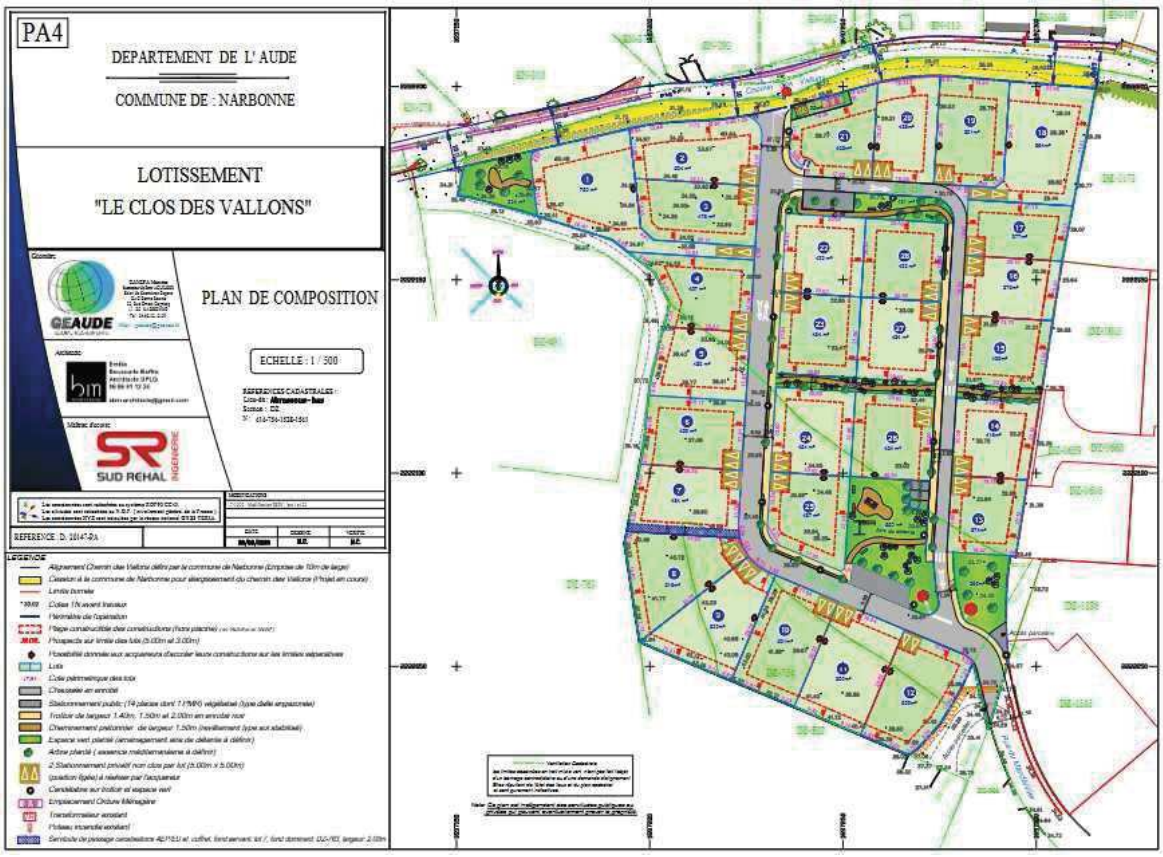
Page 28, « Dans les lotissements et groupes d'habitations réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 1ha, 10 % du terrain doivent être traités en espace libre, d'un seul tenant, commun à tous les lots, et plantés. Cet espace libre commun doit occuper une position centrale dans l'emprise de l'opération. »
Le plan de masse de respecte pas la règle du « un seul tenant », il faudrait remanier l'ensemble pour pouvoir respecter cette règle. Nous pensons que la règle du un seul tenant devrait être assouplie avec une règle de proportion comme dans l'ancien PLU.

Page 50, « Dans le secteur UC2, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière. ».
On passe de 60% à 30%, ce qui tend fortement à réduire les emprises constructibles sur les lots pour pouvoir respecter cette règle et la valeur vénale des terrains est grandement impactée. Nous trouvons qu'en zone, les 60% auraient pu être conservé aisément de manière à lutter contre l'étalement urbain.

Je remets le dernier plan de masse du projet en PJ.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ma demande.

Sincères salutations.



Observation n° 19 du 3 avril 2025 - 08:21
Auteur : anonyme
------=_NextPart_002_0049_01DBA3BF.A21D45B0
Content-Type: text/plain;
charset="iso-8859-1"
Content-Transfer-Encoding: quoted-printable
A l’attention de Mr DE CHIVRÉ

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l’Enquête Publique relative à la procédure citée en objet, je vous prie de bien vouloir trouver en pièces jointes le courrier formulant les observations et ses annexes du Réseau de Transport d’Electricité.

Vous en souhaitant bonne réception.

Sincères salutations,

Sophie GUIDONI

SIGEO - Prestataire RTE – Activité Urbanisme
GUIDONI Sophie – Chargée de mission urbanisme
Aménagement du Territoire - Géomatique & Cartographie
Hydrologie,hydraulique, urbanisme & environnement
13200 Arles
Email direction : sigeo@wanadoo.fr
Email RTE :
rte-cdi-mar-urbanisme@rte-france.com

VOS RÉF.	AVIS AU PUBLIC
NOS RÉF.	TER-EP-2025-11262-CAS-207702-S9L2Z7
INTERLOCUTEUR :	RTE-CDI-MAR-URBANISME
TÉLÉPHONE :	04.88.67.43.09 – 04.88.67.43.20
E-MAIL :	rte-cdi-mar-urbanisme@rte-france.com
OBJET :	EP – Révision du PLU de la commune de **Narbonne**

Mairie de Narbonne
Direction de l'urbanisme
CS 80823
11785 Narbonne cedex

A l'attention de Mr DE CHIVRÉ
enquetepublique-narbonne-plu-pda@democratie-active.fr

Marseille, le 27/03/2025

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous vous adressons ce courrier concernant le résultat de notre étude sur la conformité règlementaire du PLU de **Narbonne** au regard du passage des servitudes I4 sur le territoire communal.

Nous avons en effet observé un certain nombre d'incohérences que nous relatons dans notre courrier de réponse au projet arrêté adressé à la DDTM de l'Aude et à la Commune de Narbonne pour avis le 18/10/2024.

Le dossier mis à l'enquête publique dans le cadre de la Révision du PLU de la Commune n'intègre pas les recommandations et prescriptions suivantes que nous avons formulées :

- Mise à jour du plan et de la liste des servitudes I4 annexés au dossier PLU
- Déclassement selon une emprise de 20 mètres et 30 mètres des EBC
- Intégration dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité

Nous joignons à cette lettre d'observations l'avis de RTE sur le projet arrêté du PLU de la commune de Narbonne qui complète dans le détail les éléments portés au présent courrier.

Centre Développement Ingénierie Marseille
46 avenue Elsa Triolet
CS 20022
13417 Marseille CEDEX 08
TEL : 04.88.67.43.00

RTE Réseau de transport d'électricité - société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 2 132 285 690 euros - R.C.S. Nanterre 444 619 258

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire, l'assurance de notre considération distinguée.

Isabelle RAYBAUD
Directrice Adjointe
Cheffe du service concertation
environnement tiers

Annexe : Avis de RTE sur le PLU arrêté

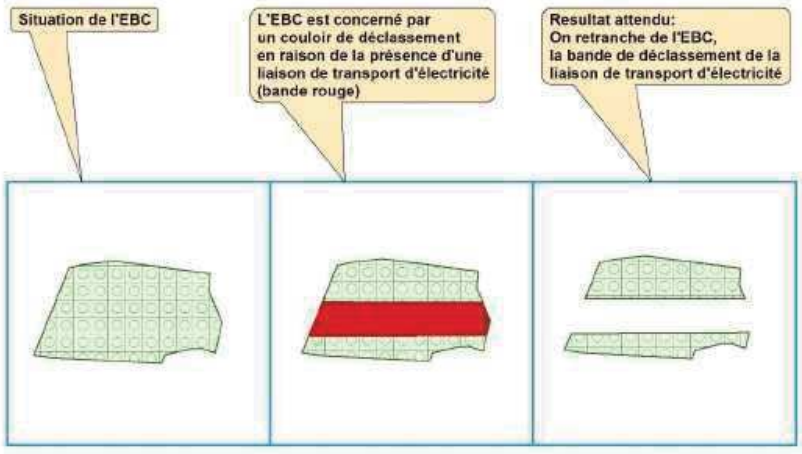
Copie : DDTM de l'Aude chantal.gres@aude.gouv.fr

NOS RÉF. TER-ART-2024-11262-CAS-201772-F4H7W7

OBJET : **Annexe** – Schéma de déclassement EBC – Révision du PLU de la commune de **Narbonne**

Marseille le 16/10/2024

Une liaison de transport d'électricité se trouve à l'intérieur d'un EBC ?



Centre Développement Ingénierie Marseille
46 avenue Elsa Triolet
CS 20022
13417 Marseille CEDEX 08
TEL : 04.88.67.43.00

www.rte-france.com 05-09-00-CDUR

RTE Réseau de transport d'électricité - société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 2 132 285 690 euros - R.C.S. Nanterre 444 619 258

VOS RÉF.	Votre mail du 09/10/2024
NOS RÉF.	TER-ART-2024-11262-CAS-201772-F4H7W7
INTERLOCUTEUR :	RTE-CDI-MAR-URBANISME
TÉLÉPHONE :	04.88.67.43.09 – 04.88.67.43.20
E-MAIL :	rte-cdi-mar-urbanisme@rte-france.com

DDTM Aude
105, boulevard Barbès
11838 Carcassonne Cedex

A l'attention de Mme Gres
chantal.gres@aude.gouv.fr

OBJET : PA – Révision du PLU de la commune de **Narbonne**

Marseille, le 16/10/2024

Monsieur le Préfet de l'Aude,

Nous accusons réception du dossier du projet de révision du **PLU de la commune de Narbonne** arrêté par délibération en date du 26/09/2024 et transmis pour avis le 09/10/2024 par votre service.

RTE, Réseau de Transport d'Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique).

A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous.

Il s'agit de :

Liaisons aériennes 225 000 et 63 000 Volts :

Ligne aérienne 225kV N0 1 LA GAUDIERE - LIVIERE
Ligne aérienne 225kV N0 1 LA GAUDIERE - ST VINCENT
Ligne aérienne 225kV N0 1 LIVIERE - ST VINCENT

Ligne aérienne 63kV N0 1 CESSE-LIVIERE
Ligne aérienne 63kV N0 1 LEZIGNAN-LIVIERE
Ligne aérienne 63kV N0 2 LEZIGNAN-LIVIERE
Ligne aérienne 63kV N0 1 LIVIERE - MAS-NOU - VILLESEQUE-DES-CORBIERES
Ligne aérienne 63kV N0 1 LIVIERE - NARBONNE - PORT-LA-NOUVELLE

Centre Développement Ingénierie Marseille
46 avenue Elsa Triolet
CS 20022
13417 Marseille CEDEX 08
TEL : 04.88.67.43.00

www.rte-france.com

RTE Réseau de transport d'électricité - société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 2 132 285 690 euros - R.C.S. Nanterre 444 619 258

Ligne aérienne 63kV N0 1 LIVIERE-LUNES-NARBONNE
Ligne aérienne 63kV N0 1 LIVIERE-PORT-LA-NOUVELLE
Ligne aérienne 63kV N0 2 LIVIERE - LUNES

Postes de transformation 225 000 et 63 000 Volts :

POSTE 225/63kV N0 1 LIVIERE

POSTE 63kV N0 1 LUNES
POSTE 63kV N0 1 NARBONNE

Au regard des éléments précités, et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique, RTE attire votre attention sur les observations ci-dessous :

1/ Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4)

1.1 Le plan des servitudes

En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'Urbanisme, il convient d'insérer en annexe du PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Nous vous informons que le tracé de nos ouvrages listés ci-dessus est disponible sur le site de l'Open Data de Réseaux Energies :

https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/

Vous pouvez télécharger les données en vous y connectant.

Pour information, conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'Urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site du Géoportail qui sera alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes.

Après étude du plan de servitudes, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus ne sont pas bien représentés.

1.2 La liste des servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, **il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux** chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

RTE - Groupe Maintenance Réseaux Languedoc Roussillon
20 Bis, avenue de la Badone Prolongée
34500 Béziers

A cet effet, les ouvrages indiqués ci-dessus vous permettront de corriger la liste mentionnée dans l'annexe du PLU.

2/ Le Règlement

Nous vous indiquons que les règles de construction et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.

Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones **UC1, UC2, UE, UE1, UEq, UM, 1AUEq, 1AU, A, N, NL, Npv** du territoire.

C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

2.1 Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

2.2 Dispositions particulières

A) Pour les lignes électriques HTB

S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il conviendra de préciser que « *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.* »

S'agissant des règles de hauteur des constructions

Nos ouvrages, haute tension ou très haute tension, présents sur ces zones pouvant largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que :

« *La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.* »

Nous notons par ailleurs la bonne intégration des règles suivantes qui permettent de rendre compatible l'existence de nos ouvrages publics de transport d'électricité et votre document d'urbanisme :

- S'agissant des règles applicables dans la bande littorale et dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral
- S'agissant des règles de prospect et d'implantation
- S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol

B) Pour les postes de transformation

S'agissant des postes de transformations, il conviendra de préciser que « *les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions /* aux *conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages* ».

3/ Incompatibilité avec les Espaces Boisés Classés

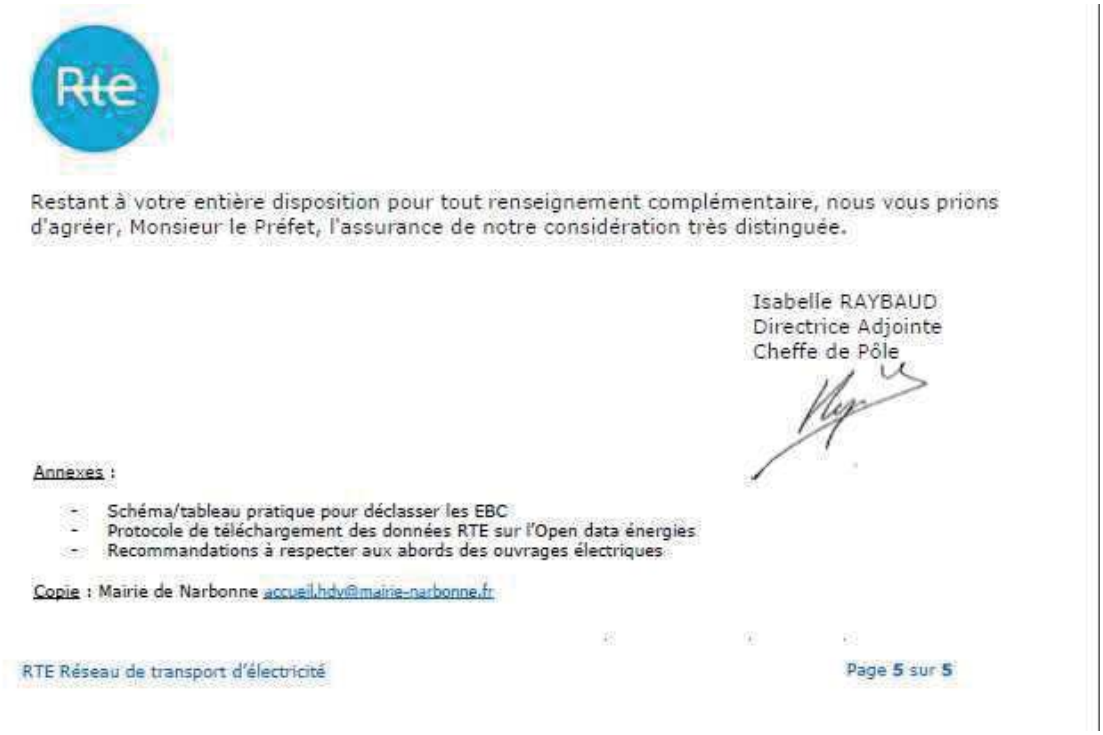
Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un EBC. Or, nous attirons votre attention sur le fait que les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. Dans le cas d'une ligne électrique existante, un tel classement serait illégal. Cette absence de prise en compte serait par ailleurs de nature à fragiliser juridiquement le document d'urbanisme et pourrait conduire, en cas de contentieux, à son annulation (*Conseil d'Etat, 13 octobre 1982, Commune de Roumare, Conseil d'Etat, 14 novembre 2014, Commune de Neuilly-Plaisance*).

Dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. La largeur de cette zone d'entretien dépend de la topologie des lignes. Elle est donc déterminée spécifiquement pour chaque portée par des experts.
Nous vous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et que soient retranchés des Espaces Boisés Classés les bandes suivantes :

- 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 63 000 volts ;
- 30 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 225 000 volts.

Conformément à ces indications, nous vous demandons de bien vouloir procéder au déclassement des EBC sous les lignes :

- **225kV N0 1 LA GAUDIERE - ST VINCENT**
- **63kV N0 1 LEZIGNAN-LIVIERE**
- **63kV N0 1 LIVIERE - MAS-NOU - VILLESEQUE-DES-CORBIERES**
- **63kV N0 1 LIVIERE - NARBONNE - PORT-LA-NOUVELLE**
- **63kV N0 1 LIVIERE-LUNES-NARBONNE**
- **63kV N0 1 LIVIERE-PORT-LA-NOUVELLE**
- **63kV N0 2 LIVIERE - LUNES**



Restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'assurance de notre considération très distinguée.

Isabelle RAYBAUD
Directrice Adjointe
Cheffe de Pôle

Annexes :

- Schéma/tableau pratique pour déclasser les EBC
- Protocole de téléchargement des données RTE sur l'Open data énergies
- Recommandations à respecter aux abords des ouvrages électriques

Copie : Mairie de Narbonne accueil.hdv@mairie-narbonne.fr

RTE Réseau de transport d'électricité

Page 5 sur 5

Observation n° 20 du 3 avril 2025 - 08:33
Défavorable
Auteur : Samuel MARCINKOWSKI Organisation : Le Grand Narbonne
Les dispositions de gestion des eaux pluviales définies p35 du règlement sont trop générale et ne permet aux pétitionnaires d'intégrer aux mieux les dispositions sans ambiguïté et clarté. Des données techniques complémentaires de dimensionnement (formules, de définition de volumes, débit de fuite , occurrences, sectorisation, ...) sont indispensables pour dimensionner les ouvrages et vérifier les conditions de rejet.
Cela facilitera également l'instruction des dossiers pour les différents services concernés.

Observation n° 21 du 3 avril 2025 - 14:00
Ne se prononce pas
Auteur : Yannick BOCQUENET Organisation : Réseau de transport d'Electricité Centre Développement et Ingénierie
Monsieur le Commissaire Enquêteur,

En ma qualité de représentant du gestionnaire du réseau public de transport d'électricité - RTE, je souhaite porter à votre attention notre demande de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Narbonne en révision, dans le cadre de l'enquête publique en cours.

Nous sollicitons le reclassement des parcelles DZ 1355, 1357 et 280, situées au lieu-dit Méfioules et adjacentes au poste de raccordement électrique de Livière, en zone 1AUEq.

Dans le cadre de la révision du PLU en cours, il est envisagé pour ces parcelles un classement en zone N, ce qui serait incompatible avec le projet d'extension du poste électrique de Livière, lequel sera lui-même classé UEq.

Il est important de noter que l'emplacement de ce projet d'extension a été validé

par Monsieur le Sous-Préfet de Narbonne lors de l'instance locale de concertation du 28 février 2024, dont vous trouverez le compte rendu annexé au présent courrier.

Le transfert de ces parcelles en zone N compromettrait la réalisation de ce projet essentiel de raccordement des parcs d'éoliennes flottantes au large de la Narbonnaise qui a fait l'objet d'une décision ministérielle en date du 17 mars 2022, également annexée au présent courrier.

Par ailleurs, nous souhaitons inscrire au projet de révision de PLU, le déclassement des EBC (espaces Boisés Classés) sous les lignes électriques situées sur la commune, comme le prévoit le classement en servitude I4 : Réseaux électriques.

En effet, dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. La largeur de cette zone d'entretien dépend de la topologie des lignes. Elle est donc déterminée spécifiquement pour chaque portée par des experts.

Or, nous attirons votre attention sur le fait que les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. Dans le cas d'une ligne électrique existante, un tel classement serait illégal. Cette absence de prise en compte serait par ailleurs de nature à fragiliser juridiquement le document d'urbanisme et pourrait conduire, en cas de contentieux, à son annulation (Conseil d'Etat, 13 octobre 1982, Commune de Roumare ; Conseil d'Etat, 14 novembre 2014, Commune de Neuilly-Plaisance). Nous vous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, comme suggéré dans la carte en accompagnement de ce courrier, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et que soient retranchés des Espaces Boisés Classés les bandes suivantes :

- 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 63 000 volts ;
- 30 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 225 000 volts.

Conformément à ces indications, nous vous demandons de bien vouloir procéder au déclassement des EBC sous les lignes :

· 225kV N0 1 LA GAUDIERE - ST VINCENT
· 63kV N0 1 LEZIGNAN-LIVIERE
· 63kV N0 1 LIVIERE - MAS-NOU - VILLESEQUE-DES-CORBIERES
· 63kV N0 1 LIVIERE - NARBONNE - PORT-LA-NOUVELLE
· 63kV N0 1 LIVIERE-LUNES-NARBONNE
· 63kV N0 1 LIVIERE-PORT-LA-NOUVELLE
· 63kV N0 2 LIVIERE - LUNES

Enfin, nous avons noté sur les cartes un décalage entre la présence des ouvrages électriques et les servitudes I4 auxquelles elles sont rattachées. Nous vous transmettons, joint à ce courrier, les éléments cartographiques permettant de compléter les cartes du PLU en cours de révision.

Nous transmettrons tous les fichiers SIG correspondants au cartes annoncées en PJ au service urbanisme de la Mairie.

Nous vous remercions par avance de l'attention que vous porterez à cette demande et restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées

Yannick BOCQUENET
Responsable de Projet

Le réseau de transport d'électricité

RAR 1A 212 476 8051 0

NOS REF LE-DI-CDI-MAR-SCET-25-14628
INTERLOCUTEUR Anne-Isabelle GIRES
TÉLÉPHONE 06 67 76 17 10
E-MAIL anne-isabelle.gires@rte-france.com

M LE COMMISSAIRE ENQUETEUR
BÂTIMENT DES SERVICES
TECHNIQUES MUNICIPAUX
10 QUAI DILLON
11100 NARBONNE

OBJET Demande de modification du projet de PLU de la commune de Narbonne

Marseille, le 02 avril 2025

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

En ma qualité de représentant du gestionnaire du réseau public de transport d'électricité - RTE, je souhaite porter à votre attention notre demande de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Narbonne en révision, dans le cadre de l'enquête publique en cours.

Nous sollicitons le reclassement des parcelles DZ 1355, 1357 et 280, situées au lieu-dit Méfioules et adjacentes au poste de raccordement électrique de Livière, en zone **1AUEq**.

Dans le cadre de la révision du PLU en cours, il est envisagé pour ces parcelles un classement en zone **N**, ce qui serait incompatible avec le projet d'extension du poste électrique de Livière, lequel sera lui-même classé **UEq**.

Il est important de noter que l'emplacement de ce projet d'extension a été validé par Monsieur le Sous-Préfet de Narbonne lors de l'instance locale de concertation du 28 février 2024, dont vous trouverez le compte rendu annexé au présent courrier.

Le transfert de ces parcelles en zone N compromettrait la réalisation de ce projet essentiel de raccordement des parcs d'éoliennes flottantes au large de la Narbonnaise qui a fait l'objet d'une décision ministérielle en date du 17 mars 2022, également annexée au présent courrier.

Centre développement & ingénierie Marseille
46, avenue Elie Pelletan CS 30022
13417 MARSEILLE Cedex 08
Tél: Standard : 04.88.67.43.00

RTE Réseau de transport d'électricité
société anonyme à directoire et conseil de surveillance
au capital de 2 132 285 690 euros
R.C.S.Nanterre 444 619 258

www.rte-france.com
afaq ISO 14001
05-09-00-COUR

Par ailleurs, nous souhaitons inscrire au projet de révision de PLU, le déclassement des EBC (espaces Boisés Classés) sous les lignes électriques situées sur la commune, comme le prévoit le classement en servitude I4 : Réseaux électriques.

En effet, dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. La largeur de cette zone d'entretien dépend de la topologie des lignes. Elle est donc déterminée spécifiquement pour chaque portée par des experts.

Or, nous attirons votre attention sur le fait que les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. Dans le cas d'une ligne électrique existante, un tel classement serait illégal. Cette absence de prise en compte serait par ailleurs de nature à fragiliser juridiquement le document d'urbanisme et pourrait conduire, en cas de contentieux, à son annulation (Conseil d'Etat, 13 octobre 1982, Commune de Roumare ; Conseil d'Etat, 14 novembre 2014, Commune de Neuilly-Plaisance). Nous vous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, comme suggéré dans la carte en accompagnement de ce courrier, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et que soient retranchés des Espaces Boisés Classés les bandes suivantes :

- 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 63 000 volts ;
- 30 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 225 000 volts.

Conformément à ces indications, nous vous demandons de bien vouloir procéder au déclassement des EBC sous les lignes :

- **225kV N0 1 LA GAUDIERE - ST VINCENT**
- **63kV N0 1 LEZIGNAN-LIVIERE**
- **63kV N0 1 LIVIERE - MAS-NOU - VILLESEQUE-DES-CORBIERES**
- **63kV N0 1 LIVIERE - NARBONNE - PORT-LA-NOUVELLE**
- **63kV N0 1 LIVIERE-LUNES-NARBONNE**
- **63kV N0 1 LIVIERE-PORT-LA-NOUVELLE**
- **63kV N0 2 LIVIERE - LUNES**

Enfin, nous avons noté sur les cartes un décalage entre la présence des ouvrages électriques et les servitudes I4 auxquelles elles sont rattachées. Nous vous transmettons, joint à ce courrier, les éléments cartographiques permettant de compléter les cartes du PLU en cours de révision.

Nous transmettrons tous les fichiers SIG correspondants au cartes annoncées en PJ au service urbanisme de la Mairie.

Nous vous remercions par avance de l'attention que vous porterez à cette demande et restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées

Yannick BOCQUENET



Responsable de Projet

Pièces jointes :
Décision ministérielle du 17 mars 2022.
Compte rendu de l'instance locale de concertation du 28 février 2024.
Carte du Fuseau de Moindre Impact.
Carte des EBC à déclasser.
Cartes des ouvrages électriques aériens du Réseau Public de Transport d'électricité.

Observation n° 22 du 3 avril 2025 - 14:07

Ne se prononce pas

Auteur : Yannick BOCQUENET Organisation : Réseau de Transport d'Electricité Centre Développement et Ingénierie

Je fais suite à la contribution n°21 pour apporter les pièces jointes annoncées qui n'ont pas été prises en compte dans le premier envoi.

Yannick BOCQUENET

PRÉFET
DE L'AUDE
Liberté
Égalité
Fraternité

Narbonne, le 17 mai 2024

Le Préfet de l'Aude

à

Liste des destinataires in fine

Objet : Réseau de Transport d'Electricité (RTE)
Compte-rendu de la réunion du 28 février 2024 portant validation du parti de moindre impact pour le raccordement 225 kV du parc d'éoliennes flottantes de la Narbonnaise et de son extension

PJ : - Carte du parti de moindre impact retenu
- Information sur le FAREMER
- Présentation de la réunion plénière

Aucune objection au parti de moindre impact proposé au sein de l'aire d'étude maritime et terrestre précédemment validée le 2 juin 2023 pour le raccordement 225 kV du parc d'éoliennes flottantes de la Narbonnaise et de son extension, n'a été recensée lors de la réunion plénière du 28 février 2024.

En conséquence, le parti de moindre impact a été validé tel que proposé, conformément au compte-rendu et à la carte ci-annexés.

Pour le préfet et par délégation,
Le Sous-Préfet de Narbonne,

Rémi RECIO

Liste des destinataires

- Madame Gisèle JOURDA, Sénatrice de l'Aude
- Monsieur Sébastien PLA, Sénateur de l'Aude
- Monsieur Frédéric FALCON, Député de l'Aude
- Madame Carole DELGA, Présidente du Conseil Régional de l'Occitanie
- Madame Hélène SANDRAGNÉ, Présidente du Conseil Départemental de l'Aude
- Monsieur Francis MORLON, Vice-Président du Conseil Départemental de l'Aude
- Monsieur Bertrand MALQUIER, Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne et Monsieur Jean-Roch HERAIL
- Monsieur Bertrand MALQUIER, Maire de Narbonne
- Madame Florence VITASSE, Mairie de Narbonne – adjointe à Narbonne-Plage
- Monsieur Jérôme ALLIOUX, Directeur de l'urbanisme de la ville de Narbonne
- Monsieur Didier CODORNIOU, Maire de Gruissan
- Monsieur André-Luc MONTAGNIER, Maire de Fleury-d'Aude
- Monsieur Gérard LACOMBE, Maire d'Armissan
- Monsieur Didier ALDEBERT, Maire de Vinassan
- Monsieur Jean-Luc RIVEL, Maire de Salles-d'Aude
- Monsieur Edouard ROCHER, Maire de Coursan
- Monsieur Jean-Marie MONIÉ, Maire de Moussan
- Monsieur Grégory DELFOUR, Maire de Cuxac-d'Aude
- Madame Laurence FONBONNE, Directrice du Syndicat Mixte R.I.V.A.G.E
- Monsieur Xavier BELART, Président du Syndicat Mixte du Delta de l'Aude
- Monsieur Hugo OCEDEZ et Madame Corinne MILLOUS, Association syndicale autorisée Aude (ASA)
- Monsieur Alain TRIBILLAC, chef du service des routes du Conseil Départemental de l'Aude
- Monsieur Philippe VERGNES, Président de la Chambre d'Agriculture de l'Aude et Madame Claudine VIBERT, chef de service pôle territoires - eau – environnement, Madame Viviane BINDER et Madame Margaux LECROQ, animatrice territoriale Narbonnais Littoral, référente départementale défense des forêts contre les incendies
- Monsieur Louis MADAULE, Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Aude
- Monsieur Pierre VERA, Président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Aude
- Monsieur Frédéric ROUANET, Président du Syndicat des Vignerons de l'Aude
- Monsieur Simon FEIGNE, chargé de mission eau, mer et littoral – France Nature et Environnement
- Madame Maryse ARDITI, Présidente d'ECCLA
- Madame la Présidente de l'association Aude Claire
- Monsieur Sergio GONçALVES, représentant de Surf Rider Aude
- Monsieur Pierre MAIGRE, Président de la Ligue de Protection des Oiseaux
- Monsieur Gilles BOIDEVEZI, Vice-amiral d'escadre, Préfet Maritime de Méditerranée
- Monsieur Nicolas HESSE, Secrétaire Général aux Affaires Régionales, à l'attention de Madame Zoé MAHÉ, adjointe au SGAR Occitanie, et Madame Sarah NETTER
- Monsieur Jean-René RENOIR, Secrétaire général de la Sous-préfecture de Narbonne
- Madame Elsa LAPEYRE cheffe du bureau de l'environnement et de l'aménagement du territoire
- Madame Aurore COLIN, adjointe à la cheffe du BEAT
- Monsieur Eric LEVERT, Directeur de la Direction Interrégionale de la Mer Méditerranée
- Madame Céline VACHEZ, Directrice de l'ADEME
- Monsieur le Colonel Christophe MAGNY, chef du SDIS de l'Aude
- Monsieur le Directeur régional de la DREAL Occitanie – A l'attention de Mmes Clotilde BELOT et Marie-Claude VERNEJOUX (Energie), de M. Frédéric DENTAND (Biodiversité), de M. Yoan CASSAR (Sites et Paysages), et de M. Paul CHEMIN (Milieux marins)
- Monsieur Michel ROUSSEL, Directeur de la Direction Régionale des Affaires Culturelles
- Monsieur François BRETON, Chef de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
- Monsieur Vincent CLIGNIEZ, Directeur de la DDTM de l'Aude
- Monsieur Yannick GUILHOU, chef d'unité Littoral - DDTM de l'Aude
- Monsieur Nicolas MAIRE, Directeur adjoint de la DDTM 66 - Délégué à la mer et Littoral des Pyrénées-Orientales et de l'Aude
- Monsieur Frédéric AUTRIC, Directeur de projet éolien flottant
- Monsieur Laurent DENIS, chef de l'UID DREAL de l'Aude et des Pyrénées-Orientales et Monsieur Yannis ACCABAT, adjoint au chef de l'UID DREAL de l'Aude et des Pyrénées-Orientales

- Monsieur Xavier CRISNAIRE, Délégué départemental de l'ARS de l'Aude, à l'attention de Mme Florence GUIHENEUF
- Madame Alexandra GIGOU, Chargée de mission environnement marin – Office Français de la Biodiversité
- Madame Claire HEBERT, Chargée de mission observatoire national de l'éolien en mer - OFB
- Madame Maria RUYSSEN, Directrice de l'IFREMER – Station de Sète
- Monsieur le Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, Préfet de la zone de défense et de sécurité Sud, Préfet des Bouches-du-Rhône
- Monsieur Arnaud SCHAUMASSE, Directeur du département des recherches archéologiques subaquatiques et sous-marines (DRASSM)
- Monsieur le Délégué Militaire Départemental de l'Aude, à l'attention de Mme le Capitaine Virginie JUGNIAT
- Monsieur Damien CAZé, Directeur Général de l'Aviation Civile
- Monsieur le Chef de l'ONF de l'Aude, à l'attention de Mme Isabelle ROUX
- Monsieur Bernard LORENZI, garant de la concertation de la Commission Nationale du Débat Public (CNDP)
- Madame Laura MICHEL, garante de la concertation de la Commission Nationale du Débat Public (CNDP)
- Monsieur Patrice LAFONT, Président du Comité Conchylicole de Méditerranée
- Monsieur Bernard PEREZ, Président, Monsieur Emmanuel BASSINET, Directeur et Monsieur Thomas SERAZIN, chargé de mission du Comité Régional des Pêches Maritimes et des Elevages Marins d'Occitanie
- Monsieur Didier CODORNIOU, Président du Parc Naturel Régional de la Narbonnaise en Méditerranée et Madame Typhaine ADELL LEGRAND, responsable climat énergie
- Monsieur Serge PAILLARES, Président et Monsieur Hervé MAGNIN, Directeur du Parc Naturel Marin du Golfe du Lion – PNMGL
- Monsieur Jean-Claude HODEAU, Président et Monsieur Jacques ANDRIEU, Vice-président du Comité régional de la Fédération Nationale des Pêcheurs Plaisanciers – FNPP
- Monsieur Serge PAILLARES, Président de la Fédération Française des Ports de plaisance
- Monsieur Pascal MOSTI, directeur des territoires et Monsieur Pierre TOURNIER, directeur général du SYADEN
- Monsieur le Directeur d'ENEDIS, à l'attention de Madame Julia TACCOEN
- Monsieur le directeur de GRDF, à l'attention de M. Patrice SEGUY
- Monsieur le Directeur d'Orange, à l'attention de Mme Martine CAZILLAC, responsable équipe gestion d'affaire Aude/PO
- Monsieur le Directeur de TEREGA, à l'attention de Messieurs Patrick MATHIEU et Eric GOUMONDIE
- Monsieur le Délégué du Conservatoire du Littoral, à l'attention de Monsieur Cédric BOHUN, délégué de Rivage L-R et de Madame Murielle RIBOT
- Monsieur le Directeur de la SNCF Réseau, à l'attention de M. Julien SEGARRA et de Mmes Nadège FALGUERA et Valérie VEDRIN
- Monsieur le Directeur des ASF, à l'attention de Monsieur Serge SALAYET
- Monsieur Yannick BOCQUENET, Responsable Projets Concertation et Madame Anne-Isabelle GIRES, responsable d'études concertation environnement - RTE

Compte-rendu de la réunion du 28 février 2024 de concertation préalable Fontaine sur le choix du parti de moindre impact

Présidence : M. Rémi RECIO, Sous-Préfet de Narbonne
Participants : voir liste annexée

I- Introduction, contexte du projet et de la réunion

Monsieur le Sous-Préfet ouvre la séance en remerciant les participants de la leur présence en réponse à l'invitation envoyée le 29 janvier 2024 avec le dossier associé.

Il rappelle ensuite, avec la DREAL, l'importance des enjeux de l'éolien flottant au niveau national et pour le département, ainsi que le contexte réglementaire et les objectifs de la réunion. Dans le cadre de l'attribution par l'Etat en 2022/2023 de deux parcs éoliens flottants de 250 MW en Méditerranée ainsi que de leur extension à 500 MW à partir de 2024, et à l'issue du débat public organisé par la CNDP en 2021, la zone 1 dite « La Narbonnaise » a été retenue en 2022 en Occitanie dans l'Aude.

Une première réunion de concertation préalable sur le choix de l'aire d'étude s'est tenue le 2 juin 2023 et a permis de retenir l'aire d'étude qui avait été proposée.

Cette deuxième réunion de concertation est organisée en application de la circulaire Fontaine relative au développement des réseaux publics de transport et de distribution de l'électricité, auprès des élus, des services et des associations concernés afin de recueillir leur avis sur le parti de moindre impact envisagé, au sein de l'aire d'étude validée le 2 juin 2023.

La concertation préalable Fontaine est menée en parallèle de la concertation CNDP avec le public qui continue sous l'égide de garants jusqu'à l'enquête publique. Elle s'inscrit en amont de la procédure d'instruction réglementaire afin d'aboutir à un consensus entre les différents acteurs sur le parti de moindre impact qui sera soumis ultérieurement à la demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ministérielle.

La réunion se déroule de manière progressive, en deux parties :
- l'analyse environnementale des parties terrestre et maritime de l'aire d'étude
- la proposition du parti de moindre impact

II- Présentation de l'analyse environnementale des parties terrestre et maritime de l'aire d'étude

Après un rappel de ses missions de gestionnaire du réseau de transport d'électricité jusqu'au raccordement des parcs éoliens en mer, et du contexte du projet, RTE présente les principaux ouvrages du raccordement : un poste électrique en mer, trois liaisons sous-marines à 225 000 volts, trois jonctions d'atterrage, trois liaisons souterraines à 225 000 volts, un poste de raccordement au réseau terrestre, un éventuel poste intermédiaire de compensation. Ces ouvrages seront mutualisés entre le premier parc et son extension.

RTE rappelle que cette solution technique a fait l'objet d'une justification technico-économique (JTE) jugée recevable le 30 novembre 2022 par le ministère de la transition énergétique.

1) La partie terrestre

Le bureau d'études BRLi présente une analyse de l'environnement de la partie terrestre de l'aire d'étude, et propose les choix d'emplacements de moindre impact, sur la base d'analyses multicritères entre plusieurs sites. Il est ainsi proposé de retenir les emplacements suivants :

- site unique d'atterrage : la plage du Créneau naturel sur la commune de Narbonne plage, car elle présente un accès facilité, des enjeux écologiques localisés, un vaste parking artificialisé, elle est à l'écart des zones urbanisées, et dispose d'une emprise suffisante pour accueillir les trois ouvrages et le chantier nécessaire à leur construction.
- poste électrique de raccordement à terre et compensation : l'extension 225 kV du poste électrique existant de Livière, au nord-ouest de la ville de Narbonne, car les enjeux environnementaux sont moindres, elle permet une mutualisation des équipements existants et d'installer au même endroit le poste de compensation, elle minimise la surface utilisée et artificialisée et réduit les impacts paysagers.
- liaisons souterraines : le fuseau Sud – rocade Est de 25 km environ, car l'emprise est suffisante pour le passage des 3 liaisons de 225 kV, elle évite le massif de la Clape, la traversée de zones urbaines et la multiplication des impacts.

Échanges avec les participants :

- Présidente de l'association Ecologie Carcassonnais, Corbières, Littoral Audois (ECCLA
  - Question : madame la présidente d'ECCLA demande pourquoi les 3 lignes ne sont pas regroupées.
  - Réponse : un regroupement des 3 câbles générerait des échauffements thermiques et d'importants endommagements des câbles.

- Directeur régional Languedoc Roussillon d'Autoroutes du Sud France (ASF)
  - Question : le représentant d'ASF demande si le tracé va t-il longer l'autoroute.
  - Réponse : seul le franchissement de l'autoroute A9 est prévu (il n'est pas prévu de la longer)

- Département de l'Aude
  - Question et remarque : le représentant du Département de l'Aude demande pourquoi ne pas avoir plutôt choisi de passer par la RD158 et indique qu'il est nécessaire d'éviter les travaux durant la période de Pâques à Toussaint ainsi que les week-ends et de coordonner ces travaux avec ceux prévus sur la rocade.
  - Réponse : un passage par la RD158 ne permettrait pas le passage des trois liaisons et nécessiterait alors d'emprunter la route départementale qui contourne la Clape par le Sud pour passer une ou deux liaisons. Concernant les créneaux de travail et la coordination des interventions, des solutions seront recherchées avec le Département de l'Aude pour prendre en compte ces aspects.

- Maire de Narbonne :
  - Question : monsieur le maire demande quelles seront les conséquences des travaux sur le parking au niveau de la chambre d'atterrage et par rapport aux nuisances visuelles et sonore (une étude d'impact sur ce dernier point serait nécessaire).

- Réponse : le parking au niveau des chambres d'atterrage sera fermé durant les travaux, et retrouvera son usage une fois les travaux terminés. Une étude acoustique sera réalisée pour la construction de l'extension de Livière, et son insertion paysagère sera bien traitée. Les pylônes aérosouterrains seront positionnés de manière à être le mieux intégrés dans leur environnement.

Aucune autre question n'étant soulevée, la partie terrestre du parti de moindre impact est retenue telle que proposée.

2) La partie maritime

BRLi présente ensuite une analyse de l'environnement de la partie maritime de l'aire d'étude, et propose les choix d'emplacements de moindre impact, sur la base d'analyses multicritères entre plusieurs sites. Il est ainsi proposé de retenir les emplacements suivants :

- poste en mer : 2 zones sont envisagées, la zone préférentielle est une zone d'environ 4 km² située plus à l'est car elle est centrale par rapport à la zone de parcs éolien décidée par l'état en mars 2022, respecte la limite bathymétrique de 90-100 m et limite les impacts sur la pêche et le linéaire de liaisons sous-marines.
- liaisons sous-marines : fuseau unique d'environ 33 km de long sur 2,8 km de large, il évite les enjeux / zones d'obstructions et est le plus direct.

Échanges avec les participants :

- Maire de Narbonne :
  - Question : monsieur le maire souhaiterait disposer d'une étude d'impact paysager pour les postes électriques et le parc éolien.
  - Réponse (DREAL, directeur de projet éolien flottant en Méditerranée) : un visualiseur a été réalisé à l'occasion du débat public. Des photomontages avec les éoliennes, constitués notamment de photos prises depuis des points hauts et des points bas sont également disponibles sur le site du projet éoliennes-en-mer.fr.

- Département des recherches archéologiques subaquatiques et sous-marines (DRASSM)
  - Question : la représentante du DRAASM demande quels sont les outils utilisés pour l'ensouillage et la profondeur de celui-ci.
  - Réponse : la profondeur dépendera des usages et de la nature du fond marin : 60 cm au minimum s'il n'y a pas de chalutage, et 1 à 1,50 m minimum dans les zones chalutées. Les études géotechniques sur la pêche et la navigation indiqueront les profondeurs cibles à atteindre.

- Comité Régional des Pêches Maritimes et des Élevages Marins (CRPMEM) :
  - Question : le représentant du CRPMEM Occitanie demande si le poste en mer sera bien au-delà des 90 m, souhaiterait que la profondeur d'ensouillage soit bien supérieure à 60 cm, s'interroge sur d'éventuelles interdictions des activités de pêche pendant les travaux et auquel cas demande la prise en compte du manque à gagner pour les pêcheurs.
  - Réponse : RTE confirme que le poste en mer sera installé au niveau de la ligne bathymétrique des 90m, que le sujet de la profondeur d'ensouillage sera regardé de près et qu'il y aura très probablement une interdiction des activités de pêche édictée par la PREMAR durant les travaux mais qu'elle sera limitée au strict nécessaire. Des compensations financières seront étudiées au regard des éventuelles pertes de chiffre d'affaires.

- Maire de Gruissan :
  - Question : monsieur le maire indique qu'il faudra faire attention à l'impact visuel et aux impacts sur le massif de la Clape et la biodiversité, et souligne la nécessité d'accélérer sur ce projet
  - Réponse : monsieur le Sous-Préfet rappelle que la région Occitanie est fer de lance en matière d'énergies renouvelables.

Monsieur le Sous-Préfet indique qu'une information sera donnée sur le Fonds d'Accompagnement à la REalisation des projets en MER (FAREMER). Cette information figure en annexe 2 du présent compte-rendu.

Aucune autre question n'étant soulevée, la partie maritime du parti de moindre impact est retenue telle que proposée.

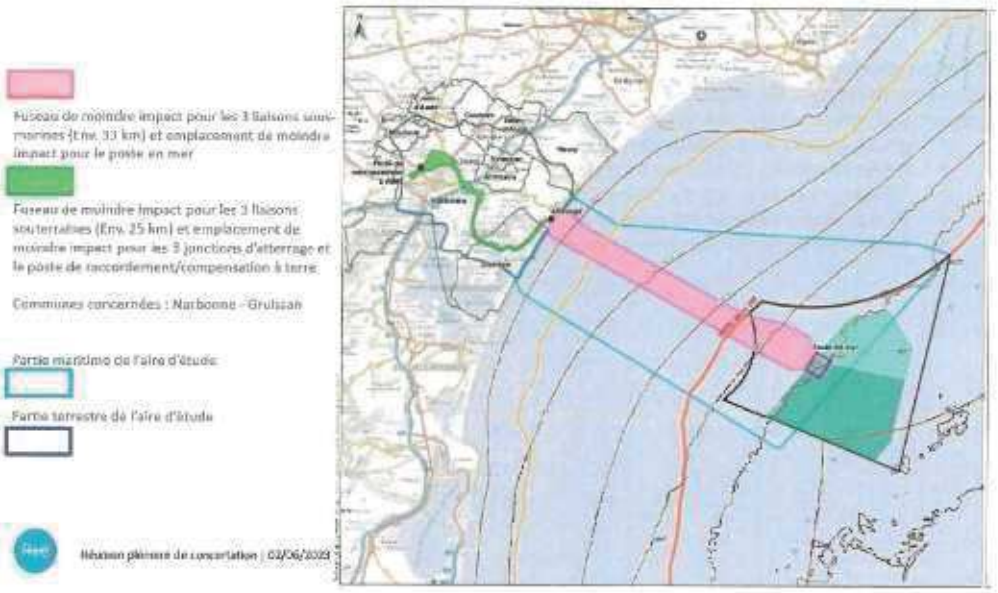
III- Conclusion

Compte tenu des observations formulées, des réponses apportées et de l'accord de l'ensemble des membres participants, monsieur le Sous-Préfet clôt la séance en validant le parti de moindre impact qui concerne les communes de Gruissan et Narbonne, tel que proposé par RTE :

- **poste en mer en limite de la zone Westmed**
- **fuseau maritime direct entre le poste en mer et l'atterrage pour les 3 liaisons sous-marines**
- **atterrage sur la plage du Créneau Naturel**
- **fuseau Sud – Rocade Est pour les 3 liaisons souterraines**
- **extension du Poste de Livière pour l'ensemble raccordement et compensation**

7

Annexe 1 : carte du parti de moindre impact validé



Annexe 2 : le FAREMER

Le Fonds d'Accompagnement à la REalisation des projets en MER (FAREMER) est un dispositif financier introduit par le dernier contrat de service public entre l'État et RTE du 29 mars 2022, afin de contribuer au développement durable des territoires concernés et des milieux marins, en articulation avec les autres dispositifs existants pilotés par l'État ou ses établissements publics.

Ce fonds est financé par RTE à hauteur :

- en mer : de 100 000 € par poste électrique en mer en courant alternatif, de 200 000 € par poste électrique en mer en courant continu, et de 3 000 € par kilomètre de liaison sous-marine, dans la limite d'une distance maximale de 50 km ;
- à terre : de 200 000 € pour le site d'atterrage et, pour les projets en courant alternatif, de 200 000 € par poste de compensation.

Le contenu du FAREMER sera défini par le préfet de l'Aude dans le cadre d'un comité de gestion.
Le montant du FAREMER est arrêté au moment de la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet, sur la base de la consistance des ouvrages de raccordement décrite au sein de l'étude d'impact.

Conformément aux termes du contrat de service public, le FAREMER permet de cofinancer, pour tout projet en mer ne disposant pas de la déclaration d'utilité publique délivrée par l'État lors de la signature du présent contrat, des projets collectifs au service de l'intérêt général et du développement durable des territoires concernés, concourant notamment à :

- une meilleure gestion des enjeux environnementaux du territoire ;
- l'amélioration des connaissances environnementales ou socio-économiques en mer ;
- la mise en valeur, la préservation voire la restauration du patrimoine et du littoral ;
- le soutien à l'économie touristique et de loisir durable et responsable, en lien avec la protection de l'océan ;
- la sécurité en mer ;
- l'accompagnement des communes et établissements publics de coopération intercommunale dans leur transition énergétique ;
- l'accueil de services de co-usages externes sur les plateformes électriques en mer.

Une part du montant du FAREMER, fixée par le comité de gestion, pourra être consacrée à l'abondement de financement participatif. En outre, les projets identifiés par le comité de gestion sont le cas échéant cumulativement éligibles au Plan d'Accompagnement des Projets (PAP) mis en place par RTE à terre.

Le bénéfice du FAREMER est ouvert au plus aux communes, établissements publics de coopération intercommunale, établissements publics, gestionnaires de domaines publics, associations oeuvrant à une meilleure connaissance des enjeux environnementaux du territoire et/ou en lien avec les enjeux du contrat de service public, groupements d'intérêt scientifique, organismes de recherche et développement, universités et organismes de formation des territoires concernés, et à toute autre partie prenante du territoire conduisant des activités sur le domaine maritime et/ou terrestre et portant un projet commun avec l'un ou plusieurs des bénéficiaires précités.

Les fonds du FAREMER sont utilisés au fur et à mesure de la réalisation des travaux et en tout état de cause intégralement consommés dans un délai maximal de deux ans à compter de la mise en service des ouvrages.

Annexe 3 : Participants

- Monsieur Rémi RECIO, Sous-Préfet de Narbonne
- Monsieur Bertrand MALQUIE, Maire de Narbonne, Président du Grand Narbonne
- Monsieur Didier CODORNIOU, Vice-président du Conseil Régional, en charge de la Méditerranée, Président du Parc Naturel Régional de la Narbonnaise en Méditerranée, Maire de Gruissan
- Monsieur Patrick FRANCOIS, Vice-Président, Conseiller départemental du canton de Narbonne 3
- Messieurs Guy CLERGUE, Adjoint et Bertrand MALQUIER, Maire de Narbonne
- Madame Elsa LAPEYRE, Préfecture, cheffe du bureau de l'environnement et de l'aménagement du territoire
- Monsieur Brahim LOUAFI et Madame Marie-Claude VERNEJOUX, DREAL Occitanie (direction énergie connaissance)
- Monsieur Frédéric AUTRIC, et Mme Charlotte BEZIAN-MEYER, DREAL Occitanie (direction de projet éolien flottant en Méditerranée)
- Monsieur Sébastien COLOMINE et Madame Peggy SARGIAN, Office Français de la Biodiversité
- Madame Florence GUIHENEUF, ARS de l'Aude
- Monsieur Yannick GUILHOU, Chef d'unité Littoral - DDTM de l'Aude
- Monsieur N. GUILPAIN, Communauté d'agglomération du Grand Narbonne
- Monsieur Yannick BOCQUENET, RTE (Responsable Projets Concertation) et Mesdames Anne-Isabelle GIRES, RTE (Responsable d'études concertation environnement) et Elena DIAKONOVA, RTE (Chef de Lot liaisons sous-marines), Delphine ROBINEAU, RTE (Pilote du projet de raccordement AO6), Monsieur Christophe BERASSEN, RTE (Directeur du centre Développement et Ingénierie Méditerranée).
- Monsieur Nicolas FRAYSSE, BRLi (Directeur de projet) et Mesdames Valérie FAURE et Romane LAVERGNE, BRLi (Ingénieurs Bureau d'études BRLi)
- Monsieur JEHANNO, Directeur régional Languedoc Roussillon - ASF
- Monsieur Jérôme ALLIOUX, Directeur de l'Urbanisme de la ville de Narbonne
- Monsieur Jean-Michel MESPLIE, Chargé de mission au Conseil Départemental de l'Aude
- Messieurs André BEDOS et Pierre DUPUIS - Mairie de GRUISSAN
- Madame Margaux LECROQ, Animatrice territoriale Narbonnais Littoral - Chambre d'Agriculture
- Madame Laura MICHEL, Garante de la concertation de la Commission Nationale du Débat Public (CNDP)
- Monsieur Thomas SERAZIN, Chargé de mission du Comité Régional des Pêches Maritimes et des Elevages Marins d'Occitanie
et Madame Typhaine ADELL LEGRAND, Responsable climat énergie – Parc Naturel Régional de la Narbonnaise en Méditerranée
- Monsieur Cyrille BELLEAU, Directeur territorial Adjoint Aude et PO - ENEDIS
- Monsieur Eric GOUMONDIE, Chargé des relations institutionnelles régionales - TEREGA
- Madame Maryse ARDITI, Présidente d'ECCLA
- Monsieur Sébastien GAUBERT – CIDPMER 11/66
- Monsieur Hugo HOCEDEZ – Union ASA Audois
- Monsieur Jean-Jacques GLEIZES
- Monsieur Alain TRIBILLIAC, Chef du service des routes du conseil départemental de l'Aude.
- Madame Marine JAOUEN, Chargée de mission au Département des recherches archéologiques subaquatiques et sous-marines (DRASSM)

Observation n° 23 du 3 avril 2025 - 14:15
Ne se prononce pas
Auteur : Yannick BOCQUENET Organisation : Réseau de Transport d'Electricité Centre Développement et Ingéniérie
Monsieur le Commissaire Enquêteur,

je fais suite aux contributions #21 #22 pour déposer la dernière pièce jointe annoncée dans le courrier, n'ayant pas eu la possibilité de toutes les insérer dans le premier envoi.

Je vous prie d'agréer mes salutations respectueuse.

Yannick BOCQUENET

Observation n° 24 du 3 avril 2025 - 14:15
Ne se prononce pas
Auteur : Yannick BOCQUENET Organisation : Réseau de Transport d
Monsieur le Commissaire Enquêteur,

je fais suite aux contributions #21 #22 pour déposer la dernière pièce jointe annoncée dans le courrier, n'ayant pas eu la possibilité de toutes les insérer dans le premier envoi.

Je vous prie d'agréer mes salutations respectueuse.

Yannick BOCQUENET

Observation n° 25 du 3 avril 2025 - 14:18
Ne se prononce pas
Auteur : anonyme
Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je me permets de vous adresser mes observations en qualité de conseil de Monsieur Jean-Manual PEREZ et Monsieur Olivier PEREZ, sur la modification du zonage affectant leurs parcelles, en pièce jointe. En synthèse, le classement des parcelles CX 18, 19 et 20 en zone UEq est atteinte d'une erreur manisfeste d'appréciation et il est sollicité le classement en zone UE1.

Vous en souhaitant bonne réception.

Avec ma considération distinguée.

Charlène DHÉROT
Avocat au Barreau de Béziers – Ancien membre du Conseil de l'Ordre

Diplômée en Droit Public

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Mairie de Narbonne
Direction de l'Urbanisme
CS 80823
11785 NARBONNE cedex

Béziers, le 3 avril 2025

Objet : Observation et proposition devant Monsieur le Commissaire enquêteur – Révision du PLU de Narbonne
Mes Réf. : PEREZ/COMMUNE DE NARBONNE DC/25002
Vos Réf. : Enquête publique du 7 mars au 7 avril 2025
Envoi par : enquetepublique-narbonne-plu-pda@democratie-active.fr

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans ce dossier, j'ai l'honneur de vous écrire en ma qualité de Conseil de Messieurs Juan Manuel et Olivier PÉREZ, propriétaires indivis des parcelles cadastrées section CX, n°18, n°19 et n°20 sur la Commune de Narbonne.

Ces parcelles sont entourées par :

- Au Sud/ Sud-Est : le golf de Sainte Rose
- Au Nord/Nord-Ouest : la base hélicoptère du SAMU 11 puis l'Espace liberté
- A l'Ouest : une construction est en cours par un promoteur, puis une zone d'activités économiques de l'autre côté de la route.

Elles font actuellement l'objet d'un zonage en zone UY, dont la vocation est la suivante : artisanat, commerces, hébergement hôtelier, hébergement collectif spécialisé, dépôts, entrepôts, bureaux.

Cette zone UY s'étend sur toute une zone à vocation économique comme le démontre la photographie ci-dessous, issue de géo-urbanisme qui reprend les différents zonages.

En annexe, sont joints deux extraits du règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui démontrent l'insertion des trois parcelles en question dans la zone UY.

Le règlement graphique du précédent Plan Local d'Urbanisme avait pris le soin d'intégrer les parcelles CX n°18, n°19 et n°20 dans la zone UY, puisqu'elles correspondaient à la vocation

385 boulevard Robert Koch - Immeuble le Triangle- 34500 BÉZIERS
Email : contact@dherot-avocat.fr -Téléphone : 07.61.64.98.31

Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

économique de la zone.

La zone UE, qui comprend l'Espace liberté et le SAMU 11, est définie par le règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur comme une zone principalement réservée à l'implantation d'équipements publics.

Parcelles CX n°18, n°19 et n°20



Le règlement graphique précédent avait bien pris soin de séparer les deux zones UE et UY, leur vocation étant différente.

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, le règlement graphique opère un changement radical de zonage pour les parcelles de mes clients, puisqu'elles sont intégrées à la zone UEq, qui correspond à l'implantation d'équipements publics notamment ferroviaires, scolaires et sportifs et les cimetières.

Ce changement de zonage est une erreur manifeste puisque ces parcelles ne comportent aucun équipement public.

En effet, vous constaterez sur le règlement graphique, dont un extrait est reproduit sur la page suivante, que la limite de la zone UEq a intégré les parcelles de mes clients dans cette zone, alors qu'elles ne correspondent ni à la définition de la zone, ni à sa vocation.

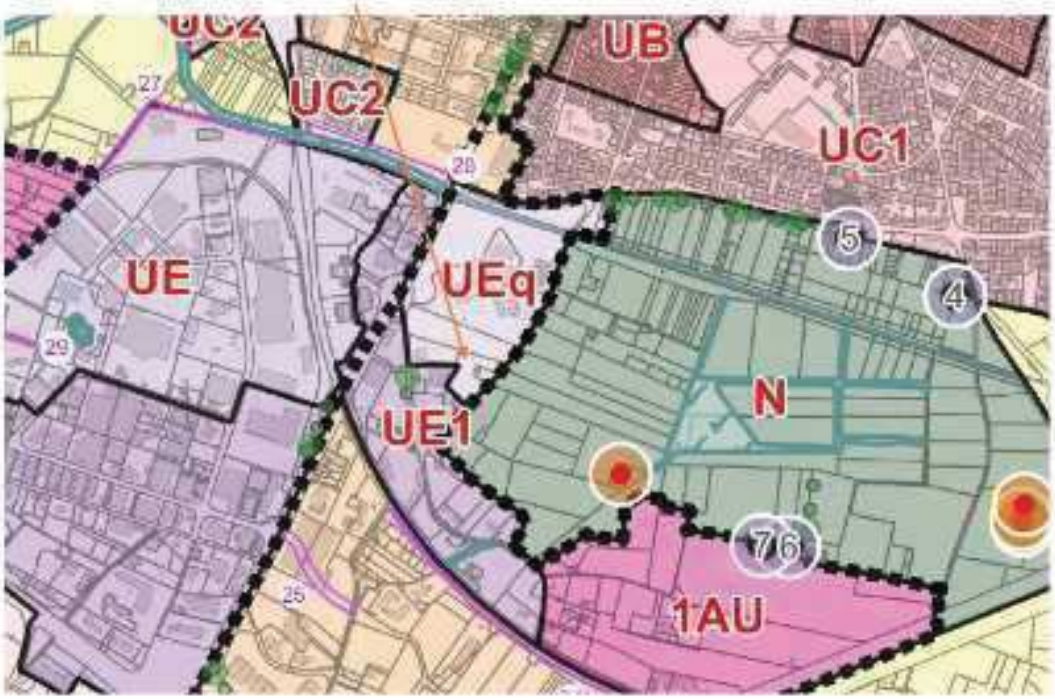
Ces trois parcelles auraient dû en réalité faire l'objet d'un maintien dans la zone d'activités économiques, la zone UE1, ce qui a le bénéfice de correspondre tant à la définition de la zone, qu'à sa vocation, conformément au découpage des zones établi antérieurement par le Plan

Local d'Urbanisme en vigueur.

D'ailleurs, aucun changement de circonstances n'explique ce changement de zonage, passant d'une zone d'activités économiques à une zone d'équipements publics.

Il semblerait donc bien qu'une erreur de zonage se soit dissimulée dans le règlement graphique.

Parcelles CX n°18, n°19 et n°20



Ainsi il est sollicité le changement de zonage pour les parcelles cadastrées CX n°18, n°19 et n°20 et leur classement dans la zone UE1 dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à la présente demande et vous en souhaite bonne réception.

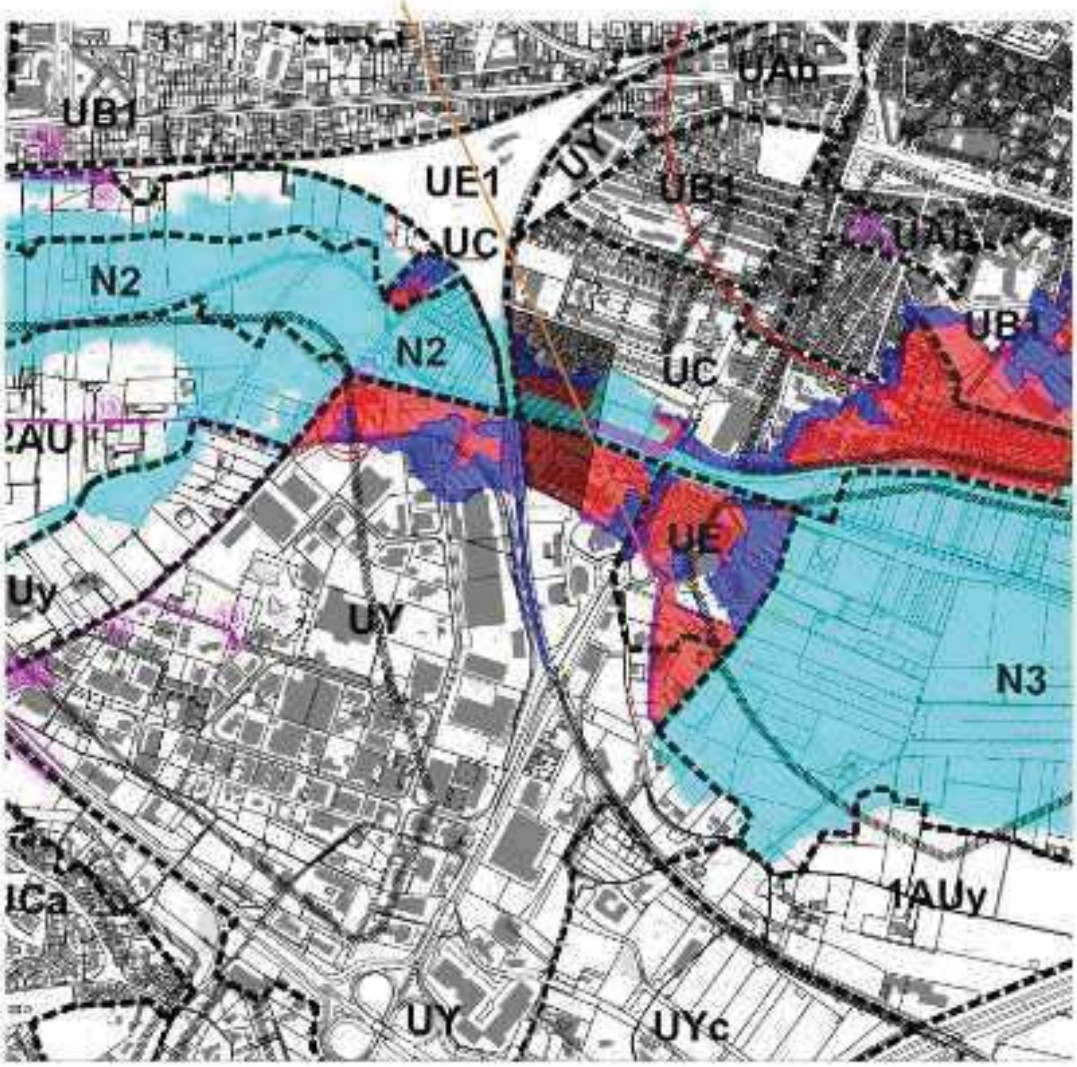
Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de ma considération distinguée.

Charlène DHÉROT

ANNEXE

Règlement graphique en vigueur (vue générale de la zone) :

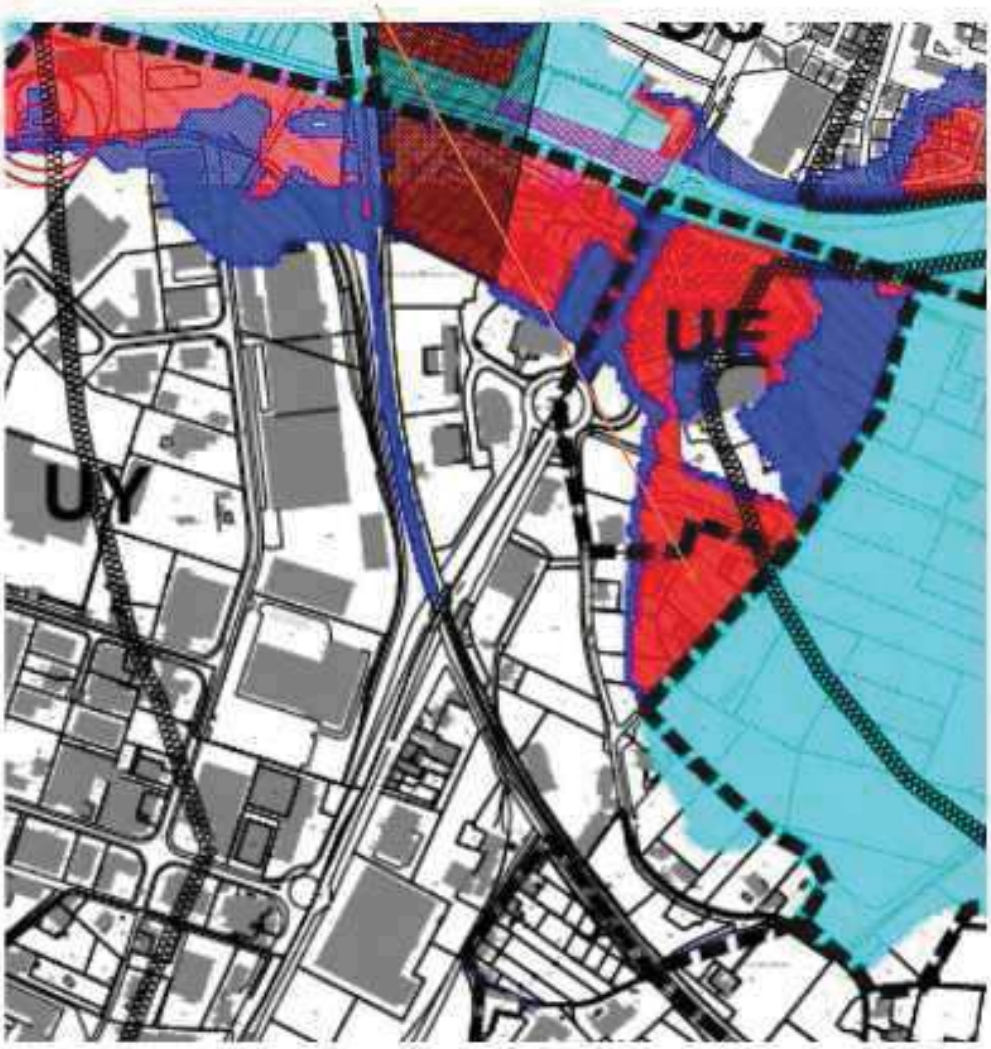
Parcelles CX n°18, n°19 et n°20



4

Règlement graphique en vigueur (vue proche de la zone) :

Parcelles CX n°18, n°19 et n°20



Observation n° 26 du 3 avril 2025 - 16:15
Défavorable
Auteur : Henri SANZ
Bonjour,
Mon observation concerne le chapitre "Caractère de la zone UE" plus particulièrement le tableau d'affectation des usages page 61.
Il est indiqué que l'installation au sol de panneaux photovoltaïques est interdit hors ombrières. Le périmètre foncier des anciens abattoirs de Narbonne en zone UE s'étend pour partie dans une zone Rid du PPRI. Il serait intéressant de pouvoir laisser la possibilité de fabriquer au sol une énergie solaire renouvelable sur ce site en respectant les règles du PPRI. Vous trouverez en PJ le plan indiquant la zone concernée. Il existe peut-être d'autres terrain dans ce cas en Zone UE.
J'émets un avis défavorable sur cette interdiction généralisée en zone UE et vous demande d'en préciser les zones.
Vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à cet avis.
Cordialement.



Observation n° 27 du 3 avril 2025 - 17:58
Défavorable
Auteur : Rémi BARSALOU Organisation : Méditerranée Immobilier
Monsieur le Commissaire Enquêteur,
Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Narbonne, je souhaite faire part de mes observations concernant les obligations de réalisation d'aires de stationnement imposées aux projets de logements.
L'exigence actuelle de deux places par logement me semble excessive, notamment au regard des orientations fixées par la loi ELAN (n° 2018-1021 du 23 novembre 2018), qui vise à alléger les contraintes de stationnement afin de réduire le coût

des opérations de construction, limiter la consommation de foncier et tenir compte du développement des modes de transports doux.

Aussi, je propose de réduire le nombre de places exigées à 1,5 par logement pour favoriser une densification intelligente, conforme à l'esprit des textes nationaux et aux enjeux de sobriété foncière.
Ce nombre de places de stationnement permettrait d'allouer un stationnement aux petites typologies de logements et deux aux plus grandes, ce qui est parfaitement conforme aux standards actuels de commercialisation des logements neufs.
Je vous remercie de l'attention portée à cette remarque et espère qu'elle sera intégrée à cette révision du PLU.

Observation n° 28 du 4 avril 2025 - 08:25
Auteur : anonyme
Observation : La parcelle 61 classée en zone UC2 (en vert sur le plan) est définie en sus en zone boisée dans sa totalité, ce que nous considérons comme étant excessif.
Proposition : Il existe au milieu de cette zone boisée, une étendue peu arborée . Nous souhaiterions que cette zone (en jaune sur le plan en pièce jointe), d'une superficie approximative de 825 m² ne soit plus classée comme zone boisée, mais demeure en zone UC2, afin de pouvoir y construire dans le futur tout en conservant les arbres encore présents (des arbres morts ont été abattus par le passé).
Pour une meilleure compréhension, à titre indicatif des emplacements d'arbre ont été ajoutés sur le plan.
Nous acceptons que le reste de la parcelle (environ 60%) demeure en zone boisée.
Pierre Mendoza
Laurent Mendoza
Paola Bellotti Mendoza
329 Rue de Jonquières 11100 Narbonne
0636818864

Département :
AUDE

Commune :
NARBONNE

Section : NC
Feuille : 000 NC 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 25/03/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

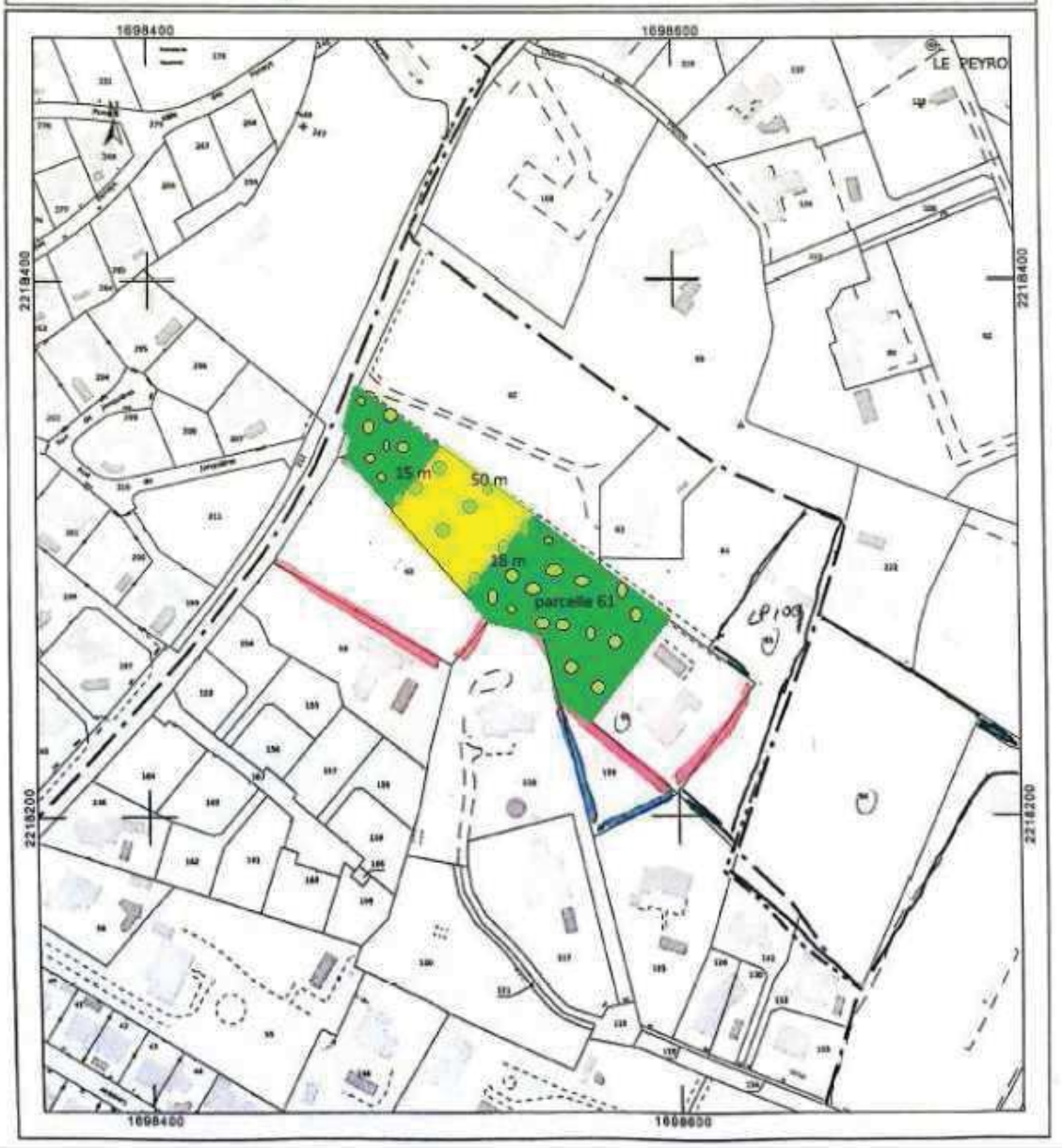
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
PTGC AUDE Antenne Narbonne
Centre des Finances Publiques 4 avenue du Maréchal Juin 11109
11108 NARBONNE
tél. 04 68 32 87 37 -fax
ptgc.aude@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Observation n° 29 du 4 avril 2025 - 08:25
Auteur : anonyme
Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous remercie de bien vouloir prendre connaissance de mon courrier d'observations dans la cadre de l'enquête publique ouverte pour la révision du PLU de Narbonne.
Vous en souhaitant bonne réception et vous remerciant par avance de m'accuser bonne réception de mon courrier.
Avec ma considération distinguée.
Me Charlène DHÉROT
Avocat au Barreau de Béziers

Maître Charlène DHÉROT
Avocat
385 Boulevard Robert Koch
Immeuble le Triangle
34500 BÉZIERS

Tél portable : 07.61.64.98.31
Fax : 04.48.14.05.58

Email : contact@dherot-avocat.fr

Charlène DHÉROT

Avocat au Barreau de Béziers – Ancien membre du Conseil de l'Ordre

Diplômée en Droit Public

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Mairie de Narbonne
Direction de l'Urbanisme
CS 80823
11785 NARBONNE cedex

Béziers, le 3 avril 2025

Objet : Observation et proposition devant Monsieur le Commissaire enquêteur – Révision du PLU de Narbonne
Mes Réf. : PEREZ/COMMUNE DE NARBONNE DC/25002
Vos Réf. : Enquête publique du 7 mars au 7 avril 2025
Envoi par : enquetepublique-narbonne-plu-pda@democratie-active.fr

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans ce dossier, j'ai l'honneur de vous écrire en ma qualité de Conseil de Messieurs Juan Manuel et Olivier PÉREZ, propriétaires indivis des parcelles cadastrées section CX, n°18, n°19 et n°20 sur la Commune de Narbonne.

Ces parcelles sont entourées par :

- Au Sud/ Sud-Est : le golf de Sainte Rose
- Au Nord/Nord-Ouest : la base hélicoptère du SAMU 11 puis l'Espace liberté
- A l'Ouest : une construction est en cours par un promoteur, puis une zone d'activités économiques de l'autre côté de la route.

Elles font actuellement l'objet d'un zonage en zone UY, dont la vocation est la suivante : artisanat, commerces, hébergement hôtelier, hébergement collectif spécialisé, dépôts, entrepôts, bureaux.

Cette zone UY s'étend sur toute une zone à vocation économique comme le démontre la photographie ci-dessous, issue de géo-urbanisme qui reprend les différents zonages.

En annexe, sont joints deux extraits du règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui démontrent l'insertion des trois parcelles en question dans la zone UY.

Le règlement graphique du précédent Plan Local d'Urbanisme avait pris le soin d'intégrer les parcelles CX n°18, n°19 et n°20 dans la zone UY, puisqu'elles correspondaient à la vocation

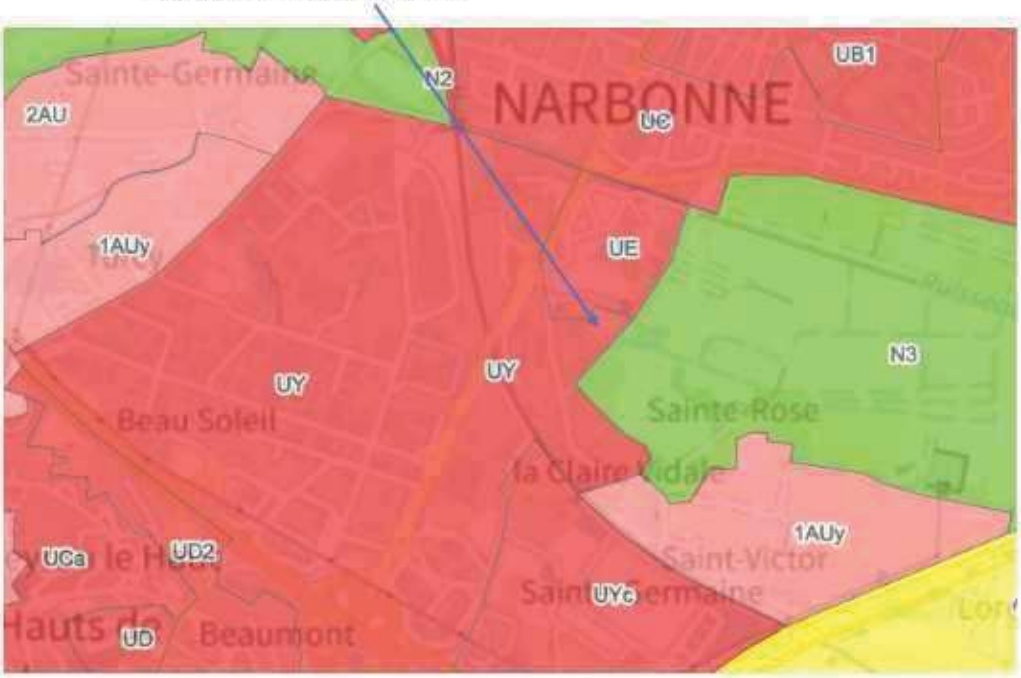
385 boulevard Robert Koch - Immeuble le Triangle- 34500 BÉZIERS
Email : contact@dherot-avocat.fr –Téléphone : 07.61.64.98.31

Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

économique de la zone.

La zone UE, qui comprend l'Espace liberté et le SAMU 11, est définie par le règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur comme une zone principalement réservée à l'implantation d'équipements publics.

Parcelles CX n°18, n°19 et n°20



Le règlement graphique précédent avait bien pris soin de séparer les deux zones UE et UY, leur vocation étant différente.

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, le règlement graphique opère un changement radical de zonage pour les parcelles de mes clients, puisqu'elles sont intégrées à la zone UEq, qui correspond à l'implantation d'équipements publics notamment ferroviaires, scolaires et sportifs et les cimetières.

Ce changement de zonage est une erreur manifeste puisque ces parcelles ne comportent aucun équipement public.

En effet, vous constaterez sur le règlement graphique, dont un extrait est reproduit sur la page suivante, que la limite de la zone UEq a intégré les parcelles de mes clients dans cette zone, alors qu'elles ne correspondent ni à la définition de la zone, ni à sa vocation.

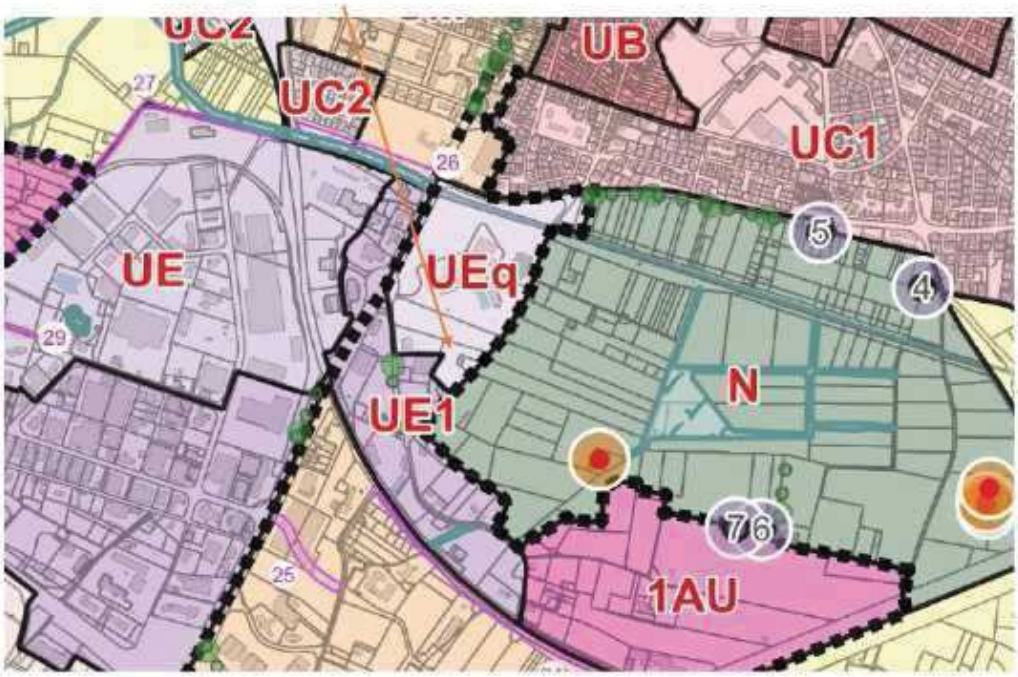
Ces trois parcelles auraient dû en réalité faire l'objet d'un maintien dans la zone d'activités économiques, la zone UE1, ce qui a le bénéfice de correspondre tant à la définition de la zone, qu'à sa vocation, conformément au découpage des zones établi antérieurement par le Plan

Local d'Urbanisme en vigueur.

D'ailleurs, aucun changement de circonstances n'explique ce changement de zonage, passant d'une zone d'activités économiques à une zone d'équipements publics.

Il semblerait donc bien qu'une erreur de zonage se soit dissimulée dans le règlement graphique.

Parcelles CX n°18, n°19 et n°20



Ainsi il est sollicité le changement de zonage pour les parcelles cadastrées CX n°18, n°19 et n°20 et leur classement dans la zone UE1 dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à la présente demande et vous en souhaite bonne réception.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de ma considération distinguée.

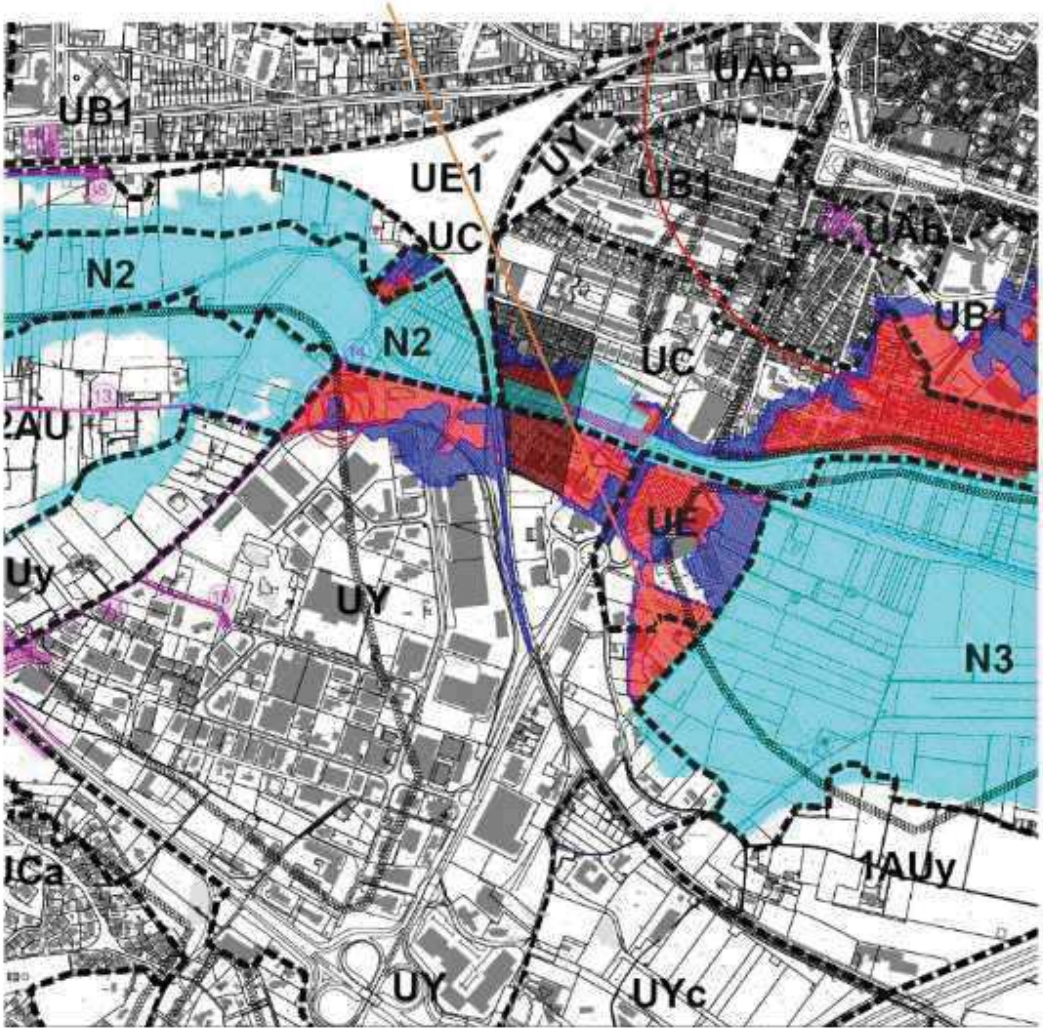
Charlène DHÉROT

3

ANNEXE

Réglement graphique en vigueur (vue générale de la zone) :

Parcelles CX n°18, n°19 et n°20



4

Règlement graphique en vigueur (vue proche de la zone) :

Parcelles CX n°18, n°19 et n°20



5

Observation n° 30 du 4 avril 2025 - 08:26

Auteur : anonyme

Observation : la parcelle 65 section NC (entourée en jaune sur le plan en pièce jointe) a été divisée en 2 catégories , 1 partie 1AU (en bleu) et l'autre partie UC2 (en vert).

Proposition : Je souhaiterais que toute la parcelle soit classée en zone 1AU. En effet, je ne comprends pas pour quelle raison la parcelle a été divisée en 2 zones.

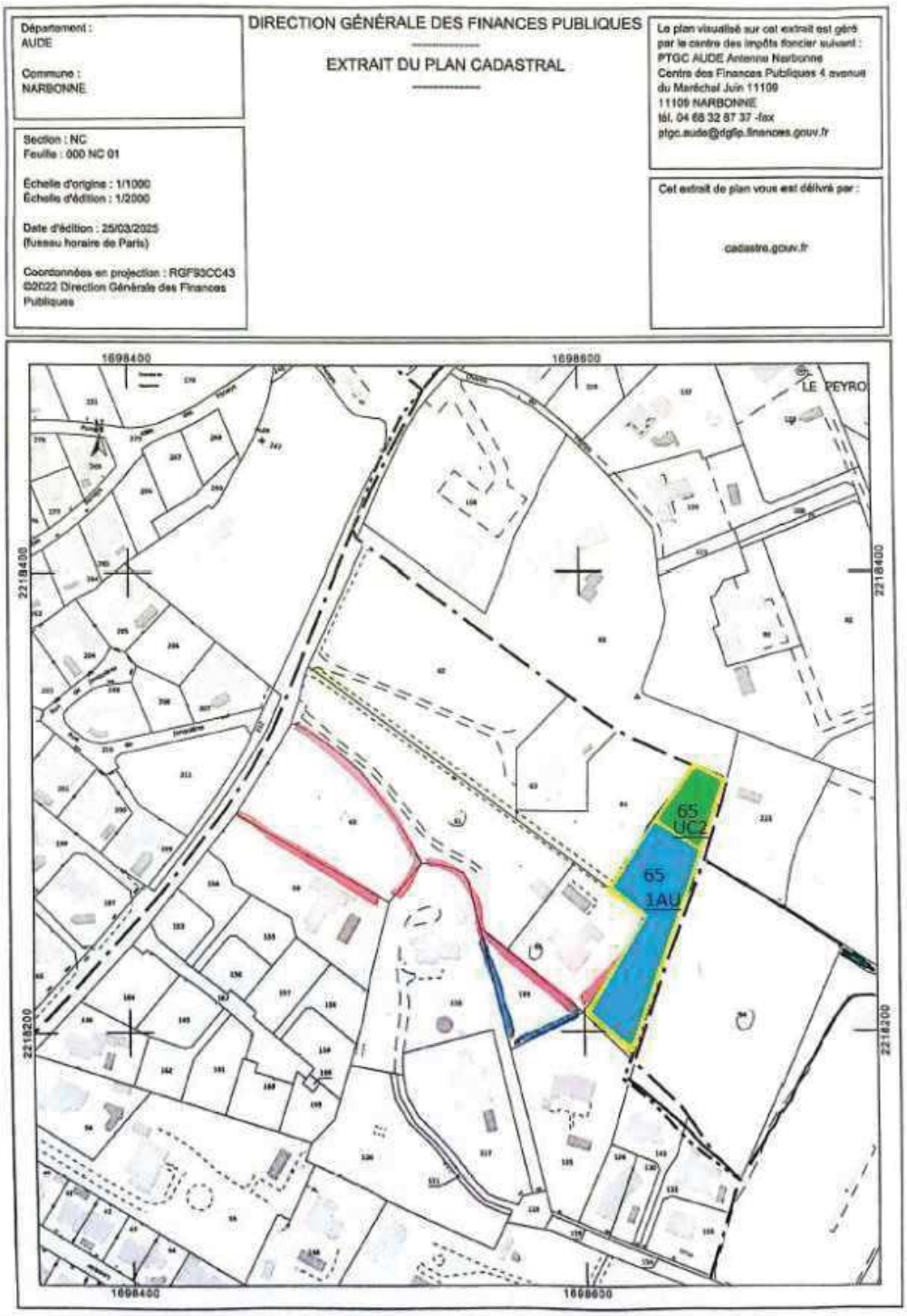
SCI LAPA

représentée par sa gérante : Paola Bellotti Mendoza

329 rue de Jonquières 11100 Narbonne

0636818864

Mail receptionné le 03/04/2025 à 18:32



Observation n° 31 du 4 avril 2025 - 08:52
Favorable
Auteur : anonyme
Monsieur le commissaire enquêteur,
Un espace boisé classé a été créé dans le projet PLU sur la parcelle communale MH 67 à Montplaisir.
C'est une bonne décision pour préserver l'environnement. Mais il serait opportun qu'une partie de cette parcelle ne soit pas couverte par l'espace boisé classé afin de permettre la réalisation d'un équipement de proximité pour le quartier.
En effet, cette parcelle présente de nombreux avantages qui n'existent pas ailleurs dans le secteur pour recevoir un tel équipement : sa situation en entrée de quartier, une bonne desserte et une bonne visibilité, sa proximité avec les habitations existantes.
Je vous remercie de votre attention.

Observation n° 32 du 4 avril 2025 - 15:18
Ne se prononce pas
Auteur : anonyme
Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je me permets de vous adresser mes observations en qualité de conseil de Monsieur Gérard MONGELLAZ et de la SASU CERB, dont il est le gérant, sur la modification du zonage affectant les parcelles, en pièce jointe. En synthèse, le classement des parcelles DZ 214, 384, 475, 476, 388, 389, 556 en zone agricole est atteint d'une erreur manifeste d'appréciation et il est sollicité le classement en zone UE pour les raisons mentionnées en pièce jointe.

Vous en souhaitant bonne réception.

Avec ma considération distinguée.

Charlène DHÉROT

Avocat au Barreau de Béziers – Ancien membre du Conseil de l'Ordre

Diplômée en Droit Public

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Mairie de Narbonne
Direction de l'Urbanisme
CS 80823
11785 NARBONNE cedex

Béziers, le 3 avril 2025

Objet : Observation et proposition devant Monsieur le Commissaire enquêteur – Révision du PLU de Narbonne
Mes Réf. : CONSULTATION 2025 DC/25005
Vos Réf. : Enquête publique du 7 mars au 7 avril 2025
Envoi par : enquetepublique-narbonne-plu-pda@democratie-active.fr

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans ce dossier, j'ai l'honneur de vous écrire en ma qualité de Conseil de Monsieur Gérard MONGELLAZ, locataire occupant des parcelles cadastrées section DZ, n°214, 384, 475, 476, parcelles viabilisées, qui sont en cours d'acquisition par ses soins et de la SASU CERB (immatriculée au RCS de Narbonne sous le n°844 226 555), dont Monsieur Gérard MONGELLAZ est gérant, société locataire des parcelles cadastrées section DZ, n°388, 389, 556, dont la propriétaire est la compagne de Monsieur MONGELLAZ, Madame FERRASSE Dominique, sur la Commune de Narbonne, élisant domicile à mon cabinet, parcelles dont voici la situation géographique :

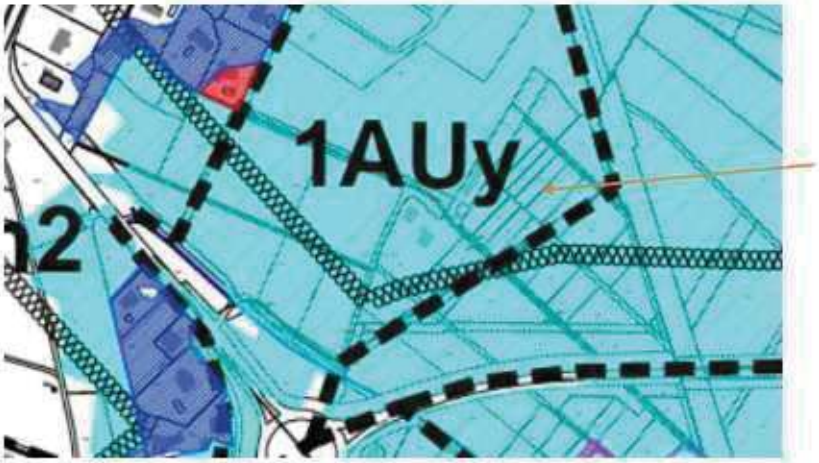


385 boulevard Robert Koch - Immeuble le Triangle- 34500 BÉZIERS
Email : contact@dherot-avocat.fr –Téléphone : 07.61.64.98.31

Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Elles sont situées entre la Route de Marcorignan (RD 607) et la Route de Malvezy, à proximité du rond-point d'intersection de la RD 607 et de la RD 6009.

L'actuel règlement du Plan Local d'Urbanisme les classe en zone AUy, définie comme une zone à vocation : artisanat, commerce, dépôts entrepôts ; ce qui correspond effectivement à la vocation économique de la zone.



En zone AUy, les occupations ou utilisations du sol admises sous conditions sont les suivantes :

- l'agrandissement, dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes avec un maximum de 250 m^2 de surface de plancher (anciennes et nouvelles constructions cumulées),

- les installations classées soumises à autorisation au titre du code de l'environnement.

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, il est prévu de classer ces parcelles en zone A, agricole, dont le règlement écrit précise : « *la zone A correspond aux zones agricoles de Narbonne* », alors qu'aucune activité agricole n'est pratiquée sur la majorité des parcelles dans ce secteur et dans tous les cas, sur l'intégralité des parcelles louées par mes clients.

Sont implantés sur certaines de ces parcelles divers bâtiments qui permettent l'exercice d'activités commerciales pour la SASU CERB. Sur la parcelle n°349, voisine des parcelles en question, une maison d'habitation est même présente.

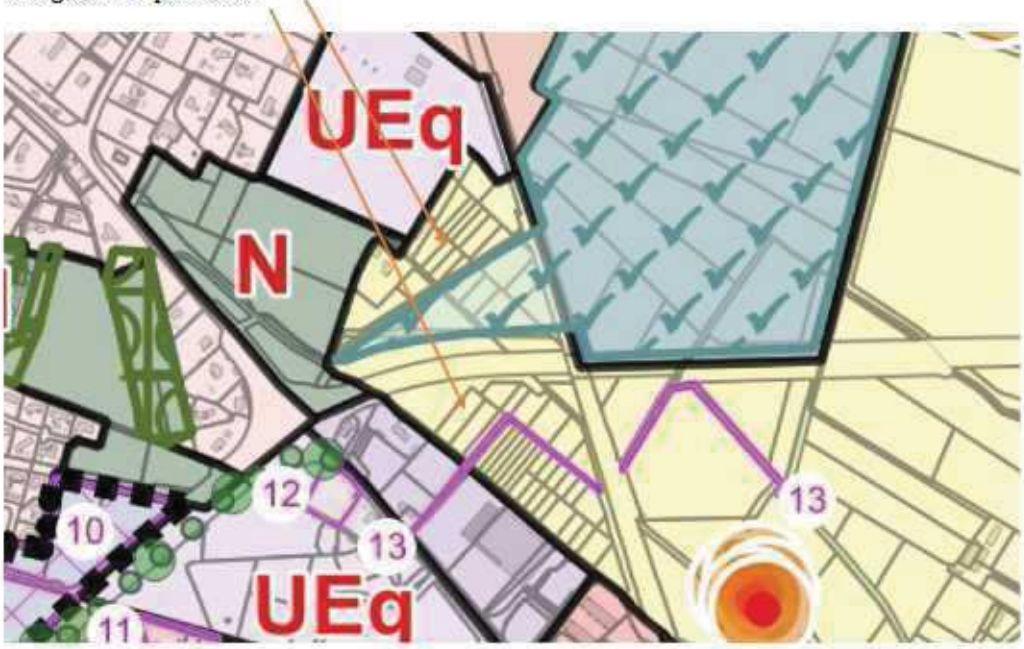
Ce projet de classement en zone agricole ne correspond manifestement pas à la définition de la zone, ni même à sa vocation, alors que le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme en vigueur avait permis le classement de ces parcelles en zone AUy, à urbaniser.

Aucun changement de circonstances n'explique ce passage d'une zone à urbaniser à une zone

agricole.

En outre, après examen du règlement graphique du projet de Plan Local d'Urbanisme, les parcelles situées à l'Ouest de la Route de Malvezy et classées en zone agricole ne semblent pas exploitées et sont de taille trop réduite pour assoir une activité agricole.

Il s'agit de ces parcelles :



Ces parcelles classées en zone agricole sont comprises entre deux zones UEq, ce qui démontre le caractère urbain de certaines des parcelles, à tout le moins leur vocation à être urbaniser aux profit d'activités économiques.

<u>En conséquence, il est sollicité un classement des parcelles cadastrées section DZ, n°214, 384, 475, 476 et n°388, 389, 556 en zone UE, ou a minima en zone à urbaniser, dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme.</u>

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à la présente demande et vous en souhaite bonne réception.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de ma considération distinguée.

Charlène DHÉROT



3

Observation n° 33 du 4 avril 2025 - 16:02
Défavorable
Auteur : Arnaud IZEMBARD Organisation : SCP BOUYSSOU & ASSOCIES
Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-jointes les observations à l'enquête publique que vous transmet Me IZEMBARD pour le compte de ses clients, la SAS CHATEAU ROUQUETTE SUR MER et la Famille BOSCARY, accompagnées des pièces annoncées.

Ces observations sont également transmises par mail.
Cordialement.
p/o Me Arnaud IZEMBARD
Le Secrétariat



Fernand **BOUYSSOU**
Professeur agrégé de Droit Public
Avocat honoraire

Avocats associés

Sandrine **BOUYSSOU**
Diplômée de l'Institut d'Études Politiques et de l'Institut de Droit Public des Affaires
DESS Urbanisme & Construction
Spécialités :
Droit Public
Droit de l'Urbanisme

Christine **TEISSEYRE**
DEA Droit Privé
DESS Urbanisme & Construction
Spécialité :
Droit de l'Expropriation

Frédéric **DUNYACH**
DEA Droit Public
DESS Droit Immobilier
Spécialités :
Droit public
Droit de l'Urbanisme

Arnaud **IZEMBARD**
Docteur en Droit Public
DEA Publicains Publiques
DESS Urbanisme & Construction
Spécialité :
Droit de l'Environnement

Thomas **SIRE**
DEA Droit des Contrats Privés & Publics
DESS Urbanisme & Construction

Noémie **LECARPENTIER**
MASTER II de Contentieux Public

Vincent **MALBERT**
Diplômé de l'Institut de Droit Public des Affaires
MASTER II de Contentieux Public

Avocats

Maylis **ABADIE-DE MAUPEOU**
Diplômée de l'Institut de Droit Public des Affaires
MASTER II de Contentieux Public

Paul-Louis **BONNEL**
MASTER II de Droit Public des Affaires
DU Droit de l'Union Européenne

Alexandre **CHEVALLIER**
MASTER II Droit des libertés
MASTER II Droit public des affaires

Mélanie **MARTINEZ**
MASTER II de Contentieux Public

ÉVITEZ DE TÉLÉPHONER ÉCRIVEZ

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Mairie de NARBONNE
Direction de l'Urbanisme
CS 80823
11785 NARBONNE cedex

4 avril 2024

Transmis par courrier électronique : enquetepublique-narbonne-plu-pda@démocratie-active.fr
Transmis sur le registre dématérialisé

AI/
AFF : Enquête Publique - Révision du PLU

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je me permets d'intervenir auprès de vous au nom de mes clients, la SAS CHATEAU ROUQUETTE-SUR-MER et la Famille BOSCARY (Jacques, François et Arnaud), propriétaires sur le territoire de la commune de Narbonne, de bâtiments, notamment d'exploitation, et de différentes parcelles sur lesquelles est exploité depuis de nombreuses années le vignoble Château Rouquette-sur-Mer (AOP LA CLAPE).

Il est constant en effet, qu'à l'occasion de la révision du PLU, la commune de Narbonne a fait des choix particulièrement critiquables qui remettent en cause le maintien et la survie des exploitations agricoles et viticoles situées au sein du massif de la Clape.

Et, de ce point de vue, le sort réservé à mes clients est particulièrement éclairant.

1°) Je constate **tout d'abord**, qu'à l'occasion de la révision du PLU, la commune de Narbonne a classé l'ensemble du Massif de la Clape en zone NL soit en zone naturelle remarquable au sens de la Loi Littoral.

Or, comme indiqué précédemment, de nombreux domaines agricoles et viticoles sont situés dans ledit massif.

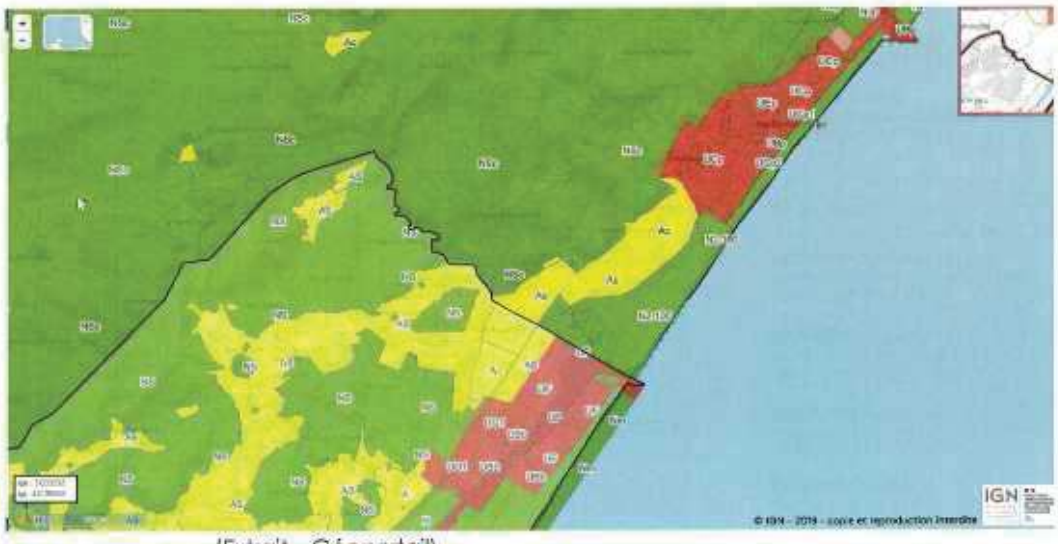
Ce classement en zone NL – sans distinction, si ce n'est curieusement pour le seul domaine de l'Hospitalet classé en zone N - interdit purement et simplement le développement de ces exploitations.



(Extrait Projet PLU – Domaine de l'Hospitalet)

Je note d'ailleurs que la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) de l'Aude et la Chambre d'agriculture ont émis des avis défavorables en relevant expressément cette difficulté. La DDTM, elle-même, a souligné que « *ce choix restrictif de la commune est susceptible de limiter les évolutions de ces exploitations agricoles* ».

Vous pourrez constater que la Commune voisine, Gruissan, a adopté, dans le même massif, un classement raisonné et différencié pour tenir compte, tant des espaces agricoles exploités que des bâtiments d'exploitation existants.



(Extrait – Géoportail)

2

Vous noterez à cette occasion que dans le PLU de Narbonne actuellement en vigueur, la zone agricole existante fait l'objet d'un zonage Ap qui s'étend de la partie urbanisée de Narbonne plage aux espaces agricoles de Gruissan.

Dans le projet de PLU en cours de révision, cette zone disparaît complétement !

Pourtant, les exploitations agricoles n'ont pas disparu...

Comment est-il possible d'expliquer, d'un point de vue urbanistique, une telle volte-face quand, dans les faits, la situation n'a pas changé ?

Soit la commune n'a pas mesuré la portée de ce zonage, soit elle a décidé en toute conscience de sacrifier, sauf une, les exploitations agricoles et viticoles de ce secteur de la commune.

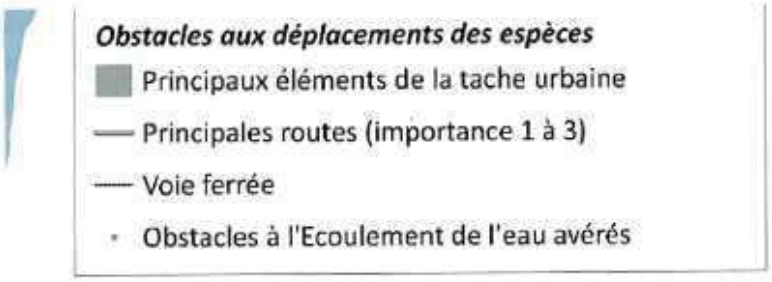
Quoiqu'il en soit ce zonage indifférencié est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation qui ne pourra qu'être censurée par la juridiction administrative.

Enfin, s'agissant du cas particulier de mes clients, ce zonage est d'autant plus incompréhensible que les bâtiments qui composent le domaine sont identifiés dans le SCOT du Grand Narbonne comme « *principaux éléments de la tâche urbaine* ».



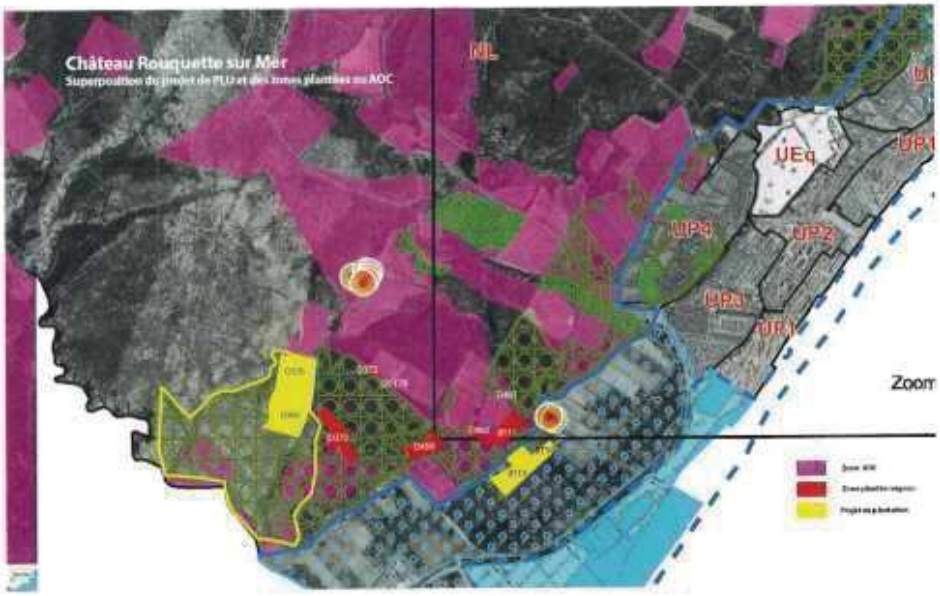
(Extrait du document graphique du DOO)

3



2°) Ensuite, au-delà de ce classement généralisé en zone NL, je constate qu'à l'occasion de la révision du PLU, la Ville de Narbonne a classé en Espace Boisé classé (EBC) différentes parcelles situées en zone AOC, lesquelles parcelles accueillent d'ores et déjà des vignes ou doivent faire l'objet de plantation de vignes.

Tel est le cas par exemple, pour mes clients, des parcelles D366, D370, D372, D376, D458, D459, D460, D461, D462, D463, D1179 et BT11, BT19, BT58 :



Ce classement est illégal à au moins deux titres :

D'une part, aux termes de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme : « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer*

comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements ».

Aucune disposition législative ne prévoit que des vignes et de manière générale des terres faisant l'objet d'une exploitation agricole puissent faire l'objet d'un classement en EBC.

On ne voit pas d'ailleurs, quel pourrait être l'intérêt de classer des vignes en EBC ?

Dans la même logique, et pour ne prendre que l'exemple de la parcelle D376, cette parcelle est dépourvue du moindre boisement du fait d'un incendie intervenu en 2022 et une mise à nu et un défrichement opérés par la commune de Narbonne elle-même après ledit incendie.

Rien ne justifie donc, dans ces conditions, le classement en EBC de cette parcelle ?

Il y a lieu de préciser par ailleurs que cette parcelle, dont le potentiel a été souligné par le Professeur TORREGROSSA, a été retenue par l'INAO comme devant être classée dans la délimitation parcellaire de l'AOP « La Clape » en novembre 2023 (voir les justifications en pièces jointes).

D'autre part, tout comme le zonage NL, le classement de ces parcelles en EBC obère toute possibilité d'exploiter ces parcelles classées AOC en vignes à l'avenir.

Le classement EBC est donc inadapté et, en tout état de cause illégal.

3°) De surcroît, le zonage NL et le classement en EBC de ces parcelles et domaines ne sont, en tout état de cause, pas cohérents avec le parti d'urbanisme de la commune tel qu'exprimé dans son PADD.

Il y a lieu en effet de souligner qu'au titre d'un axe 3 « *Une ville rayonnante et dynamique, moteur d'un développement économique fort* », le PADD contient une orientation 3 visant à « *rayonner par une activité agricole en renouvellement* » (PADD, page 34).

Cette orientation se développe en deux objectifs : pérenniser les espaces agricoles et viticoles et développer l'oenotourisme et l'agritourisme.

Il est ainsi prévu de maintenir l'activité agricole et reconquérir les friches existantes et de prendre en compte les besoins des exploitations agricoles pour permettre leur survie économique.

Et s'agissant de l'œnotourisme, le PADD prévoit :

3.2 Développer l'œnotourisme et l'agritourisme

La vigne représente 44% du territoire communal. Elle est implantée sur le territoire depuis l'antiquité sur le massif de la Clape et dans la plaine de l'Aude. Elles ponctuent le paysage et sont **un atout majeur de développement pour le tourisme et l'agriculture.**

-- **Préserver les paysages viticoles** et développer un tourisme en adéquation de type œnotourisme.

Les enjeux de la viticulture à Narbonne et dans le Massif de la Clape sont à la fois économiques, touristiques, et paysagers.

C'est pourquoi il convient de pérenniser l'activité et le patrimoine viticole local et de ce point de vue, la disparition d'une parcelle classée en AOC, plantée ou non, entraîne une perte irrémédiable pour le vignoble.

Par ailleurs, la vigne est une culture pérenne qui demande des investissements lourds.

Ce faisant, le zonage des documents d'urbanisme doit garantir la poursuite de l'activité viticole et son développement. Il importe notamment de ne pas sanctuariser des lieux d'activités sans possibilité d'adaptation et ne pas bloquer les sites présentant un potentiel viticole à développer.

Empêcher l'évolution à l'avenir les exploitations agricoles et viticoles existantes, comme le font les classements en zone NL, ou en EBC, va frontalement à l'encontre des orientations du PADD.

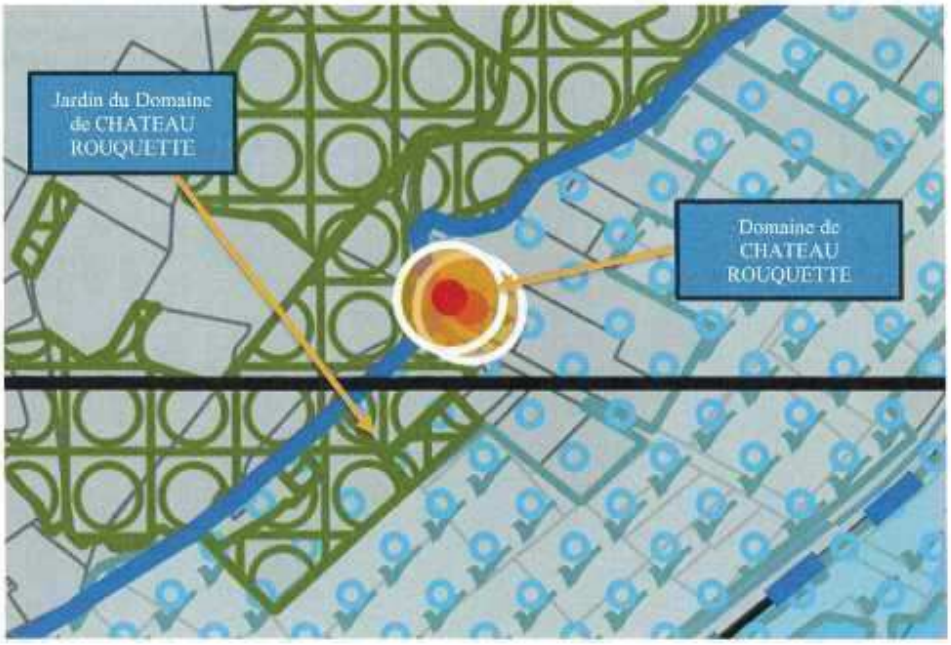
Et s'agissant du cas spécifique de mes clients, l'incohérence est d'autant plus manifeste que le Domaine CHATEAU-ROUQUETTE-SUR-MER propose une salle de conférence et 4 gîtes sur site (et projette l'aménagement de 3 nouveaux gîtes dans les bâtiments existants) et participe dès lors à développer l'œnotourisme.

Or, le règlement de la zone NL qui couvre le domaine interdit purement et simplement l'hébergement.

De ce point de vue, le sort réservé à mes clients par rapport à celui du Domaine de l'Hospitalet ne manque pas de surprendre…

4°) Enfin, je relève que le jardin d'agrément de mes clients fait lui aussi l'objet d'un classement en EBC alors que rien ne justifie, là encore, ce classement.

D'abord, parce qu'intrinsèquement, il ne présente aucun intérêt spécifique comparé au boisement du massif de la Clape. Ensuite par ce qu'il s'agit de la seule partie de ce compartiment de la commune – séparé du reste de l'EBC par une voie routière - qui subit un tel classement.



7

Aussi, sans même analyser le reste du PLU (ce que je ne manquerai pas de faire en cas de contentieux) et compte tenu de votre rôle spécifique, je sollicite de votre part que vous émettiez **un avis défavorable** au projet de révision du PLU de Narbonne ou, *a minima*, **des réserves visant :**

- **A ce que les parcelles constituant le siège du Domaine de CHATEAU ROUQUETTE-SUR-MER soient classées en zone U comme identifiées au SCOT ou, à tout le moins en zone N (soit les parcelles BT61, BT35, BT70, BT71, BT73, BT74 et BP4, BP5, BP6, BP7, BP8 et BP9 – voir plan joint) ;**

- **A ce que l'EBC couvrant les parcelles accueillant le jardin d'agrément de mes clients soit retiré (soit les parcelles BT28 et BT29 – voir plan joint)**

- **A ce que soit redéfini les espaces boisés classés en évitant toutes les parcelles plantées en vignes ou reconnues comme à planter en vignes ainsi que toutes les parcelles situées en zone AOC « La Clape », et à tout le moins les parcelles D366, D370, D372, D376, D458, D459, D460, D461, D462, D463, D1179 et BT11, BT19, BT58 appartenant à mes clients.**

Vous remerciant de l'attention que vous porterez à ces présentes observations,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à l'expression de mes plus sincères salutations.

Pour la SCP,
Arnaud IZEMBARD

Pièces jointes :

- Courrier INAO
- Courrier Professeur TORREGROSSA
- Plan cadastral

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITÉ

Dossier suivi par : Laurence ROUZAUD
(Secrétaire de la commission d'experts)
Tél. : 04.68.90.62.00.
Mél : l.rouzaud@inao.gouv.fr

SCEA CHÂTEAU ROUQUETTE SUR MER
ROUTE BLEUE

11100 NARBONNE

Vos réf. :
Nos réf. : LR/CSC – 2023/163
Objet : Révision des aires délimitées AOP « Languedoc » et « La Clape » dans le cadre de la procédure simplifiée – Avis des experts suite à votre demande
Pièce jointe :

Narbonne, le 9 novembre 2023

Madame, Monsieur,

A la demande des Organismes de Défense et de Gestion (ODG) de l'AOP « La Clape » et de l'AOP « Languedoc » et suite à la décision de la commission permanente du comité national des Appellations d'Origine relatives aux vins et aux boissons alcoolisées, et des boissons spiritueuses de l'INAO en séance du 29 juin 2023, une procédure de révision simplifiée des délimitations parcellaires de ces deux appellations a été engagée.

Dans le cadre de cette procédure, vous avez sollicité le classement d'une ou plusieurs parcelles.

En application des critères de délimitation parcellaire de l'AOP « Languedoc » et de l'AOP « La Clape » approuvés par le Comité National respectivement en séances du 7 novembre 1985 et du 13 février 2014, ces parcelles ont été examinées par la commission d'experts missionnées sur ce dossier.

Veuillez trouver dans le tableau joint à ce courrier la liste des parcelles concernées, et la proposition des experts comportant pour chacune de vos parcelles les motifs ayant conduit à un avis favorable ou défavorable de classement. La mention « p » indique une parcelle acceptée pour partie seulement, dans ce cas un plan de localisation est également joint.

Conformément à la procédure en vigueur, vous disposez d'un délai d'un mois à compter de la réception de la présente pour adresser vos réclamations ou éventuelles observations à l'INAO :

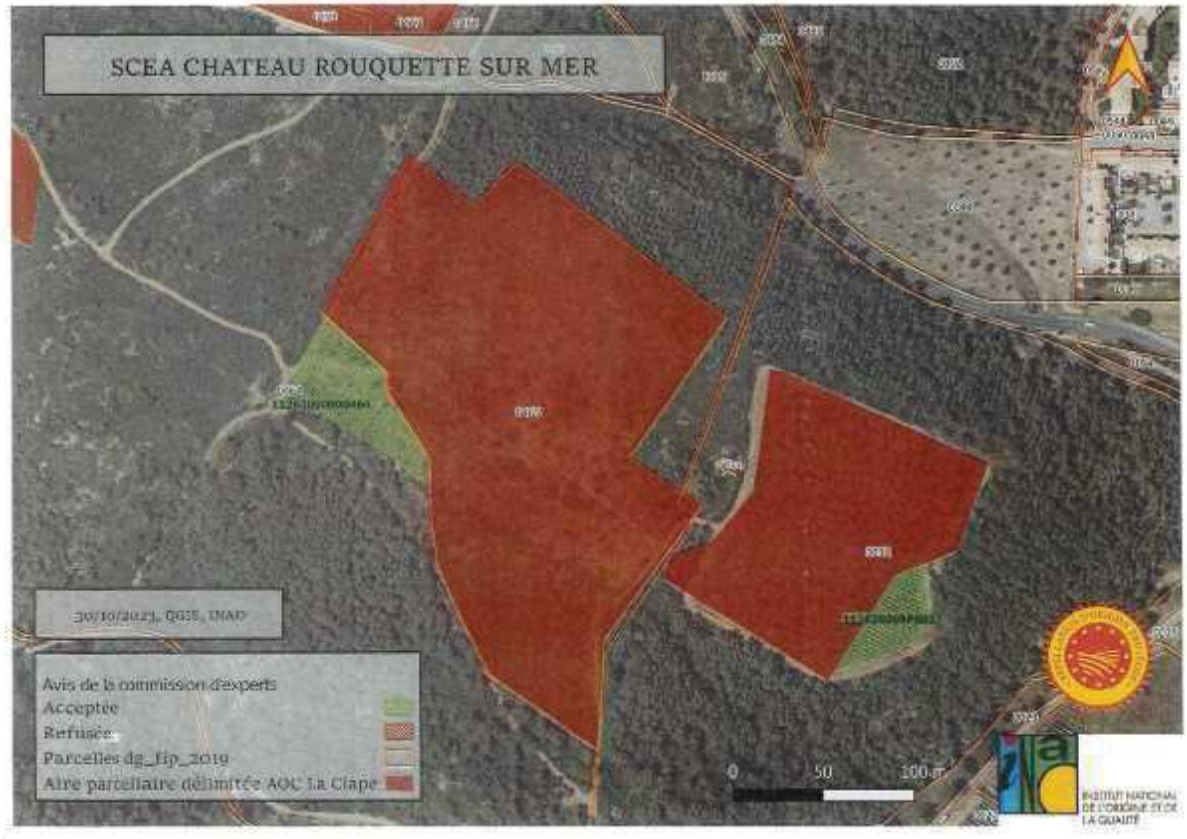
- soit par courrier adressé en RAR à l'adresse suivante :
  INAO de Narbonne - CS 50127 - Rue du pont de l'avenir - 11100 NARBONNE,
- soit par courriel à l'adresse électronique suivante : **INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr**

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

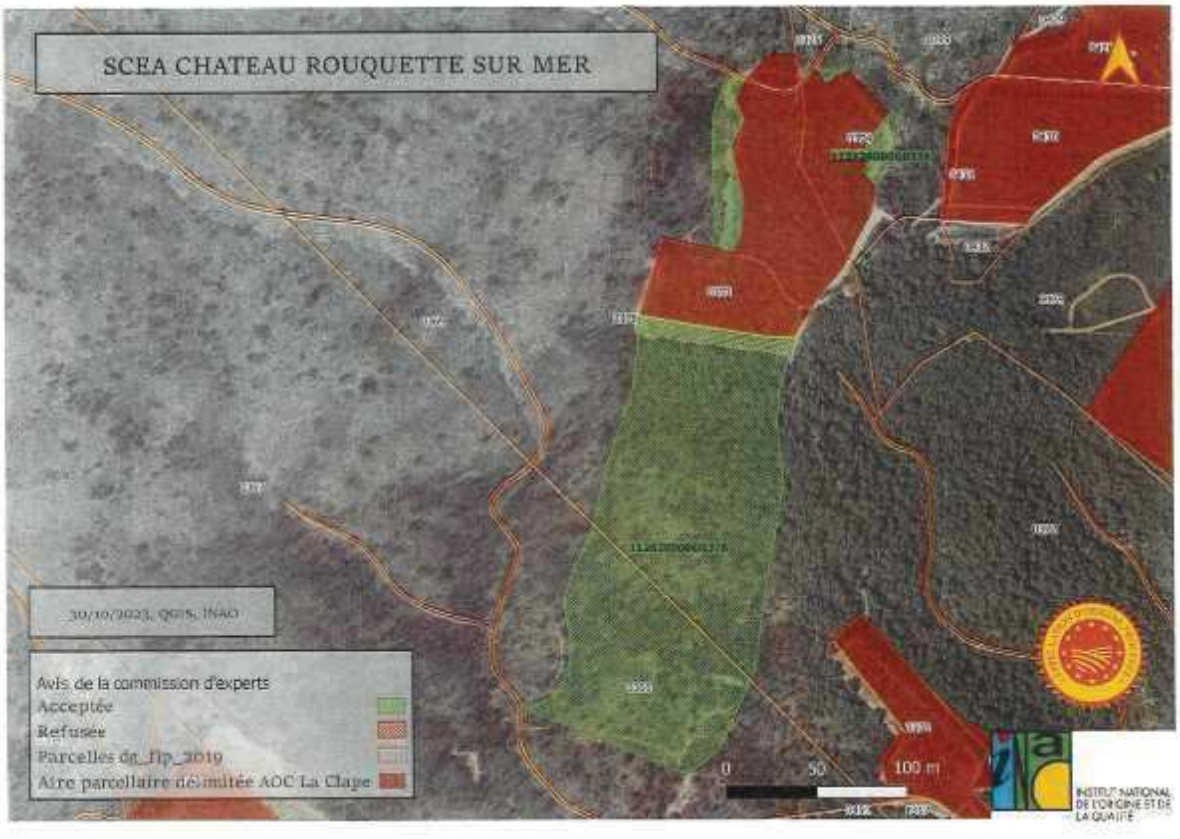
La Directrice de l'INAO et par délégation,
La Déléguée Territoriale,
Catherine RICHER

Pièce jointe : Avis motivé de la commission d'experts relatif à votre demande

INAO - Délégation Territoriale Occitanie – Site de Narbonne
Tél : 04 68 65 90 62 00
Mél : INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr
Rue du Pont de l'Avenir, CS 50127 - 11100 NARBONNE
www.inao.gouv.fr


SCEA CHATEAU ROUQUETTE SUR MER
30/10/2023, DGIS, INAO
Avis de la commission d'experts
Acceptée
Refusée
Parcelles dg_fip_2019
Aire parcellaire délimitée AOC La Clape
0
50
100 m
INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITÉ


SCEA CHATEAU ROUQUETTE SUR MER
30/10/2023, QGIS, INAO
Avis de la commission d'experts
Acceptée
Refusée
Parcelles dg_fip_2019
Aire parcellaire délimitée AOC La Clape
0
50
100 m
INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITÉ


SCEA CHATEAU ROUQUETTE SUR MER
30/10/2023, QGIS, INAO
Avis de la commission d'experts
Acceptée
Refusée
Parcelles dg_fip_2019
Aire parcellaire délimitée AOC La Clape
0
50
100 m
INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITÉ

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

L'INSTITUT agro Montpellier

Objet : Potentiel Parcelle D370

Référence : LT2023-10-1

François Boscary

Domaine de Rouquette-sur-Mer
Route Bleue

11100 Narbonne Plage

Montpellier, le 26 Avril 2023

Monsieur Boscary,

A l'occasion d'une visite technique de diverses parcelles de votre domaine, plantées ou sur lesquelles vous avez des projets de replantation, nous avons pu apprécier l'avancée des travaux sur les parcelles incendiées l'an dernier et ayant récemment fait l'objet de travaux forestiers.

Nous avons notamment visité la parcelle D376 située à une petite centaine de mètres de la parcelle D373, classée en AOP La Clape et que vous exploitez en vigne.

Le déboisement effectué permet de mieux apprécier le potentiel de cette parcelle aujourd'hui déboisée, qui présente des caractéristiques pédologiques très proches des parcelles classées en AOP La Clape environnantes, alors que curieusement vous indiquez son classement en AOP Coteaux du Languedoc.

Avec Monsieur Jérôme Fil, Ingénieur conseil de la société Ciccvi, nous avons parcouru la parcelle qui se présente comme un faux plat exposé sud-sud-est, avec un aspect de surface assez régulier, mélange d'une matrice argilo-calcaire et de sables avec une pierrosité assez moyenne à localement forte. Au vu de la végétation environnante, du diamètre des souches des arbres calcinés en place, des observations sur la végétation repoussant et de l'état de surface, cette parcelle semble présenter une profondeur et structure de sol apparentes convenables pour la production, par un choix approprié de porte-greffe, de variété greffons et de techniques culturales, de vins de grande qualité, typiques de la zone d'appellation AOP La Clape.

Il nous a semblé que, compte tenu de sa situation et de son potentiel qualitatif, cette parcelle pourrait faire l'objet d'une demande de réévaluation de sa classification par les services compétents pour la production de vins en AOP La Clape, plus appropriée que sa classification actuelle en AOP Coteaux Du Languedoc.

Pour faire valoir ce que de droit,

Laurent TORREGROSA
Professeur de Viticulture
Directeur IHEV

2, place P Viala
34060 Montpellier Cedex

Laurent.torregrosa@institut-agro.fr
+33 (0)4 99 61 24 55

cadastre.gouv.fr



Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

©2025 Direction Générale des Finances Publiques

Impression non normalisée du plan cadastral

Observation n° 34 du 4 avril 2025 - 17:09
Défavorable
Auteur : Christine BAGLAND
Monsieur le Commissaire Enquêteur,

AVIS DEFABORABLE!
Tout d'abord, gros problème de communication envers les habitants des Hauts de Narbonne, Cap de Pla, Pech de l'Agnel, Ste Rose, St Germain, St Victor et autres narbonnais : ils ne sont pas informés des aménagements prévus dans ce PLU qui va modifier leur cadre de vie !
NON à la révision du PLU et au projet du PDA de Narbonne, à ce projet gigantesque d'urbanisation. Des études sont en cours par rapport aux inondations PRESUMEES du Rec de Veyret. Des voix se sont levées contre le barrage Plaine, inutile, dévastant la vallée de Veyret à Montredon des Corbières. OUI par contre aux barrages d'Aussières et de Bagatelle (ruisseau Las Tinos), supposés protéger Narbonne. Le Veyret n'a JAMAIS fait de victimes humaines ni de dégâts (témoignages d'habitants de Cap de Pla et Pech de l'Agnel). Il n'a pas débordé ni en 1999 ni en 2018, et en 1994, alors que compté en crue, le barrage de Cap de Pla ne se fermait pas par non entretien du lieu, le câble de la vanne ayant cédé (PPRI sept 2002). On est loin des 8 500 victimes prônées par les SMMAR -SMDA et l'ancien Maire de Narbonne Didier Mouly.
NON à la destruction de ces poumons verts, arbres centenaires, aux sources - on sait le besoin de cette ressource vitale - existantes juste en ces lieux et dont on ne tient pas compte. NON à la bétonisation à outrance ; un exemple : l'amputation du Domaine St Crescent pour un boulevard bétonné, d'autres solutions existent.
OUI à la préservation des sites de verdure, des îlots de fraicheur, véritables poumons d'oxygène en zone sécheresse.
NON aux discours "préservation des sites de biodiversité, gestion économe de l'espace, développement des corridors écologiques, protection faune-flore, zones ZNIEFF et Natura 2000, trame verte et bleue, etc." , je reprends ici les propres termes du dossier = nous voulons des faits et une inscription durable dans la réalité.
Augmenter la densité de la population ne doit pas se faire au détriment de la qualité de vie des narbonnais en détruisant leur patrimoine environnemental.
Je vous remercie pour l'attention que vous voudrez bien porter à ces observations, et vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à mes plus courtoises salutations.
Christine Bagland

Observation n° 35 du 4 avril 2025 - 18:35
Auteur : anonyme
Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint le courrier de rectification de Me IZEMBARD suite à son dépôt du 26 mars dernier, ainsi que la version rectifiée des observations à l'enquête publique pour le compte de ses clients, Monsieur Jacques BOSCARY et la SCI L'OREE DES PINS.

Cet envoi vous est également adressé par pli recommandé avec accusé de réception. Pour la bonne tenue de notre dossier, merci de bien vouloir accuser réception de ce courriel.

Cordialement.
Valérie HENNIG
Assistante
Téléphone : 05 61 55 21 24
Télécopie : 05 61 25 54 45
www.bouyssou-avocats.com
72 (B34) Rue Pierre Paul Riquet - 31000 TOULOUSE - Métro : Station Jean Jaurès (Ligne A et Ligne B) - Palais : Case 039
Mail receptionné le 04/04/2025 à 16:12

Bouyssou & Associés

Droit public
Droit de l'urbanisme
Droit de l'expropriation
Droit de l'environnement
Droit des contrats publics

Société Civile Professionnelle d'Avocats inscrite au Barreau de Toulouse
72, rue Pierre-Paul Riquet – Bât B34 – 31000 TOULOUSE – France
Téléphone : 05 61 55 21 24 – Télécopie : 05 61 25 54 45
Email : cabinet@bouyssou-avocats.com
Internet : www.bouyssou-avocats.com
Métro A et B – Jean Jaurès / Métro A – Marengo SNCF
Palais : Case 039

Fernand **BOUYSSOU**
Professeur agrégé de Droit Public
Avocat honoraire

Avocats associés

Sandrine **BOUYSSOU**
Diplômée de l'Institut d'Études Politiques et de l'Institut de Droit Public des Affaires
DESS Urbanisme & Construction
Spécialités :
Droit Public
Droit de l'Urbanisme

Christine **TEISSEYRE**
DEA Droit Privé
DESS Urbanisme & Construction
Spécialité :
Droit de l'Expropriation

Frédéric **DUNYACH**
DEA Droit Public
DESS Droit Processuel
Spécialités :
Droit public
Droit de l'Urbanisme

Arnaud **IZEMBARD**
Docteur en Droit Public
DEA Politiques Publiques
DESS Urbanisme & Construction
Spécialité :
Droit de l'Environnement

Thomas **SIRE**
DEA Droit des Contrats Privés & Publics
DESS Urbanisme & Construction

Noémie **LECARPENTIER**
MASTER II de Contentieux Public

Vincent **MALBERT**
Diplômé de l'Institut de Droit Public des Affaires
MASTER II de Contentieux Public

Avocats

Maylis **ABADIE-DE MAUPEOU**
Diplômée de l'Institut de Droit Public des Affaires
MASTER II de Contentieux Public

Paul-Louis **BONNEL**
MASTER II de Droit Public des Affaires
DU Droit de l'Union Européenne

Alexandre **CHEVALLIER**
MASTER II Droit des libertés
MASTER I Droit public des affaires

Mélanie **MARTINEZ**
MASTER II de Contentieux Public

ÉVITEZ DE TÉLÉPHONER ÉCRIVEZ

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Mairie de NARBONNE
Direction de l'Urbanisme
CS 80823
11785 NARBONNE cedex

4 avril 2025

LR/AR N° 1A 196 676 1979 1

Transmis également par courrier électronique : enquetepublique-narbonne-plu-pda@démocratie-active.fr

AI/
AFF : Enquête Publique – Révision du PLU

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je me permets de revenir vers vous au nom de mes clients, Monsieur Jacques BOSCARY et de la SCI L'OREE DES PINS.

Je vous ai adressé le 26 mars 2025 des observations pour le compte de mes clients.

Or, je constate avoir commis une erreur dans l'intitulé de l'affaire (il a été indiqué « *3ème modification du PLU* » au lieu de « *Révision du PLU* »).

Je vous confirme donc que les observations transmises le26 mars 2025 concernaient bien le projet de révision du PLU. A toutes fins utiles, vous trouverez ci-joint, les observations en question, avec la correction manuscrite de l'affaire visée en référence.

Vous remerciant de l'attention que vous porterez à ce courrier.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à l'expression de mes plus sincères salutations.

Pour la SCP,
Arnaud IZEMBARD

Membre d'une association de gestion agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté. SIRET 499 034 080 00022 - APE 6910Z

Bouyssou & Associés

Droit public
Droit de l'urbanisme
Droit de l'expropriation
Droit de l'environnement
Droit des marchés publics

Société Civile Professionnelle d'Avocats inscrite au Barreau de Toulouse
72, rue Pierre-Paul Riquet – Bât B34 – 31000 TOULOUSE – France
Téléphone : 05 61 55 21 24 – Télécopie : 05 61 25 54 45
Email : cabinet@bouyssou-avocats.com
Internet : www.bouyssou-avocats.com
Métro A et B – Jean Jaurès / Métro A – Marengo SNCF
Palais - Case 039

Fernand **BOUYSSOU**
Professeur agrégé de Droit Public
Avocat honoraire

Avocats associés

Sandrine **BOUYSSOU**
Diplômée de l'Institut d'Etudes Politiques et de l'Institut de Droit Public des Affaires
DESS Urbanisme & Construction
Spécialités :
Droit Public
Droit de l'Urbanisme

Christine **TEISSEYRE**
DEA Droit Privé
DESS Urbanisme & Construction
Spécialité :
Droit de l'Expropriation

Frédéric **DUNYACH**
DEA Droit Public
DESS Droit Processuel
Spécialités :
Droit public
Droit de l'Urbanisme

Arnaud **IZEMBARD**
Docteur en Droit Public
DEA Politiques Publiques
DESS Urbanisme & Construction
Spécialité :
Droit de l'Environnement

Thomas **SIRE**
DEA Droit des Contrats Privés & Publics
DESS Urbanisme & Construction

Noémie **LECARPENTIER**
MASTER II de Contentieux Public

Vincent **MALBERT**
Diplômé de l'Institut de Droit Public des Affaires
MASTER II de Contentieux Public

Avocats

Maylis **ABADIE-DE MAUPEOU**
Diplômée de l'Institut de Droit Public des Affaires
MASTER II de Contentieux Public

Paul-Louis **BONNEL**
MASTER II de Droit Public des Affaires
DJ Droit de l'Union Européenne

Alexandre **CHEVALLIER**
MASTER II Droit des licenciements
MASTER II Droit public des affaires

Mélanie **MARTINEZ**
MASTER II de Contentieux Public

ÉVITEZ DE TÉLÉPHONER ÉCRIVEZ

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Mairie de NARBONNE
Direction de l'Urbanisme
CS 80823
11785 NARBONNE cedex

26 mars 2024

LR/AR N° 1A 196 676 1971 5

Transmis également par courrier électronique : enquetepublique-narbonne-plu-pda@démocratie-active.fr

AI/ Révision
AFF : Enquête Publique – ~~3e modification~~ du PLU

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je me permets d'intervenir auprès de vous au nom de mes clients, Monsieur Jacques BOSCARY et de la SCI L'OREE DES PINS, propriétaires de différentes parcelles situées sur le territoire de la commune de Narbonne et, plus précisément, dans le secteur de Narbonne plage.

En effet, je constate qu'à l'occasion de la révision du PLU, la parcelle BO 590 est grevée d'une servitude pour le moins surprenante (Espace boisé significatif) et que deux autres parcelles (BO 591 et BN 97) sont désormais incluses dans une zone UP4 dont le règlement réduit de manière drastique et sans justification particulière leur constructibilité.

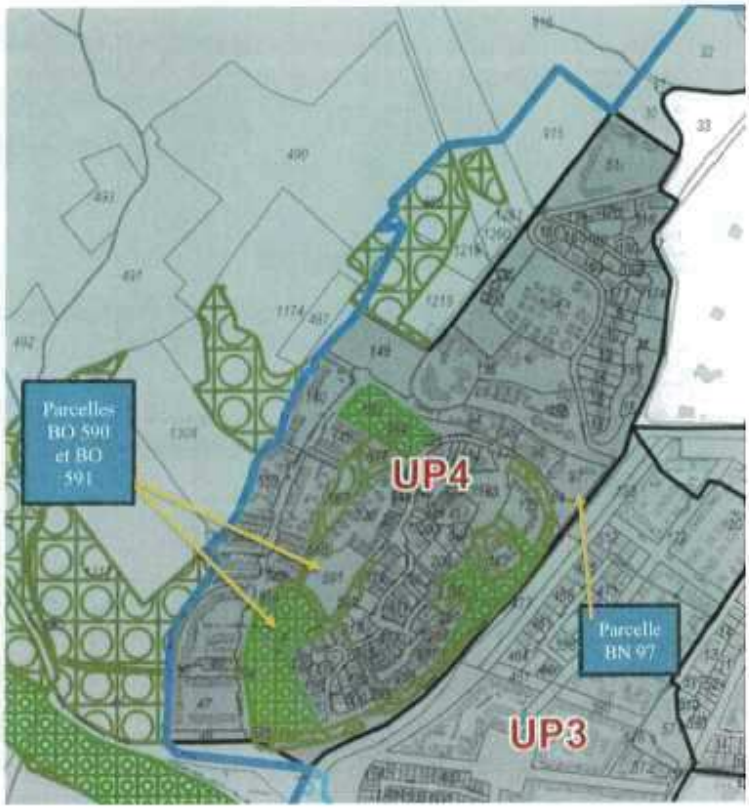
Dès lors, quelques observations paraissent devoir s'imposer.

- Ainsi, **s'agissant de la parcelle BO590**, celle-ci a été classée en tant qu'espace boisé significatif de la commune de Narbonne, ce qui ne manque pas de surprendre.

Il convient d'abord de relever que cette parcelle a toujours été classée en zone constructible au sein des différents PLU couvrant le territoire de la commune, qu'elle n'a jamais été qualifiée d'espace boisé et qu'elle n'a jamais fait l'objet de la moindre protection à ce titre.

Membre d'une association de gestion agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté. SIRET 499 034 080 00022 - APE 6910Z

Il est donc difficile de comprendre comment, aussi subitement, cette parcelle passe de terrain constructible à espace boisé, de surcroît « significatif »...



Vous constaterez, à tout le moins, qu'un tel classement n'est manifestement pas frappé du sceau de l'évidence.

Il l'est d'autant moins que cette parcelle ne remplit aucun des critères permettant de la qualifier d'espace boisé significatif au sens de l'article L.121-27 du code de l'urbanisme.

En effet, une jurisprudence désormais ancienne - CE, 14 novembre 1990, n°109154 109372 – a précisé les critères permettant d'apprécier si un terrain ou un secteur peut être regardé en tant que l'un des espaces boisés les plus significatifs d'une commune (voir également CE 15 octobre 2001, n°219883).

2

Le juge examine ainsi la configuration des lieux (superficie du terrain, existence de constructions et le caractère urbanisé ou non des espaces situés à proximité), le caractère au boisement (importance quantitative et qualitative), il compare enfin l'espace en question aux autres espaces boisés de la commune.

Or, en l'espèce, il convient de noter que cette parcelle est située en plein cœur du quartier dit « des Foulquines » qui constitue une zone totalement urbanisée et, qui plus est, présentant une forte densité.

Elle est enserrée entre les résidences « L'esplanade des Oliviers », « la Pinède », « le Clos de Carignan » et le lotissement « Super Clape ».



Cette parcelle est longée par la RD168 et par l'avenue des Jujubiers. Ces deux voies accueillent deux ronds-points au droit de la parcelle BO590.

Le rond-point situé sur l'avenue des Jujubiers a justement été créé pour permettre la réalisation d'une voie d'accès à cette parcelle ainsi qu'à la parcelle BO591 et autres quartiers en rejoignant l'avenue des Foulquines.

3

Au regard des critères dégagés par la jurisprudence, la parcelle BO590 ne peut donc être qualifiée « d'espace boisé significatif ».



Par ailleurs, si la parcelle est pour partie couverte par de la végétation, dont quelques arbres, elle ne constitue en aucun cas un espace boisé. Il s'agit en réalité, pour l'essentiel, d'une végétation de type garrigue et non d'un boisement.

De plus, il convient de préciser que la contiguïté de cette parcelle avec des zones urbanisées impose un débroussaillage sur plusieurs mètres réduisant de fait toute végétation sur le terrain.

La photographie aérienne présentée ci-dessus montre parfaitement les effets de l'entretien de la parcelle.

Enfin, si par extraordinaire cette parcelle devait être regardée comme un espace boisé, il convient alors de la comparer avec les autres espaces boisés qui couvrent la commune de Narbonne – dont notamment le Massif de la Clape – pour vérifier si celle-ci fait partie des espaces boisés les plus significatifs de la commune.

4

Et là, l'incongruité du zonage ne peut que sauter aux yeux.



Comment la parcelle BO590 pourrait-elle être considérée comme l'un des espaces boisés les plus significatifs de la commune, compte tenu de sa piètre qualité en termes de végétation et de sa faible superficie, lorsque l'on constate que même le massif de la Clape n'a pas reçu cette qualification !

Il ne s'agit plus d'une incohérence, mais d'une absurdité.

Il résulte de toutes ces considérations que le classement de la parcelle BO590 en tant qu'espace boisé significatif relève d'une erreur manifeste d'appréciation.

- **S'agissant des parcelles BO591 et BN97**, elles sont situées en zone UP4 du PLU.

La zone UP4 constitue aujourd'hui l'une des dernières zones de Narbonne-Plage sur laquelle demeure, en dent-creuse, quelques terrains constructibles.

5

En effet, les zone UP1, UP2 et UP3 ne présentent plus ou quasiment plus de terrains constructibles.

Or, contre toute logique, le règlement de la zone UP4 est le plus restrictif des 4 zones. Il impose notamment, sans justification particulière, une emprise au sol maximum de 30% et une hauteur de construction limitée à 7m (R+1).

Je précise que les résidences « la Corniche des Pins » et « le Clos de Carignan » - situées face à la parcelle BO591 accueillent des bâtiments en R+3.

Quant à la parcelle BN97, qui accueille aujourd'hui des garages, elle serait susceptible de permettre la création de logements dans une logique de densification et de réduction d'ouverture à l'urbanisation d'espaces agricoles naturels et forestiers.



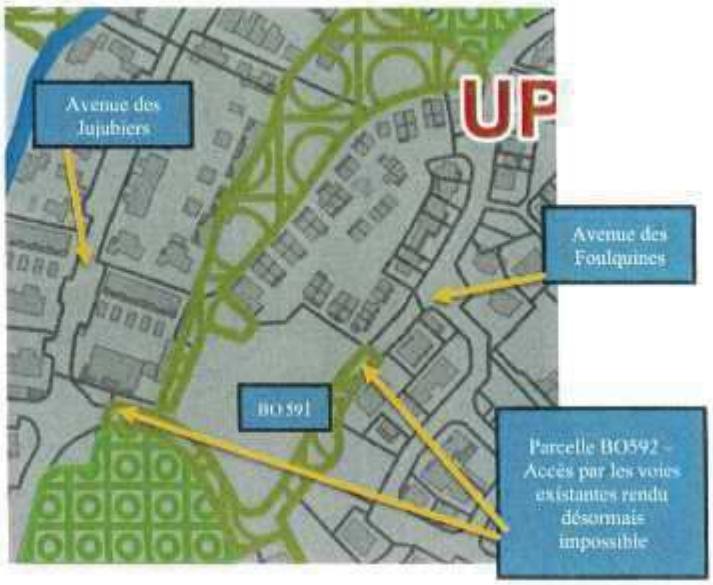
A l'heure du ZAN (zéro artificialisation nette), une telle restriction de la constructibilité en pleine zone urbanisée laisse perplexe.

Tout comme laisse perplexe le fait qu'en revanche, la commune de Narbonne n'hésite pas à ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation.

De toute évidence, l'analyse des espaces mobilisables et densifiables au sein des espaces urbanisés n'a pas été sérieusement effectuée.

Mais il y a plus.

Vous constaterez que la commune de Narbonne a classé la parcelle BO 592 en tant qu'espace boisé classé (EBC).



Outre qu'il est impossible de comprendre les raisons qui justifient un tel classement, vous devrez noter que cette parcelle BO592 est la seule parcelle qui permet de desservir la parcelle BO591,

La réalisation d'un accès à la parcelle BO591 depuis le rond-point de l'avenue des Jujubiers ou depuis l'avenue des Foulquines n'est donc désormais plus possible.

Concrètement donc, en opérant ce classement en EBC, la commune de Narbonne a délibérément enclavé la parcelle BO591 qui ne sera constructible que de manière purement virtuelle.

Aussi, sans même analyser le reste du PLU (ce que je ne manquerai pas de faire en cas de contentieux) et compte tenu de votre rôle spécifique, je sollicite de votre part que vous émettiez **un avis défavorable** au projet de révision du PLU de Narbonne ou, a *minima*, **une réserve visant :**

- A ce que soit supprimé l'espace boisé significatif grevant la parcelle BO 590 ;

- A ce que soit supprimé l'EBC grevant la parcelle BO 592 afin de permettre un accès depuis le rond-point de l'avenue des Jujubiers et l'avenue des Foulquines (réduction de l'EBC sur quelques mètres) ;

- A ce que les règles d'emprise au sol et de hauteur soient augmentées dans la zone Up4.

7



Vous remerciant de l'attention que vous porterez à ces présentes observations.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à l'expression de mes plus sincères salutations.

Pour la SCP,
Arnaud IZEMBARD

B

Observation n° 36 du 4 avril 2025 - 18:35
Auteur : anonyme
------=_NextPart_002_01B3_01DBA57A.1D9AA9B0
Content-Type: text/plain;
charset="iso-8859-1"
Content-Transfer-Encoding: quoted-printable
Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-jointes les observations à l'enquête publique que vous transmet Me IZEMBARD pour le compte de ses clients, la SAS CHATEAU ROUQUETTE SUR MER et la Famille BOSCARY, accompagnées des pièces annoncées.

Ces observations sont également transmises sur le registre dématérialisé mais pour la bonne tenue de mon dossier, je vous remercie de bien vouloir en accuser réception.
Cordialement.
Valérie HENNIG
Assistante

Téléphone : 05 61 55 21 24
Télécopie : 05 61 25 54 45
www.bouyssou-avocats.com

72 (B34) Rue Pierre Paul Riquet - 31000 TOULOUSE - Métro : Station Jean Jaurès (Ligne A et Ligne B) - Palais : Case 039

OBSERVATION IDENTIQUE A L'OBSERVATION 33 CI DESSUS

Observation n° 37 du 4 avril 2025 - 18:35
Auteur : anonyme
Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous remercie de bien vouloir prendre connaissance de mon courrier d'observations dans la cadre de l'enquête publique ouverte pour la révision du PLU de Narbonne, aux intérêts de Monsieur MONGELLAZ Gérard et de la SASU CERB.

Vous en souhaitant bonne réception et vous remerciant par avance de m'accuser bonne réception de mon courrier.
Avec ma considération distinguée.
Me Charlène DHÉROT
Avocat au Barreau de Béziers

Maître Charlène DHÉROT
Avocat
385 Boulevard Robert Koch
Immeuble le Triangle
34000 BÉZIERS
Tél portable : 07.61.64.98.31
Fax : 04.48.14.05.58
Email : contact@dherot-avocat.fr

Charlène DHÉROT

Avocat au Barreau de Béziers – Ancien membre du Conseil de l'Ordre

Diplômée en Droit Public

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Mairie de Narbonne
Direction de l'Urbanisme
CS 80823
11785 NARBONNE cedex

Béziers, le 3 avril 2025

Objet : Observation et proposition devant Monsieur le Commissaire enquêteur – Révision du PLU de Narbonne
Mes Réf. : CONSULTATION 2025 DC/25005
Vos Réf. : Enquête publique du 7 mars au 7 avril 2025
Envoi par : enquetepublique-narbonne-plu-pda@democratie-active.fr

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans ce dossier, j'ai l'honneur de vous écrire en ma qualité de Conseil de Monsieur Gérard MONGELLAZ, locataire occupant des parcelles cadastrées section DZ, n°214, 384, 475, 476, parcelles viabilisées, qui sont en cours d'acquisition par ses soins et de la SASU CERB (immatriculée au RCS de Narbonne sous le n°844 226 555), dont Monsieur Gérard MONGELLAZ est gérant, société locataire des parcelles cadastrées section DZ, n°388, 389, 556, dont la propriétaire est la compagne de Monsieur MONGELLAZ, Madame FERRASSE Dominique, sur la Commune de Narbonne, élisant domicile à mon cabinet, parcelles dont voici la situation géographique :

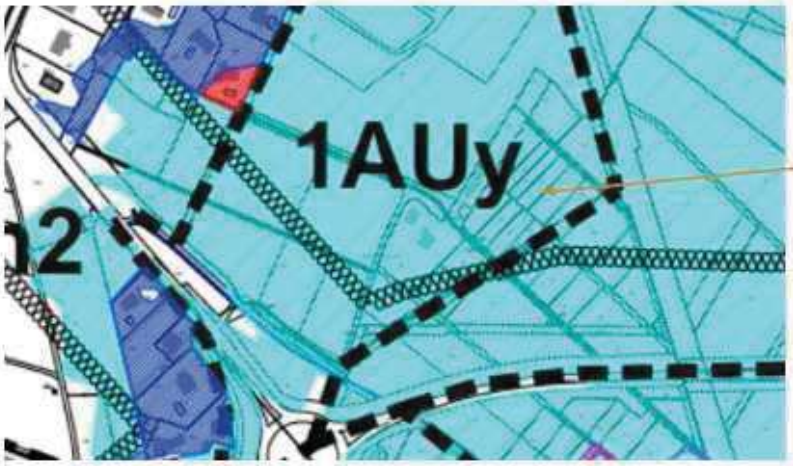


385 boulevard Robert Koch - Immeuble le Triangle- 34500 BÉZIERS
Email : contact@dherot-avocat.fr –Téléphone : 07.61.64.98.31

Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Elles sont situées entre la Route de Marcorignan (RD 607) et la Route de Malvezy, à proximité du rond-point d'intersection de la RD 607 et de la RD 6009.

L'actuel règlement du Plan Local d'Urbanisme les classe en zone AUy, définie comme une zone à vocation : artisanat, commerce, dépôts entrepôts ; ce qui correspond effectivement à la vocation économique de la zone.



En zone AUy, les occupations ou utilisations du sol admises sous conditions sont les suivantes :

- l'agrandissement, dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes avec un maximum de 250 m² de surface de plancher (anciennes et nouvelles constructions cumulées),

- les installations classées soumises à autorisation au titre du code de l'environnement.

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, il est prévu de classer ces parcelles en zone A, agricole, dont le règlement écrit précise : « *la zone A correspond aux zones agricoles de Narbonne* », alors qu'aucune activité agricole n'est pratiquée sur la majorité des parcelles dans ce secteur et dans tous les cas, sur l'intégralité des parcelles louées par mes clients.

Sont implantés sur certaines de ces parcelles divers bâtiments qui permettent l'exercice d'activités commerciales pour la SASU CERB. Sur la parcelle n°349, voisine des parcelles en question, une maison d'habitation est même présente.

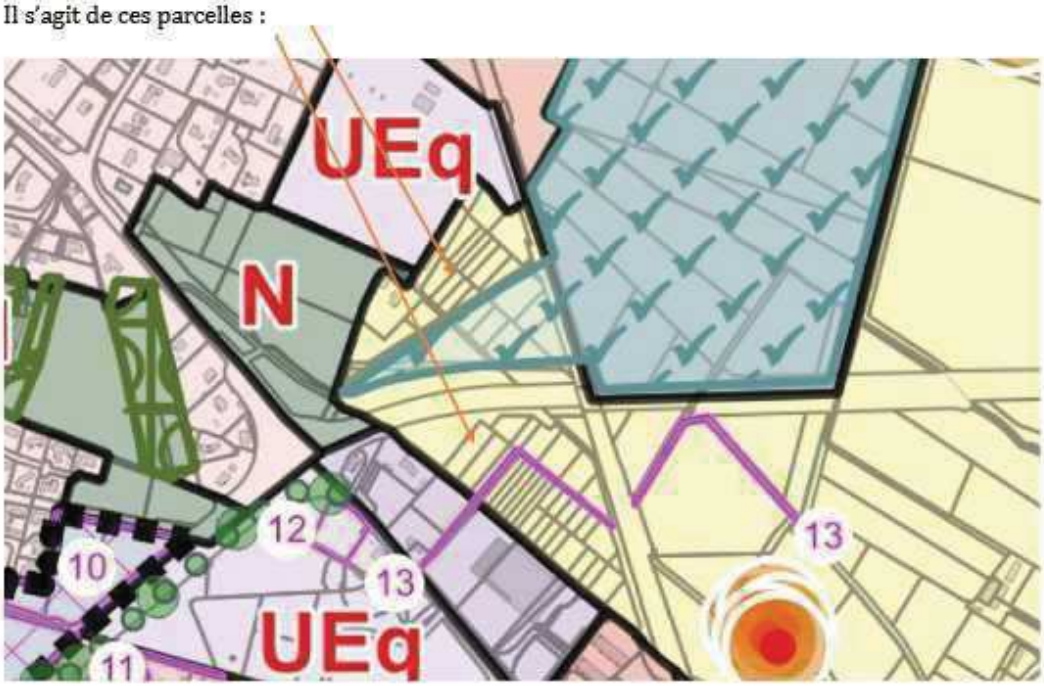
Ce projet de classement en zone agricole ne correspond manifestement pas à la définition de la zone, ni même à sa vocation, alors que le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme en vigueur avait permis le classement de ces parcelles en zone AUy, à urbaniser.

Aucun changement de circonstances n'explique ce passage d'une zone à urbaniser à une zone

agricole.

En outre, après examen du règlement graphique du projet de Plan Local d'Urbanisme, les parcelles situées à l'Ouest de la Route de Malvezy et classées en zone agricole ne semblent pas exploitées et sont de taille trop réduite pour assoir une activité agricole.

Il s'agit de ces parcelles :



Ces parcelles classées en zone agricole sont comprises entre deux zones UEq, ce qui démontre le caractère urbain de certaines des parcelles, à tout le moins leur vocation à être urbaniser aux profit d'activités économiques.

En conséquence, il est sollicité un classement des parcelles cadastrées section DZ, n°214, 384, 475, 476 et n°388, 389, 556 en zone UE, ou a minima en zone à urbaniser, dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à la présente demande et vous en souhaite bonne réception.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de ma considération distinguée.

Charlène DHÉROT

Observation n° 38 du 5 avril 2025 - 00:26

Défavorable

Auteur : RAYMONDE CHENOT Organisation : Propriétaire parcelle CI64 et CI491

Suite à la modification du PLU, les parcelles CI64 et CI491, dont je suis propriétaire, ont été impactés.
Je demande donc le remodelage de l'espace Classé Boisé sur ces parcelles.
Je vous joins pour cela un courrier etayé, ainsi que des pièces graphiques argumentant ma demande.

Madame Raymonde CHENOT
170 Route d'Armissan
11100 NARBONNE

Monsieur le Commissaire enquêteur 11100
NARBONNE

Refs : modification PLU Narbonne

Narbonne le 4 Avril 2025,

Monsieur le Commissaire enquêteur,

A la suite du décès de mon époux Monsieur André CHENOT survenu le 25 Janvier 2025, je suis devenu propriétaire de la maison familiale située Route d'Armissan assise sur l'emprise foncière cadastrée section CI numéros 64 et 491.

Je reviens vers vous faisant suite en cela à notre entrevue concernant la modification du Plan Local d'Urbanisme de la Ville et plus particulièrement le projet de classement en espace boisé classé de l'entière parcelle cadastrée section CI numéro 64, composant pour partie l'assiette cadastrale de la maison.

Tel qu'actuellement prévu, ce classement qui vient en extrême limite de la maison, condamne son espace vital, ses abords, l'accès au garage du sous-sol notamment et plus généralement sa libre disposition.

Le découpage de l'assise de la maison en espace boisé classé pour partie me parait très difficilement acceptable en l'état car inadapté aux prescriptions vitales du bien et à son devenir.

En premier lieu, il est nécessaire de souligner que si l'implantation de la maison a du être reculée de trente mètres depuis la limite de propriété avec le domaine public, soit la route d'Armissan, c'est à cause de la contrainte imposée jadis par la Ville suite au projet d'implantation de la rocade telle que matérialisée sur le plan de masse établi par Monsieur Claude ORRIT, alors Géomètre et demeuré joint à la présente.

C'est la seule et unique raison pour laquelle mon époux a planté des pins qui aujourd'hui ne présentent aucune caractéristique remarquable.

De plus, ces pins, qui ne sont pas des essences essentielles, sont l'un des plus grands contributeurs à la pollution de l'air (transformation des COVB et risques intensifiés par les vagues de chaleur).

Ils dégagent des gaz qui réagissent avec les substances chimiques en suspension dans l'air, dont beaucoup sont produites par l'activité humaine, créant de minuscules particules invisibles qui troublent l'air.

La proximité du magasin INTERMACHE participe vivement à cette dégradation de la qualité de l'air.

Ils ont également hautement combustibles, élément majeur de réflexion sécuritaire sur site, dans une région excessivement chaude et dénuée de pluie particulièrement en été.

Il y a lieu de relever également que les écorces de pin ont tendance à acidifier les sols et ne sont pas recommandées pour améliorer leurs qualités car elles se dégradent lentement, interdisant à l'humus de se former autrement qu'à long terme.

Sans compter, les nuisances sur le voisinage liées aux chenilles processionnaires, et qui ont suscitées diverses plaintes en mairie.

Autrement dit, la présence de ce genre d'essence, en apparence revêtue de toutes les vertus écologiques, n'offre en réalité aucun avantage proprement dit hormis un agrément paysager très relatif (les pins de par leur rapprochement les uns des autres sont en train de mourir et nécessitent un éclaircissement radical pour en assurer leur préservation).

Ceci étant dit, je suis néanmoins parfaitement conscients de la nécessité de préserver leur présence sur la parcelle mais cependant selon une implantation différente et mesurée telle que matérialisée sur le plan demeuré joint à la présente.

Cela représente selon moi un bon et juste compromis entre les contraintes environnementales imposées à la Ville par les dispositions légales et mon intérêt notamment le respect du droit de propriété privée et du droit à disposer librement de mon patrimoine dans un équilibre financier certain.

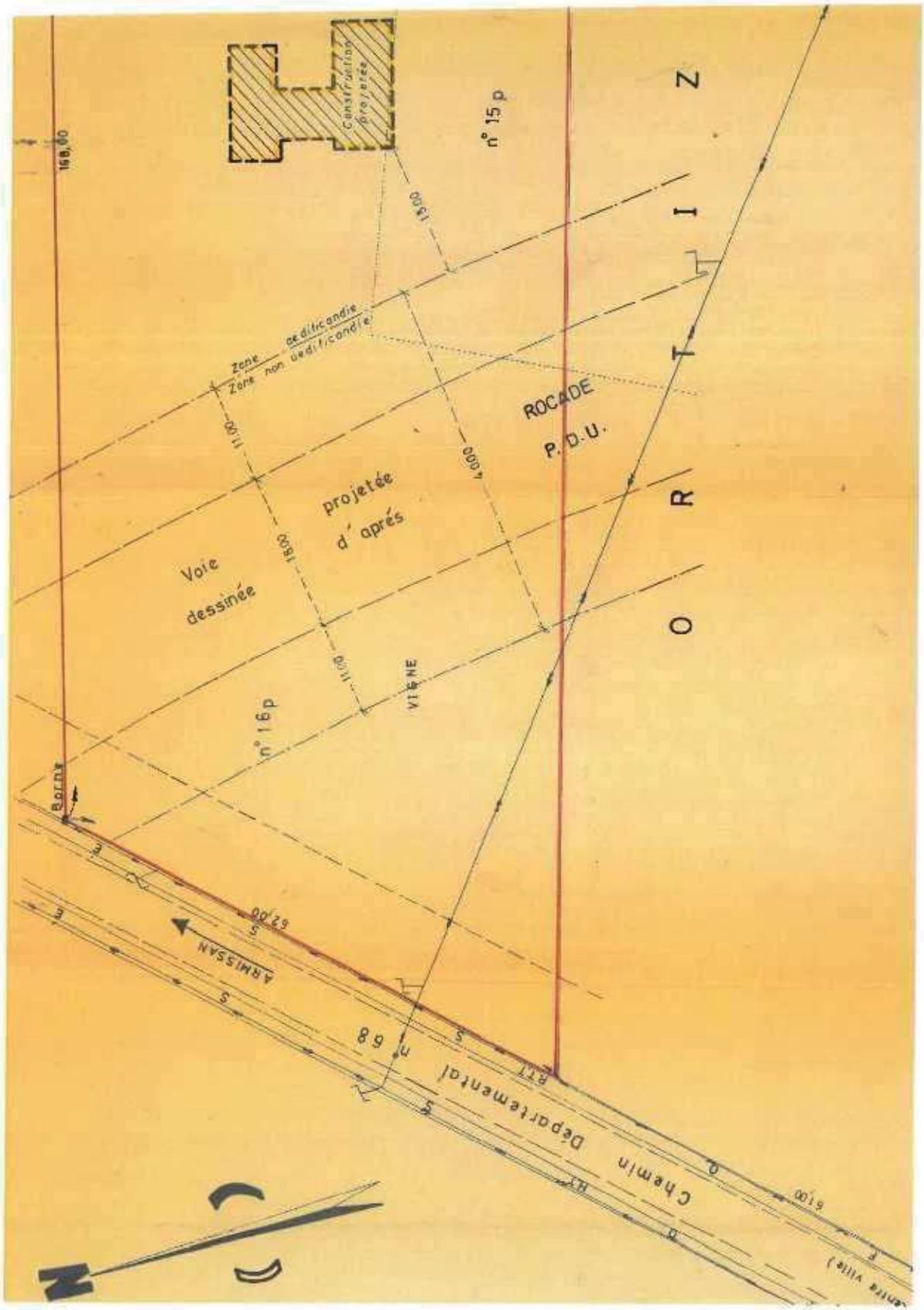
Je vous remercie par conséquent de bien vouloir prendre note de mon opposition au découpage proposé et de tenir compte de ma proposition telle que ci-dessus énoncée.

Restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires et vous remerciant à l'avance pour l'intérêt que vous voudrez bien porter à ma demande,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, à l'assurance de ma parfaite considération.

Raymonde CHENOT




168,60
Construction projetée
n° 15 p
1500
Zone aedificandie
Zone non aedificandie
1100
4000
ROCADE
P. D. U.
projetée d'après
Voie dessinée
1800
1100
VIGNE
n° 16 p
Borne
62,00
ARMISSAN
n° 68
Chemin Départemental
RTT
61,00
ORTIZ
N

DÉPARTEMENT de

COMMUNE de

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PERMIS DE CONSTRUIRE

Numéro à rappeler

11 262 3 79 130

LE Maire de NARBONNE

Vu le titre VII du Livre 1er du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation, notamment l'article 87 du dit code ;
Vu la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967 ;
Vu l'article R 26 du Code Pénal ;
Vu le décret 61-1298 du 30 Novembre 1961, portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article 91 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation ;
Vu le décret 70-446 du 28 mai 1970 portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article 87 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation et relatif au permis de construire
Vu la demande de permis de construire présentée par l'

M. : CHENOT André

Demeurant à : 16, Rue Edmond Valentin 11 NARBONNE

Pour les travaux de : Construction d'un logement type 4 cat. 1

Commune

Nombre de logements

A exécuter à : C Nº 14p 15p 16p Route d'Armissan Vigne Vieille 11 NARBONNE

Vu l'avis du Directeur départemental de l'Équipement.

Vu l'avis de

ARRÊTE

ART. 1 — Le permis de construire est ACCORDÉ pour les travaux décrits dans la demande présentée, sous réserve du respect des conditions particulières ci-après :

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la parcelle sera traversée par la rocade de contournement est de NARBONNE prévue au plan directeur d'Urbanisme.

Construction assujettie à la Taxe Locale d'Equipement pour un montant de 1529,50 Frs

ART. 2 — Le présent permis est délivré sans préjudice du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé, etc.)
Il est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai d'un an à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

ART. 3 — Copie du présent arrêté sera notifiée :
1° - par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, au pétitionnaire qui en fera mention par affichage sur le terrain dès sa délivrance et pendant toute la durée du chantier ;
2° - au Directeur départemental de l'Équipement ;

Un extrait du permis de construire est en outre publié, dans les huit jours de la notification, par voie d'affichage à la mairie pendant deux mois.

VILLE DE NARBONNE (AUDE)

Fait à NARBONNE, le 20 JUIN 1972

Signature,

Pour le Maire
L'ADJOINT DÉLÉGUÉ

G. ORDH

P.C. 182-3 (1971) 1 331 057 7

R.T.A. 46.0346

ROUTE D'ARMISSAN - 11100 NARBONNE

DEMANDE DE RECOURS
04/04/2025

NOTA

Le PLU de la Ville de Narbonne a fait l'objet de plusieurs propositions de réamagements de zones, qui ont été actés et signés en septembre 2024.

Actuellement, ce PLU fait l'objet d'une consultation publique, donnant la possibilité aux Narbonnais de donner leur avis sur ces différents points.

M & MME CHENOT propriétaires des parcelles CI 64 et CI 491, n'ayant jamais été prévenu de ces changements, ont actuellement un impact direct sur leurs terrains qui a été pour l'un classé en Zone Classée Boisé.

Nous établissons, par le présent document, un constat de l'état actuel permettant ainsi de montrer l'incohérence de ce découpage.

Nous ferons dans un 1er temps, le constat de l'éxistant.
Puis, nous nous éfforcerons de proposer un plan qui satisfera tous les parties (la Ville, les habitants et les propriétaires).

1 - SITUATION

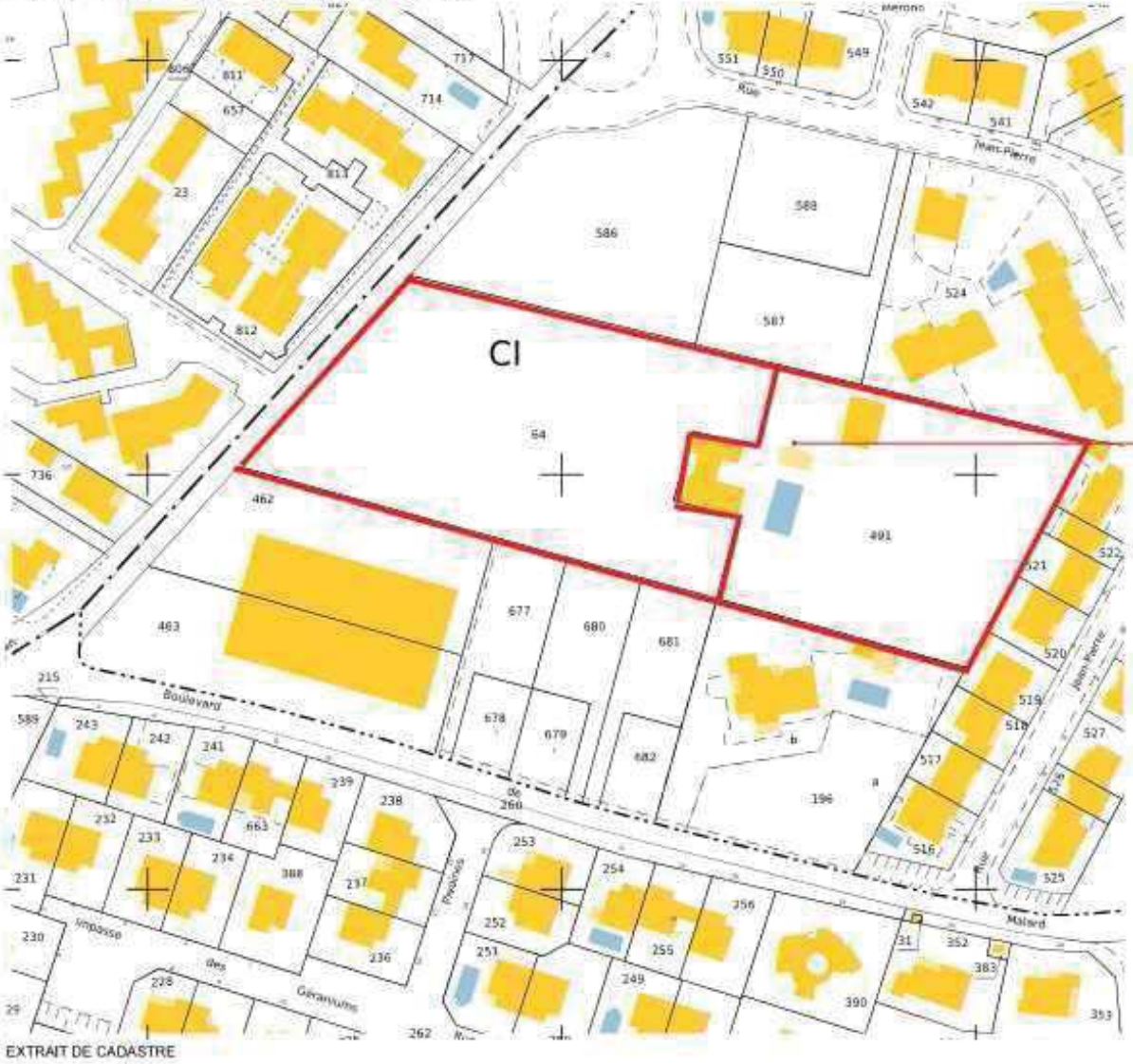


CONTEXTE



PLAN DE ZONAGE

2 - DECOUPAGE CADASTRALE



Parcelle n°CI64=535m²
(relevé cadastrale)

Parcelle n°CI491=536m²
(relevé cadastrale)

IMPORTANT :

Le découpage cadastrale a été fait au ras de la maison.
Celui-ci vient à l'encontre des articles UC7.

- Soit être en retrait de 3m minimum par rapport à une limite séparative.

EXTRAIT DE CADASTRE

3 - CONSTAT DE L'EXISTANT

PROPRIETE DE M. ET MME CHENOT
SITUEE SUR LA PARCELLE CI 491



ENTREE DES
PARCELLES
CI 54
CI 491

PROPRIETE DE M. ET MME CHENOT
SITUEE SUR LA PARCELLE CI 491

ENTREE DES
PARCELLES
CI 54
CI 491



Page 4/8

3 - CONSTAT DE L'EXISTANT



1 Photos de l'entrée située Route d'Armissan





2 Allée depuis l'entrée de la Parcelle vers la Maison et le Garage.



3 Pente de garage située sur la parcelle CI64, et la maison sur la parcelle CI491



4 Pins en limite de propriété coupés à la demande des voisins (Intermarché et la Résidence).

4 - LE PIN UN NUISIBLE EN MILIEU RURALE



1 Les dépérissements de pins se multiplient, l'état sanitaire de celui-ci se dégrade face aux sécheresses successives.



3 Les pins attirent les chenilles processionnaires, qui peuvent déclencher des allergies auprès de l'Homme : une inflammation des muqueuses de la bouche, des vomissements et des douleurs abdominales.



2 Face aux dépérissements des pins dûs à la sécheresse, le risque d'incendie est majeur ; surtout en milieu rurale à proximité des citoyens et de leurs habitations.



4 Pins : contributeurs à la pollution de l'air.

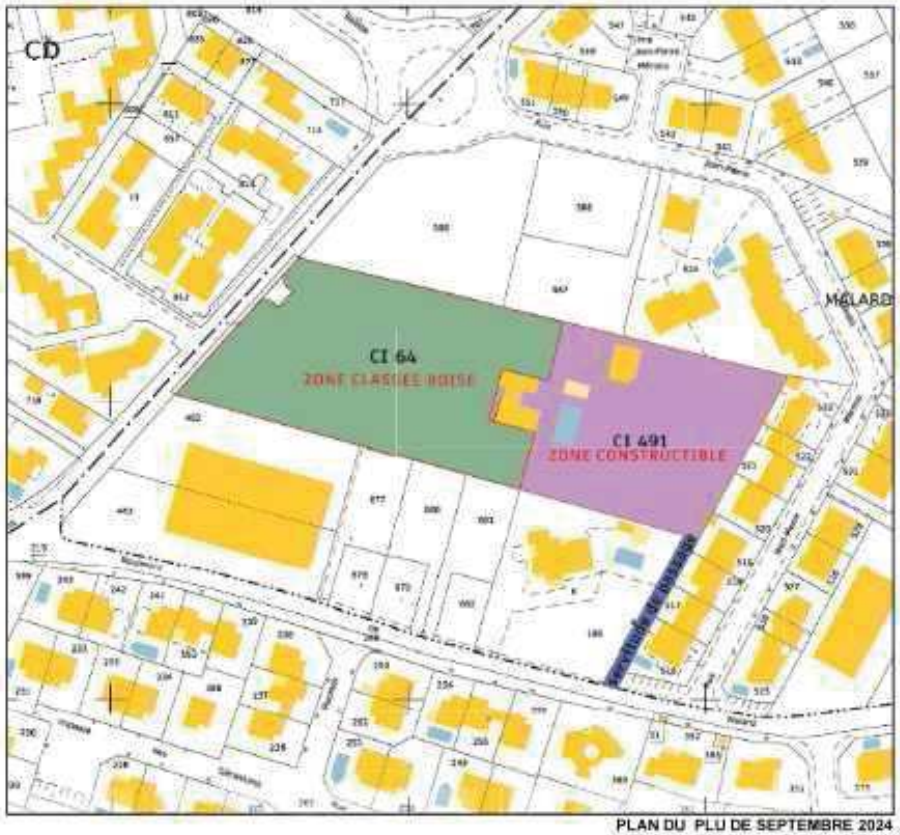
NOTA :

- A la demande du voisinage, un traitement a été réalisé par les propriétaires contre les chenilles processionnaires.
Au vue, de la quantité importante de pins sur la parcelle et du coût que cela engendre pour traiter l'ensemble de la zone, les propriétaires n'ont réalisés qu'une partie mineure du traitement.

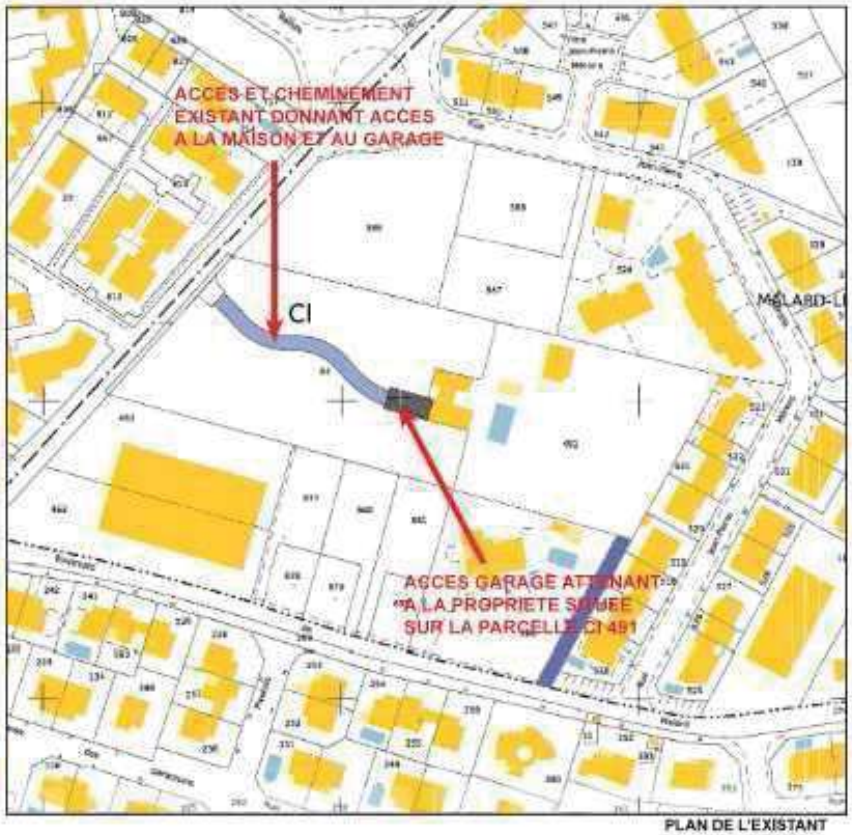
- A la demande de l'ensemble du voisinage, tous les pins situés en périphérie de la parcelle ont été coupés.

Il est donc important de prendre en considération, que le maintien de l'ensemble de ces pins portent préjudice à l'ensemble du quartier : de part le risque d'incendie, et de part les allergies et de la pollution de l'air.

5 - PLAN PLU ET ETAT EXISTANTDU TERRAIN

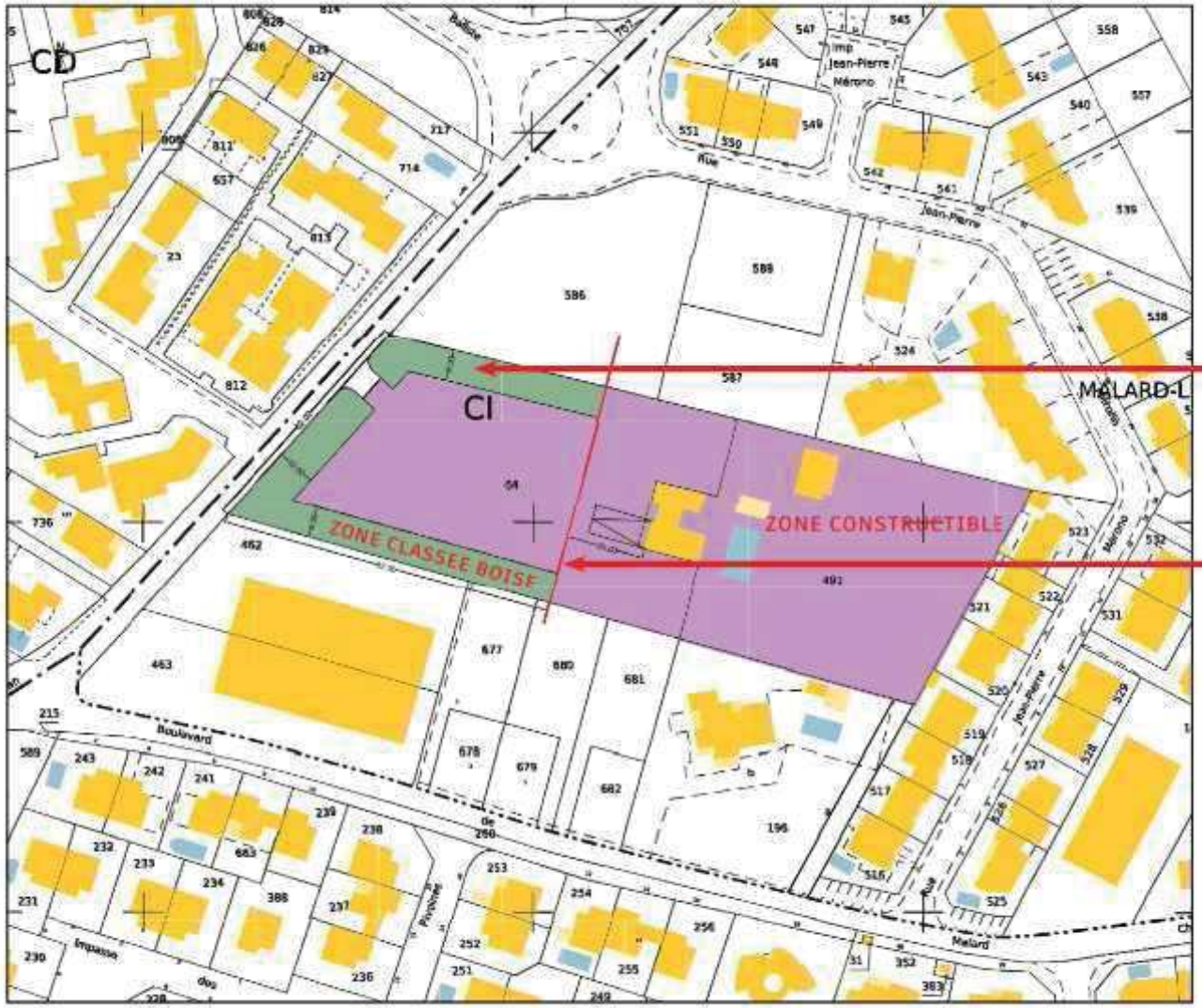


PLAN DU PLU DE SEPTEMBRE 2024



PLAN DE L'EXISTANT

6 - DEMANDE D'UN NOUVEAU TRACE



Page 8/8

Observation n° 39 du 5 avril 2025 - 00:38
Défavorable
Auteur : RAYMONDE CHENOT Organisation : Propriétaire parcelle CI64 et CI491
Suite à la modification du PLU, les parcelles CI64 et CI491, dont je suis propriétaire, ont été impactés.
Je demande donc le remodelage de l'espace Classé Boisé sur ces parcelles.
Je vous joins pour cela un courrier etayé, ainsi que des pièces graphiques argumentant ma demande.

Observation n° 40 du 5 avril 2025 - 00:40
Défavorable
Auteur : RAYMONDE CHENOT Organisation : Propriétaire parcelle CI64 et CI491
Suite à la modification du PLU, les parcelles CI64 et CI491, dont je suis propriétaire, ont été impactés.
Je demande donc le remodelage de l'espace Classé Boisé sur ces parcelles.
Je vous joins pour cela un courrier etayé, ainsi que des pièces graphiques argumentant ma demande.

OBSERVATION IDENTIQUE A L'OBSERVATION 38 CI-DESSUS

Observation n° 41 du 6 avril 2025 - 10:28
Défavorable
Auteur : CREPEAU Christian Organisation : Association ECCLA
CONSULTATION POUR LA RÉVISION DU PLU DE NARBONNE
TEL QU'ARRÊTÉ LE 26/11/2024
- - - - - - - - - - - - - - - - - -
AVIS DE L'ASSOCIATION ECCLA
[LE TEXTE COMPLET DE LA CONTRIBUTION D'ECCLA, AVEC LES EXTRAITS SCANNÉS ET LES ILLUSTRATIONS) EST DISPONIBLE SUR LE FICHIER JOINT EN ATTACHEMENT]

A- Remarques et avis formulés par les autorités administratives et consulaires

1) Remarques formulées par la MRAE (Avis du 25/01/2025)
La MRAE indique que la commune de Narbonne a mené une démarche d'évaluation environnementale qui peut être « sensiblement » améliorée. Cette formulation polie traduit des inquiétudes réelles concernant, par exemple, la mise à jour des données du diagnostic, la complétude de l'état initial de l'environnement, les lacunes dans la séquence « éviter, réduire », l'articulation du projet de révision du PLU avec les documents de rang supérieur…
La MRAE développe par ailleurs des critiques plus précises concernant le recul du trait de côte et les ressources en eau :

Enfin, la MRAE pointe des insuffisances d'analyse concernant certains quartiers :

ECCLA approuve les observations de la MRAE.

2) Avis de la DDTM
La DDTM a rendu à la fin de l'année 2024 un avis extrêmement détaillé comprenant un nombre élevé de recommandations et quelques mises en garde, telles que :

En ce qui concerne la biodiversité et la trame noire la DDTM regrette la faible portée des mesures proposées :

En ce qui concerne les concessions de plage naturelle, la DDTM rappelle que la concession actuelle liant l'Etat, propriétaire du DPM, et la ville de Narbonne, doit être renouvelée en 2026. Elle précise à cet égard :

ECCLA approuve les recommandations et les mises en garde de la DDTM.

3) Avis de la Chambre d'Agriculture
La Chambre a émis le 10/02/2025 un avis comportant des critiques très précises.

ECCLA approuve la première critique relative au canal de la Robine mais n'approuve pas la seconde, étant opposé à une extension généralisée du bâti, y compris en appui à une activité agricole, dans le massif de la Clape. Pour autant, permettre à un nombre très restreint de domaines (3 max) de consolider leur activité en faisant évoluer leur bâti est envisageable, en fonction du projet proposé. Cela restera moins impactant pour la biodiversité que de le permettre à tous.

4) Avis de la CDPENAF
La CEPENAF a rendu le 19/12/2024 un avis défavorable motivé par les facilités qui seraient accordées au seul domaine de l'Hospitalet dans la Clape et aux inégalités que cela créerait vis-à-vis des autres domaines du même massif.

B- Remarques formulées par ECCLA
Eccla approuve les observations de la MRAE, ainsi que les recommandations et mises en garde de la DDTM et l'avis de la Chambre d'Agriculture concernant les abords de la Robine.

Plus spécifiquement, les remarques propres d'Eccla, comme dans la plupart de nos avis concernant les PLU, sont concentrées sur 3 points :
• Une projection démographique fantaisiste et dangereuse pour la biodiversité.
• Le dénombrement incomplet des logements vacants et son corollaire : un taux de résorption de la vacance insuffisant.
• La consommation excessive d'espace NAF causée par les 2 premiers points et par des choix dans le type de bâti à prévoir qui accorde trop de place aux constructions individuelles.

En outre, nous aborderons des points propres à la commune de Narbonne :
• Le respect intégral de la loi Littoral.
• La part insuffisante du logement social dans le bâti à construire.
• La trame noire insuffisamment étoffée et la pollution lumineuse issue du tissu urbain ignorée.
• La lutte contre les îlots de chaleur urbains, la protection forte des arbres et le déploiement de la revégétalisation.

1) La projection démographique fantaisiste utilisée pour la révision du PLU de Narbonne
Le TCAM retenu (environ 1% de croissance par an) est une valeur fétiche que l'on retrouve sur toute la façade méditerranéenne et dont le caractère pifométrique saute aux yeux. Ce TCAM ignore les projections du seul organisme habilité à en produire, l'INSEE, et en particulier, sa base Omphale, qui produit des estimations beaucoup moins arbitraires. Ce taux de 1% est Issu du SCoT de la Narbonnaise (où la ville de Narbonne a un poids dominant). Il ne traduit que les rêves des élus, les ambitions du BTP et les souhaits des promoteurs.

Un TCAM de 1% n'est pas soutenable dans le contexte de la raréfaction de la ressource en eau (même celle du Rhône…) et de la compétition féroce qui s'amorce pour sa répartition.

Il est en outre inutile d'exposer davantage de population et de quartiers aux risques côtiers, au risque d'inondation, aux risques d'incendie ( ), aux risques technologiques (usine Orano-Malvesi) et aux risques sanitaires. Sur ce dernier point Eccla rappelle que l'agglomération de Narbonne est le territoire où le taux de mortalité par cancer est le plus élevé de l'Aude, très probablement en raison de la conjonction de trois facteurs : l'utilisation massive des pesticides dans le vignoble, la présence d'autoroutes et de routes très fréquentées, et la présence d'une installation nucléaire de base.

Un TCAM de 1%, même si le bâti collectif était privilégié dans les extensions urbaines, aboutirait à la consommation excessive de zones naturelles, agricoles et forestières, des zones qu'il importe au contraire de préserver au mieux de l'artificialisation pour le bien être des générations futures.

Un TCAM de 1% laisse dubitatif vis-à-vis du recul stratégique, rendu obligatoire par le réchauffement climatique et la montée du niveau de la mer, lequel recul imposera de bâtir en « 2ième ligne ». Ce PLU n'y prépare pas. A cet égard il serait dangereux d'accumuler de nouveaux enjeux dans la bande littorale.

2) Le dénombrement incomplet des logements vacants et son corollaire : un taux de résorption de la vacance insuffisant.

Le nombre de logement vacants estimé par l'INSEE est de 3113 sur la commune de Narbonne en 2021. Se donner comme objectif de réhabiliter 400 logements en 10 ans, comme le PADD le propose, indique clairement que la résorption de la vacance du parc privé n'est pas véritablement à l'ordre du jour, ce qui permet de justifier davantage de constructions nouvelles.

Très souvent les bureaux d'études en charge des révisions de PLU fournissent leur propre estimation du nombre de logements vacants, arguant que les données de l'INSEE sont « théoriques », ce qui leur permet de minorer le nombre réel de logements vacants et de réduire d'autant l'effort à consentir pour les rénover.

Rappelons que la THLV (taxe d'habitation sur les logements vacants) est un outil puissant dont disposent les communes et les EPCI pour gérer la vacance, de même que la taxe sur les résidences secondaires dont le relèvement pourrait inciter certains propriétaires à convertir leur résidence secondaire en logement.

3) Trop de place est accordée aux logements individuels
La balance entre habitat individuel et habitat collectif est déséquilibrée au profit du premier, à rebours du besoin de préserver les espaces NAF. Le PADD ne met pas assez en exergue le besoin d'un habitat en petit collectif bioclimatique, arboré, végétalisé et desservi par des transports doux.

4) Le respect intégral de la loi Littoral
Comme souligné par les recommandations et mises en garde de la DDTM, la loi Littoral devra être scrupuleusement respectée. Les problématiques suivantes susciteront toute l'attention d'Eccla lors des CDPENAF et CDNPS consacrées à

l’implémentation de nouveaux bâtiments ou activités :
- L’extension de l’urbanisation en continuité stricte des agglomérations et villages existants ;
- L’extension de l’urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage et la délimitation appropriée de ceux-ci ;
- Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral (ECRL) ;
- Les coupures d’urbanisation ;
- Les concessions de plage en ERCL.

5) La trame noire insuffisamment étoffée et la pollution lumineuse ignorée
La source des remarques qui suivent est issue du dossier d’évaluation environnementale et du dossier OAP thématique « trame verte, bleue et noire».

Dans ces deux dossiers où il est de rigueur de traiter d'environnement, de pollution et de consommation d'énergie, la thématique « pollution lumineuse » est superbement ignorée. Ainsi les 12 000 lampadaires publics de Narbonne continuent d'éclairer la nuit et consomment chacun 250 W. En plus d'être un gouffre à énergie, ce parc qui est totalement vétuste est en grande partie hors norme. Il est, en particulier depuis le 1er janvier 2025, carrément “hors la loi” car il contient des luminaires boules toujours en service malgré leur interdiction définitive à cette date.

Le projet de remplacement du parc de luminaires datant des années 70-80 devrait intervenir après 2026 et se programmer par secteurs d'habitation sur plusieurs années. L'investissement pour ces aménagements étant de plusieurs millions d'euros, l'équipement devra rester en place des décennies pour être amorti. Il importe alors de ne pas faire n'importe quoi n'importe comment afin de ne pas le regretter longtemps si les nouvelles installations ne s'avéraient pas optimales. Alors, comment concevoir qu'une telle programmation municipale qui s'applique à modifier l'environnement urbain des zones résidentielles, industrielles, commerciales du coucher du soleil à son lever, puisse demeurer absente du PLU de Narbonne ?

Le dossier d’évaluation environnementale contient un chapitre « Nuisances et bruits » mais il n'est question que de nuisances acoustiques. Or la pollution lumineuse est reconnue dans le SRADDET et le SCoT comme une nuisance environnementale pour la biodiversité (et pour l'homme).

Le projet de PLU modifié intègre une OAP thématique « trame verte et bleue » qui aborde timidement une trame noire en page 34 de l'orientation 4 action1. On nous propose de développer la trame noire à l'échelle communale. Cependant il est surtout question des grands ensembles naturels, du littoral et des différents corridors écologiques. Quelques tentatives sont esquissées pour intégrer à la trame noire les franges urbaines. Rien n’est prévu pour les espaces urbanisés.

Une OAP thématique « trame noire » aurait pu nous instruire des possibilités d'extinction nocturne qui sont de plus en plus pratiquées dans les communes du département de l'Aude (Cf Carcassonne). Elle aurait pu inscrire en règlement des normes de puissance, température de couleur et densité surfacique à respecter en fonction des différentes zones éclairées, et bien entendu hors des seules zones NAF qui sont concernées dans l’OAP TVB-N. Cependant là où ce serait nécessaire c’est à dire dans les zones urbaines qui sont le plus impactées par la pollution lumineuse, il n'en est nullement question.

6) Part insuffisante du logement social dans le bâti à construire.
Le PLU confirme que l'objectif à Narbonne est de 25% de logements sociaux au sens de la loi SRU. Or aujourd'hui Narbonne compte environ 8000 logements sociaux pour près de 40000 logements, soit 20%. A l'issue du PLU il faudrait donc que Narbonne compte 10950 logements sociaux pour rattraper son retard. Rapporté aux 3800 nouveaux logements à produire, cela laisse penser que le retard ne sera pas rattrapé et que la commune s'exposera aux pénalités prévues par la loi.

7) La lutte contre les îlots de chaleur urbains, la protection forte des arbres et le déploiement de la revégétalisation.
Les mesures prévues par les documents de révision du PLU nous semblent vraiment trop timides pour lutter véritablement contre les îlots de chaleur urbain, préserver efficacement les arbres et accélérer le déploiement de la revégétalisation urbaine. Ces mesures ignorent totalement la TRACC (trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au réchauffement climatique) élaborée pour 2050 et 2100 par Météo-France et adoptée par le Ministère de la transition écologique. La TRACC est basée sur un accroissement des températures de 2,7°C en 2050 (par rapport à l'ère pré-industrielle) et de 4°C en 2100.

Pour Narbonne, les évolutions attendues sur les suivantes (Cf. Climadiag commune, site de Météo-France) :
Températures
Risques :

C- Avis d'ECCLA
Eccla reconnait que le projet de PLU révisé est de qualité très nettement supérieure au PLU en vigueur.

Malheureusement les questions relatives à la préservation de la biodiversité, à la protection de l'environnement et à l'adaptation au changement climatique nous semblent insuffisamment analysées. En conséquence les mesures proposées ont une portée insuffisante ou nécessiteraient des précisions.

Le document n'est pas en phase avec le TRACC, il ne prend pas en compte correctement les conséquences du réchauffement climatique sur la santé, le bien-être et les risques.

Pour cette raison, et pour faire suite aux remarques formulées au paragraphe B par notre association, Eccla a le regret d'émettre un avis négatif sur cette version du projet de PLU révisé.

Signé : Christian CREPEAU, président
Narbonne, le 06/04/2025

ÉCOLOGIE DU CARCASSONNAIS, DES CORBIÈRES
ET DU LITTORAL AUDOIS
Association loi 1901 pour la vigilance environnementale créée en 1988, agréée et représentative au titre des articles L. 121-8 et L. 160-1 du Code de l'urbanisme et au titre de l'article 40 de la loi du 16 juillet 1976 relative à la protection de la nature, pour le département de l'Aude

CONSULTATION POUR LA RÉVISION DU PLU DE NARBONNE

TEL QU'ARRÊTÉ LE 26/11/2024

- - - - - - - - - - - - - - - - -

AVIS DE L'ASSOCIATION ECCLA

A- Remarques et avis formulés par les autorités administratives et consulaires

1) Remarques formulées par la MRAE (Avis du 25/01/2025)

La MRAE indique que la commune de Narbonne a mené une démarche d'évaluation environnementale qui peut être « sensiblement » améliorée. Cette formulation polie traduit des inquiétudes réelles concernant, par exemple, la mise à jour des données du diagnostic, la complétude de l'état initial de l'environnement, les lacunes dans la séquence « éviter, réduire », l'articulation du projet de révision du PLU avec les documents de rang supérieur…

La MRAE développe par ailleurs des critiques plus précises concernant le recul du trait de côte et les ressources en eau :

> Par ailleurs, la présentation du niveau de risque de recul du trait de côte à l'échelle communale nécessite d'être assortie, en tant que de besoin, des mesures de recomposition spatiale ou de gestion des constructions existantes ou futures. Le rapport de présentation doit également apporter les compléments pour les installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
>
> En outre, il convient de présenter les éléments permettant de garantir l'adéquation entre les capacités de la ressource en eau et les besoins actuels et futurs, notamment en période d'étiage et en prenant en compte les évolutions climatiques. Une distinction est également attendue au sein des indicateurs de suivi du PLU entre la période estivale et le reste de l'année.

Enfin, la MRAE pointe des insuffisances d'analyse concernant certains quartiers :

D'autre part, la MRAe engage la commune à mesurer les niveaux de pollution sonore et atmosphérique du secteur de projet « *Saint-Germain – Saint-Victor* » dédié à l'habitat, de définir les indicateurs de suivi qui en découlent avec un état de référence correspondant à ces mesures, et au terme de l'analyse des incidences à mener, de proposer les mesures d'évitement et de réduction qui s'imposent.

Enfin, s'agissant de la création d'un secteur de projet « *Crabit – les Amarats* » à proximité immédiate du site Malvési, la MRAe recommande de compléter l'analyse des incidences afin de garantir qu'elle n'ait pas pour effet d'exposer ses futurs habitants à des pollutions de l'air, de l'eau ou du sol, et de proposer en conséquence les mesures d'évitement et de réduction indispensables.

ECCLA approuve les observations de la MRAE.

2) Avis de la DDTM

La DDTM a rendu à la fin de l'année 2024 un avis extrêmement détaillé comprenant un nombre élevé de recommandations et quelques mises en garde, telles que :

Le PLU devra être complété par des dispositions règlementaires relatives au logement locatif social et à la typologie des nouveaux logements dans les nouvelles opérations de développement de l'habitat. Une mise en compatibilité du PLU avec les nouvelles dispositions du PLH sera éventuellement nécessaire dès la validation de ce dernier document par la communauté d'agglomération du Grand Narbonne.

Le PLU est compatible avec les orientations du SCOT en réduisant de moitié la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) entre 2011 et 2022 pour les dix prochaines années 2024-2034, et en prévoyant de réaliser 50 % de la production de logements dans l'enveloppe urbaine. Toutes les zones de développement sont situées en continuité de l'agglomération.

Toutefois la zone Npv relative au développement des projets photovoltaïques au sol, située sur le site de l'aérodrome, route d'Armissan devra être supprimée au regard de sa situation en discontinuité de l'agglomération de Narbonne en conformité avec la loi Littoral et de son absence d'inscription dans le décret friches.

Il est par ailleurs fortement recommandé d'inscrire dans le règlement que seules les installations répondant aux critères définis dans le décret du 29/12/2023 et son arrêté d'application peuvent être implantées dans les zones dédiées au photovoltaïque.

Le PLU devra être mis en conformité avec la loi Littoral en prenant en compte l'ensemble des remarques relatives aux différents espaces littoraux. Le PLU ne définissant aucun zonage sur les parties en eau, qui font partie du territoire communal et le PLU ne pouvant être partiel, le règlement (graphique et écrit) devra définir des prescriptions pour ces espaces.

En ce qui concerne la biodiversité et la trame noire la DDTM regrette la faible portée des mesures proposées :

Les mesures en faveur de la biodiversité décrites dans le PADD sont toutefois très peu nombreuses et ne ciblent quasiment que le complexe lagunaire. S'il est effectivement un enjeu majeur sur le territoire communal, il est un peu dommage de ne pas afficher plus ouvertement d'autres mesures en faveur de la biodiversité.

En revanche, une OAP Trame verte, bleue et noire est présente et prévoit des mesures intéressantes pour permettre de préserver les différents corridors écologiques. Le renforcement de la trame verte en zone urbanisée est à encourager. Les mesures de la trame noire sont intéressantes, toutefois **il serait intéressant d'étendre l'arrêt des éclairages nocturnes en dehors de seules zones agricoles.**

En ce qui concerne les concessions de plage naturelle, la DDTM rappelle que la concession actuelle liant l'Etat, propriétaire du DPM, et la ville de Narbonne, doit être renouvelée en 2026. Elle précise à cet égard :

> Pour rappel, seules les activités en rapport direct avec l'exploitation de la plage et permettant de répondre aux besoins du service public balnéaire sont autorisables (article R 2124-13 du CGPPP).
> Une attention particulière est à apporter aux activités de restauration qui ne peuvent être autorisables qu'à la condition qu'elle reste l'accessoire d'activités principales directement liées à la plage (matelas, bains de soleil, parasols, location de pédalos, activités nautiques...). Ce caractère accessoire est assuré par une superficie totale dédiée à cette activité qui ne saurait dépasser 40 % maximum de la superficie totale du lot.
> Les activités « accessoires » sont exclues sur les plages situées en Espaces Remarquables et Caractéristiques du Littoral.

> - Les Espaces Remarquables et Caractéristiques du Littoral, définis au sens de la loi littoral, sont à préserver en raison de leur caractère sensible et ne peut y être autorisée que l'implantation d'équipements démontables liés à hygiène et à la sécurité (sanitaires, postes de secours) lorsque leur localisation est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public. Afin de se conformer aux dispositions de la loi, seules pourront être autorisées sur les plages et à titre exceptionnel, des activités strictement balnéaires.

ECCLA approuve les recommandations et les mises en garde de la DDTM.

3) Avis de la Chambre d'Agriculture

La Chambre a émis le 10/02/2025 un avis comportant des critiques très précises.

> Si le Massif de la Clape peut être regardé comme un ensemble paysager homogène et devant à ce titre être préservé par un classement en espace remarquable, les abords de la Robine ne répondent ni à l'un ou l'autre de ces cas de figure : Situé à plus de 13 km du littoral, avec la ville de Narbonne entre, composés de vignes, de jardins familiaux, construit par endroit, ce site ne peut être considéré comme un paysage remarquable.
>
> Nous demandons donc que soit retiré le secteur autour de la Robine des espaces remarquables afin de pouvoir favoriser les projets de transmission et d'installation sur ce secteur. Nous demandons par ailleurs que les domaines de la Clape puissent obtenir le même type de zonage que le Domaine de l'Hospitalet afin de leur permettre des évolutions mineures de leur bâti.

ECCLA approuve la première critique relative au canal de la Robine mais n'approuve pas la seconde, étant opposé à une extension généralisée du bâti, y compris en appui à une activité agricole, dans le massif de la Clape. Pour autant, permettre à un nombre très restreint de domaines (3 max) de consolider leur activité en faisant évoluer leur bâti est envisageable, en fonction du projet proposé. Cela restera moins impactant pour la biodiversité que de le permettre à tous.

4) Avis de la CDPENAF

La CEPENAF a rendu le 19/12/2024 un avis défavorable motivé par les facilités qui seraient accordées au seul domaine de l'Hospitalet dans la Clape et aux inégalités que cela créerait vis-à-vis des autres domaines du même massif.

B- Remarques formulées par ECCLA

Eccla approuve les observations de la MRAE, ainsi que les recommandations et mises en garde de la DDTM et l'avis de la Chambre d'Agriculture concernant les abords de la Robine.

Plus spécifiquement, les remarques propres d'Eccla, comme dans la plupart de nos avis concernant les PLU, sont concentrées sur 3 points :

- Une projection démographique fantaisiste et dangereuse pour la biodiversité.
- Le dénombrement incomplet des logements vacants et son corollaire : un taux de résorption de la vacance insuffisant.
- La consommation excessive d'espace NAF causée par les 2 premiers points et par des choix dans le type de bâti à prévoir qui accorde trop de place aux constructions individuelles.

En outre, nous aborderons des points propres à la commune de Narbonne :

- Le respect intégral de la loi Littoral.
- La part insuffisante du logement social dans le bâti à construire.
- La trame noire insuffisamment étoffée et la pollution lumineuse issue du tissu urbain ignorée.
- La lutte contre les îlots de chaleur urbains, la protection forte des arbres et le déploiement de la revégétalisation.

1) La projection démographique fantaisiste utilisée pour la révision du PLU de Narbonne

Le TCAM retenu (environ 1% de croissance par an) est une valeur fétiche que l'on retrouve sur toute la façade méditerranéenne et dont le caractère pifométrique saute aux yeux. Ce TCAM ignore les projections du seul organisme habilité à en produire, l'INSEE, et en particulier, sa base Omphale, qui produit des estimations beaucoup moins arbitraires. Ce taux de 1% est Issu du SCoT de la Narbonnaise (où la ville de Narbonne a un poids dominant). Il ne traduit que les rêves des élus, les ambitions du BTP et les souhaits des promoteurs.

Un TCAM de 1% n'est pas soutenable dans le contexte de la raréfaction de la ressource en eau (même celle du Rhône...) et de la compétition féroce qui s'amorce pour sa répartition.

Il est en outre inutile d'exposer davantage de population et de quartiers aux risques côtiers, au risque d'inondation, aux risques d'incendie [1], aux risques technologiques (usine Orano-Malvesi) et aux risques sanitaires. Sur ce dernier point Eccla rappelle que l'agglomération de Narbonne est le territoire où le taux de mortalité par cancer est le plus élevé de l'Aude, très probablement en raison de la conjonction de trois facteurs : l'utilisation massive des pesticides dans le vignoble, la présence d'autoroutes et de routes très fréquentées, et la présence d'une installation nucléaire de base.

Un TCAM de 1%, même si le bâti collectif était privilégié dans les extensions urbaines, aboutirait à la consommation excessive de zones naturelles, agricoles et forestières, des zones qu'il importe au contraire de préserver au mieux de l'artificialisation pour le bien être des générations futures.

Un TCAM de 1% laisse dubitatif vis-à-vis du recul stratégique, rendu obligatoire par le réchauffement climatique et la montée du niveau de la mer, lequel recul imposera de bâtir en « 2ième ligne ». Ce PLU n'y prépare pas. A cet égard il serait dangereux d'accumuler de nouveaux enjeux dans la bande littorale.

[1] Très étrangement la commune de Narbonne ne dispose pas encore de PPRIF (plan de prévention des risques d'incendie de forêt).

2) Le dénombrement incomplet des logements vacants et son corollaire : un taux de résorption de la vacance insuffisant.

Le nombre de logement vacants estimé par l'INSEE est de 3113 sur la commune de Narbonne en 2021. Se donner comme objectif de réhabiliter 400 logements en 10 ans, comme le PADD le propose, indique clairement que la résorption de la vacance du parc privé n'est pas véritablement à l'ordre du jour, ce qui permet de justifier davantage de constructions nouvelles.

Très souvent les bureaux d'études en charge des révisions de PLU fournissent leur propre estimation du nombre de logements vacants, arguant que les données de l'INSEE sont « théoriques », ce qui leur permet de minorer le nombre réel de logements vacants et de réduire d'autant l'effort à consentir pour les rénover.

Rappelons que la THLV (taxe d'habitation sur les logements vacants) est un outil puissant dont disposent les communes et les EPCI pour gérer la vacance, de même que la taxe sur les résidences secondaires dont le relèvement pourrait inciter certains propriétaires à convertir leur résidence secondaire en logement.

3) Trop de place est accordée aux logements individuels

La balance entre habitat individuel et habitat collectif est déséquilibrée au profit du premier, à rebours du besoin de préserver les espaces NAF. Le PADD ne met pas assez en exergue le besoin d'un habitat en petit collectif bioclimatique, arboré, végétalisé et desservi par des transports doux.

4) Le respect intégral de la loi Littoral

Comme souligné par les recommandations et mises en garde de la DDTM, la loi Littoral devra être scrupuleusement respectée. Les problématiques suivantes susciteront toute l'attention d'Eccla lors des CDPENAF et CDNPS consacrées à l'implémentation de nouveaux bâtiments ou activités :

- L'extension de l'urbanisation en continuité stricte des agglomérations et villages existants ;
- L'extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage et la délimitation appropriée de ceux-ci ;
- Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral (ECRL) ;
- Les coupures d'urbanisation ;
- Les concessions de plage en ERCL.

5) La trame noire insuffisamment étoffée et la pollution lumineuse ignorée

La source des remarques qui suivent est issue du dossier d'évaluation environnementale et du dossier OAP thématique « trame verte, bleue et noire».

Dans ces deux dossiers où il est de rigueur de traiter d'environnement, de pollution et de consommation d'énergie, la thématique « pollution lumineuse » est superbement ignorée. Ainsi les 12 000 lampadaires publics de Narbonne continuent d'éclairer la nuit et consomment chacun 250 W. En plus d'être un gouffre à énergie, ce parc qui est totalement vétuste est en grande partie hors norme. Il est, en

particulier depuis le 1er janvier 2025, carrément "hors la loi" car il contient des luminaires boules toujours en service malgré leur interdiction définitive à cette date.

Le projet de remplacement du parc de luminaires datant des années 70-80 devrait intervenir après 2026 et se programmer par secteurs d'habitation sur plusieurs années. L'investissement pour ces aménagements étant de plusieurs millions d'euros, l'équipement devra rester en place des décennies pour être amorti. Il importe alors de ne pas faire n'importe quoi n'importe comment afin de ne pas le regretter longtemps si les nouvelles installations ne s'avéraient pas optimales. Alors, comment concevoir qu'une telle programmation municipale qui s'applique à modifier l'environnement urbain des zones résidentielles, industrielles, commerciales du coucher du soleil à son lever, puisse demeurer absente du PLU de Narbonne ?

Le dossier d'évaluation environnementale contient un chapitre « Nuisances et bruits » mais il n'est question que de nuisances acoustiques. Or la pollution lumineuse est reconnue dans le SRADDET et le SCoT comme une nuisance environnementale pour la biodiversité (et pour l'homme).

Le projet de PLU modifié intègre une OAP thématique « trame verte et bleue » qui aborde timidement une trame noire en page 34 de l'orientation 4 action1. On nous propose de développer la trame noire à l'échelle communale. Cependant il est surtout question des grands ensembles naturels, du littoral et des différents corridors écologiques. Quelques tentatives sont esquissées pour intégrer à la trame noire les franges urbaines. Rien n'est prévu pour les espaces urbanisés.

Une OAP thématique « trame noire » aurait pu nous instruire des possibilités d'extinction nocturne qui sont de plus en plus pratiquées dans les communes du département de l'Aude (Cf Carcassonne). Elle aurait pu inscrire en règlement des normes de puissance, température de couleur et densité surfacique à respecter en fonction des différentes zones éclairées, et bien entendu hors des seules zones NAF qui sont concernées dans l'OAP TVB-N. Cependant là où ce serait nécessaire c'est à dire dans les zones urbaines qui sont le plus impactées par la pollution lumineuse, il n'en est nullement question.

6) Part insuffisante du logement social dans le bâti à construire.

Le PLU confirme que l'objectif à Narbonne est de 25% de logements sociaux au sens de la loi SRU. Or aujourd'hui Narbonne compte environ 8000 logements sociaux pour près de 40000 logements, soit 20%. A l'issue du PLU il faudrait donc que Narbonne compte 10950 logements sociaux pour rattraper son retard. Rapporté aux 3800 nouveaux logements à produire, cela laisse penser que le retard ne sera pas rattrapé et que la commune s'exposera aux pénalités prévues par la loi.

7) La lutte contre les îlots de chaleur urbains, la protection forte des arbres et le déploiement de la revégétalisation.

Les mesures prévues par les documents de révision du PLU nous semblent vraiment trop timides pour lutter véritablement contre les îlots de chaleur urbain, préserver efficacement les arbres et accélérer le déploiement de la revégétalisation urbaine. Ces mesures ignorent totalement la TRACC (trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au réchauffement climatique) élaborée pour 2050 et 2100 par Météo-France et adoptée par le Ministère de la transition écologique. La TRACC est basée sur un accroissement des températures de 2,7°C en 2050 (par rapport à l'ère pré-industrielle) et de 4°C en 2100.

Pour Narbonne, les évolutions attendues sur les suivantes (Cf. Climadiag commune, site de Météo-France) :

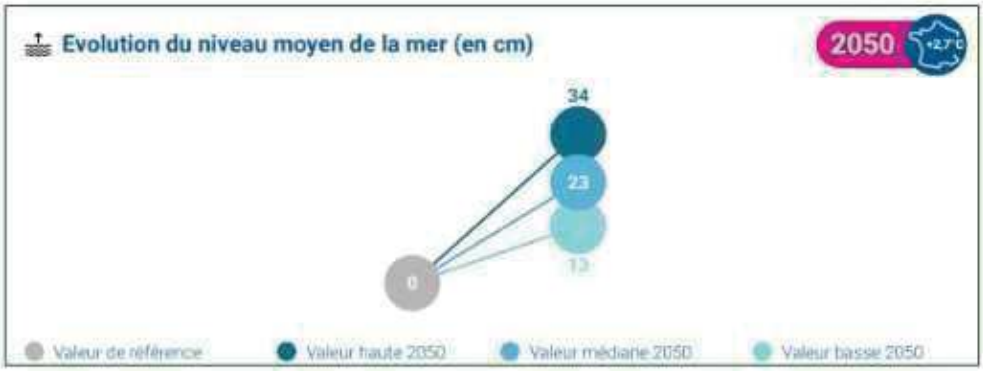
Températures

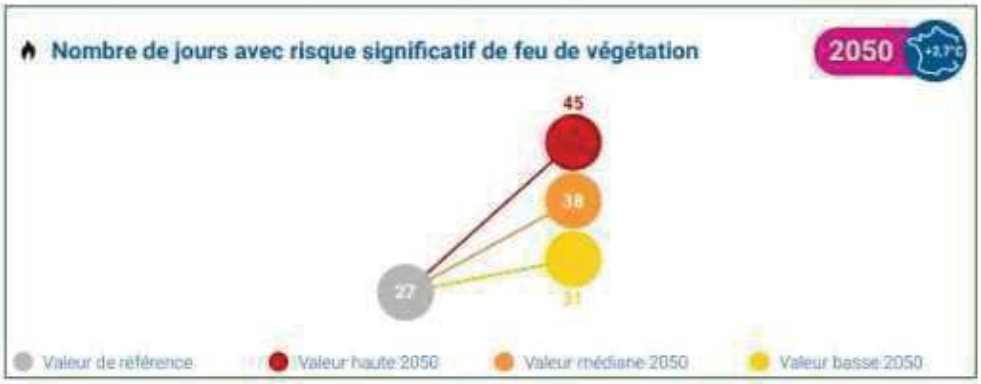






Risques :





C- Avis d'ECCLA

Eccla reconnait que le projet de PLU révisé est de qualité très nettement supérieure au PLU en vigueur.

Malheureusement les questions relatives à la préservation de la biodiversité, à la protection de l'environnement et à l'adaptation au changement climatique nous semblent insuffisamment analysées. En conséquence les mesures proposées ont une portée insuffisante ou nécessiteraient des précisions.

Le document n'est pas en phase avec le TRACC, il ne prend pas en compte correctement les conséquences du réchauffement climatique sur la santé, le bien-être et les risques.

Pour cette raison, et pour faire suite aux remarques formulées au paragraphe B par notre association, Eccla a le regret d'émettre un avis négatif sur cette version du projet de PLU révisé.

Signé : Christian CREPEAU, président

Narbonne, le 03/04/2025

Observation n° 42 du 6 avril 2025 - 18:21

Ne se prononce pas

Auteur : Kim Ballester

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Veuillez trouver-ci joint nos observations concernant le projet de PLU arrêté.
En espérant que ces dernières soient intégrées à l'approbation et en vous souhaitant une bonne réception,
Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'assurance de notre parfaite considération.

Kim Ballester Romain Nivet kim.ballester11@gmail.com nivet_romain@hotmail.fr

Madame Kim BALLESTER
Monsieur Romain NIVET
180 bis avenue de Bordeaux
11100 NARBONNE

A l'attention de Monsieur Edmond DE CHIVRÉ
Commissaire enquêteur
Mairie de Narbonne
Direction de l'Urbanisme
CS 80823
11785 NARBONNE cedex

Objet : Révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) – Observations et propositions

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision générale du PLU de Narbonne, nous souhaitons faire part de nos observations concernant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n° 1 : avenue de Bordeaux.
Nous saluons la volonté de restructurer cette entrée de ville qui possède un tissu urbain existant depuis plusieurs décennies. Cette vaste opération de renouvellement urbain permettra d'adoucir l'aspect routier de cet axe principal et de maîtriser davantage les opérations de promotion immobilière.
En revanche, ces mutations ne peuvent se faire au détriment des habitations existantes.
En effet, l'OAP présente une incohérence au niveau de l'une des porosités paysagères (principe de transparence à maintenir), matérialisées par une flèche verte, car elle passe sur des bâtis existants. Ce positionnement fait peser le risque d'une incompatibilité avec l'OAP en cas de réhabilitation des bâtis impactés. Les autres porosités paysagères (flèches vertes) sont inscrites sur des voies existantes, ce qui paraît cohérent au niveau de la transparence à maintenir. Or, la deuxième flèche depuis l'Ouest (cf. image n°1 et n°2 ci-dessous) ne présente pas ces caractéristiques. Plusieurs bâtis sont présents, cela ne peut donc correspondre à une transparence à maintenir. Il serait alors préférable que la flèche soit déplacée vers l'Est sur la rue du Verdouble. Ainsi, la porosité paysagère sera plus facile à traiter et ne bloquera pas les projets de réhabilitation ou d'extension.

Nous tenions également à souligner la présence de nombreux arbres dans le périmètre de l'OAP qui ne se limite pas aux platanes bordant l'avenue (cf. image n°2). Beaucoup de pins disposant d'une hauteur importante sont présents et méritent d'être conservés lors des mutations. Une mention visant au maintien et à la protection des arbres pourrait être ajoutée dans l'OAP.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à nos propositions et en espérant que celles-ci soient prises en compte à l'approbation de la révision générale du PLU.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'assurance de notre parfaite considération.

Kim Ballester et Romain Nivet

1/2
6 avril 2025

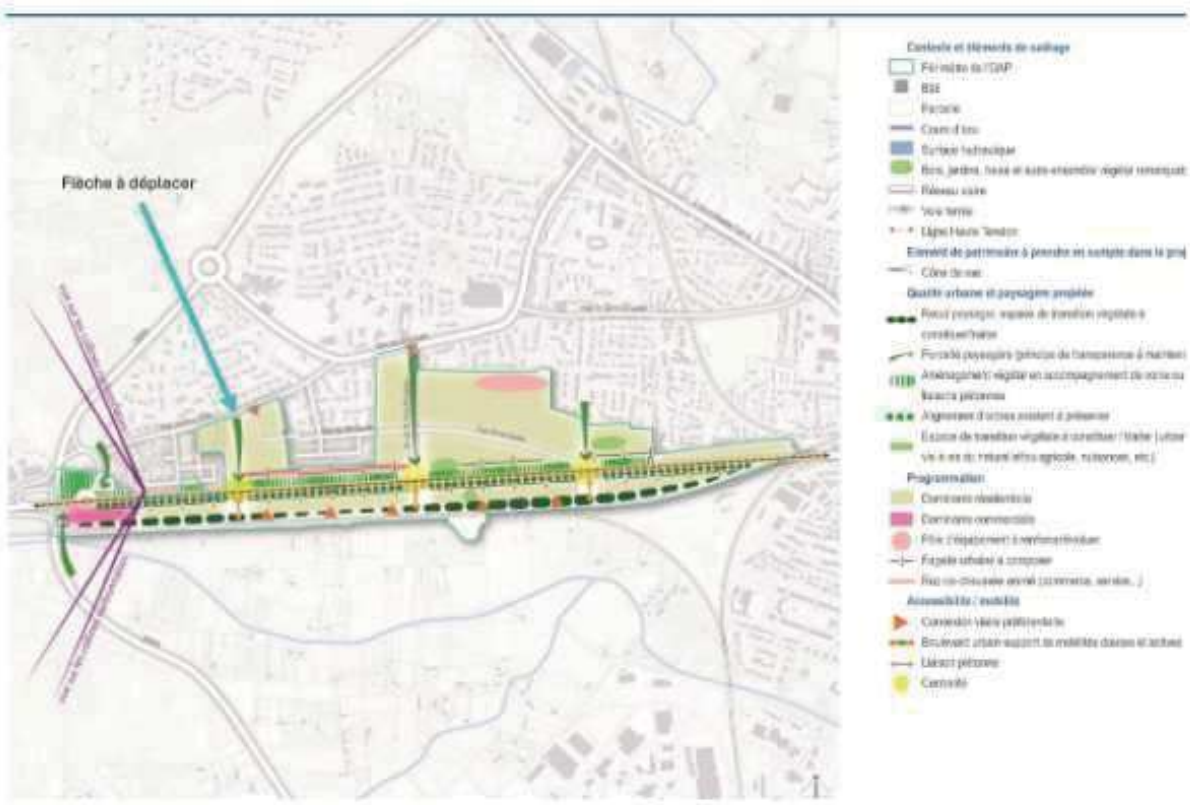


Image n°1 : extrait OAP avenue de Bordeaux



Image n°2 : photo aérienne des bâtis existants

2/2
6 avril 2025

7/04/25

Notre proposition de déplacement de la parcelle paysagère

parcelle prévue dans le projet de PLU.

Observation n° 43 du 6 avril 2025 - 22:51

Défavorable

Auteur : André BORIES Organisation : association RUBRESUS

Contribution de l'association RUBRESUS à l'enquête publique Révision PLU Narbonne 6 avril 2025

Le développement urbain de la ville de Narbonne est contraint par son exposition aux risques d'inondation par l'Aude côté nord et est, par le rec de Veyret à l'ouest, sud et sud-est. Les quartiers Maraussan et Mayolle et la zone d'activité de Plaisance ont été aménagés depuis les années 70 dans la zone inondable du rec de Veyret (PPRI 2002). Depuis, l'extension de l'urbanisation n'a cessé avec les constructions d'habitations le long des berges du canal de la Robine ainsi que par le développement de zones d'activités Salettes et Ste Rose, Plaisance-Ratacas.

Les zones inondables retenues dans le PPRI ont été établies par les autorités depuis les années 80 sur des bases climatiques anciennes basées sur des épisodes pluvieux d'ampleur centennale (300 mm/24h). Or, selon tous les experts, le réchauffement climatique qui s'opère depuis quelques décennies bouleverse les références et les risques par des évènements plus intenses et fréquents (par exemple 550 mm en 1999 à Lézignan à moins de 20 km de Narbonne). Les projets du développement urbain du PLU de Narbonne ne prennent pas en compte ces évolutions climatiques ni les risques d'inondation toujours plus forts du fait de l'extension d'aménagements urbains en zone inondable et périphérie.

Le pont de l'avenue du Général Leclerc (exN9) dans Narbonne (carrefour Espace de Liberté) constitue le goulot d'étranglement de la capacité d'évacuation des crues du rec de Veyret. Toutes les études techniques et réglementations ont mis en évidence un débit maximum de 90m3/s de ce pont alors même que les flux arrivant à cet endroit peuvent atteindre 190 m3/s en crue centennale et même beaucoup plus pour des évènements exceptionnels provoqués par le dérèglement climatique. Le PLU et les projets de développement urbain dans ce secteur semblent ignorer ce risque majeur. Pire, la modification du PLU prévoit des nouvelles constructions d'habitations en amont du pont SNCF dans le bassin versant du rec de Veyret à proximité du ruisseau des Tines (affluent du rec de Veyret), de voiries (projet rocade entre ponts N9 et SNCF dans le lit majeur et sur berge rive gauche du rec de Veyret, ainsi que l'extension des zones d'activités Salettes-Ste Rose, Plaisance-Ratacas. Tous ces aménagements urbains ont pour conséquences l'artificialisation des sols des zones urbanisées du bassin versant du rec de Veyret qui ne fera qu'accroître les crues arrivant au pont N9. Sans compter les effets du changement climatique déjà en cours qui vont s'amplifier avec des phénomènes extrêmes.

Il semble impensable de projeter l'aménagement urbain dans le bassin versant narbonnais du rec de Veyret sans résoudre la contrainte de la capacité insuffisante d'évacuation des crues du rec de Veyret au pont N9 par une extension de sa capacité d'évacuation adaptée aux nouveaux enjeux climatiques pour une réelle protection de la ville de Narbonne.

Un projet de protection contre les inondations du rec de Veyret porté par le SMMAR et SMDA a été envisagé, mais il est de plus en plus fortement controversé par les habitants, les spécialistes et les associations environnementales. Il n'aboutirait, dans sa phase finale de protection des quartiers narbonnais, au plus tôt qu'à partir de 2035. Malgré un coût exorbitant de 32 millions € de dépenses publiques, ce projet n'a pas prévu l'aménagement primordial d'augmentation de la capacité du pont de l'avenue Leclerc/N9 et ses dispositifs de barrages écrêteurs seront obsolètes car non conçus pour des évènements extrêmes. Ce projet est actuellement remis en question au profit d'un autre projet déjà validé par les

services et autorités, qui, lui, comprend l'extension de la capacité d'évacuation du pont avenue Leclerc.
Il serait aberrant d'autoriser la révision du PLU de cet important secteur urbain de Narbonne avant que la protection contre les inondations du rec de Veyret ne soit correctement résolue. Les réglementations d'urbanisme et de protection des populations sont pourtant claires : en zone inondable, les constructions sont prohibées même lorsque des dispositifs de protection sont mis en place, car ils n'apportent jamais de certitude absolue de leur réelle efficacité notamment pour les évènements extrêmes encore mal appréhendés. Une fois le rec de Veyret sécurisé avec des aménagements de protection contre les inondations pertinents et adéquats, la révision du PLU pourrait alors être reconsidérée. En attendant cela, il ne faut pas mettre la charrue avant les bœufs ni exposer les milliers d'habitants actuels et à venir aux risques.
Association RUBRESUS, 6 avril 2025

Contribution de l'association RUBRESUS à l'enquête publique Révision PLU Narbonne 6 avril 2025

Le développement urbain de la ville de Narbonne est contraint par son exposition aux risques d'inondation par l'Aude côté nord et est, par le rec de Veyret à l'ouest, sud et sud-est. Les quartiers Maraussan et Mayolle et la zone d'activité de Plaisance ont été aménagés depuis les années 70 dans la zone inondable du rec de Veyret (PPRI 2002). Depuis, l'extension de l'urbanisation n'a cessé avec les constructions d'habitations le long des berges du canal de la Robine ainsi que par le développement de zones d'activités Salettes et Ste Rose, Plaisance-Ratacas.

Les zones inondables retenues dans le PPRI ont été établies par les autorités depuis les années 80 sur des bases climatiques anciennes basées sur des épisodes pluvieux d'ampleur centennale (300 mm/24h). Or, selon tous les experts, le réchauffement climatique qui s'opère depuis quelques décennies bouleverse les références et les risques par des évènements plus intenses et fréquents (par exemple 550 mm en 1999 à Lézignan à moins de 20 km de Narbonne). Les projets du développement urbain du PLU de Narbonne ne prennent pas en compte ces évolutions climatiques ni les risques d'inondation toujours plus forts du fait de l'extension d'aménagements urbains en zone inondable et périphérie.

Le pont de l'avenue du Général Leclerc (exN9) dans Narbonne (carrefour Espace de Liberté) constitue le goulot d'étranglement de la capacité d'évacuation des crues du rec de Veyret. Toutes les études techniques et réglementations ont mis en évidence un débit maximum de 90m3/s de ce pont alors même que les flux arrivant à cet endroit peuvent atteindre 190 m3/s en crue centennale et même beaucoup plus pour des évènements exceptionnels provoqués par le dérèglement climatique. Le PLU et les projets de développement urbain dans ce secteur semblent ignorer ce risque majeur. Pire, la modification du PLU prévoit des nouvelles constructions d'habitations en amont du pont SNCF dans le bassin versant du rec de Veyret à proximité du ruisseau des Tines (affluent du rec de Veyret), de voiries (projet rocade entre ponts N9 et SNCF dans le lit majeur et sur berge rive gauche du rec de Veyret, ainsi que l'extension des zones d'activités Salettes-Ste Rose, Plaisance-Ratacas. Tous ces aménagements urbains ont pour conséquences l'artificialisation des sols des zones urbanisées du bassin versant du rec de Veyret qui ne fera qu'accroître les crues arrivant au pont N9. Sans compter les effets du changement climatique déjà en cours qui vont s'amplifier avec des phénomènes extrêmes.

Il semble impensable de projeter l'aménagement urbain dans le bassin versant narbonnais du rec de Veyret sans résoudre la contrainte de la capacité insuffisante d'évacuation des crues du rec de Veyret au pont N9 par une extension de sa capacité d'évacuation adaptée aux nouveaux enjeux climatiques pour une réelle protection de la ville de Narbonne.

Un projet de protection contre les inondations du rec de Veyret porté par le SMMAR et SMDA a été envisagé, mais il est de plus en plus fortement controversé par les habitants, les spécialistes et les associations environnementales. Il n'aboutirait, dans sa phase finale de protection des quartiers narbonnais, au plus tôt qu'à partir de 2035. Malgré un coût exorbitant de 32 millions € de dépenses publiques, ce projet n'a pas prévu l'aménagement primordial d'augmentation de la capacité du pont de l'avenue Leclerc/N9 et ses dispositifs de barrages écrêteurs seront obsolètes car non conçus pour des évènements extrêmes. Ce projet est actuellement remis en question au profit d'un autre projet déjà validé par les services et autorités, qui, lui, comprend l'extension de la capacité d'évacuation du pont avenue Leclerc.

Il serait aberrant d'autoriser la révision du PLU de cet important secteur urbain de Narbonne avant que la protection contre les inondations du rec de Veyret ne soit correctement résolue. Les réglementations d'urbanisme et de protection des populations sont pourtant claires : en zone

inondable, les constructions sont prohibées même lorsque des dispositifs de protection sont mis en place, car ils n'apportent jamais de certitude absolue de leur réelle efficacité notamment pour les évènements extrêmes encore mal appréhendés. Une fois le rec de Veyret sécurisé avec des aménagements de protection contre les inondations pertinents et adéquats, la révision du PLU pourrait alors être reconsidérée. En attendant cela, il ne faut pas mettre la charrue avant les bœufs ni exposer les milliers d'habitants actuels et à venir aux risques.

Association RUBRESUS, 6 avril 2025

Observation n° 44 du 6 avril 2025 - 23:14

Ne se prononce pas

Auteur : Olivier HERAIL Organisation : hERAIL OLIVIER

Observations au sujet de l' emplacement réservé numéro 26 selon courrier joint.

Olivier HERAIL
Domaine de Saint Crescent
106 Av Gal Leclerc
Face Pharmacie Liberté
11100 NARBONNE
olivier.herail@club.fr

Narbonne, le 6 avril 2025

à M le Maire de Narbonne
à l' attention de M le Directeur de l' Urbanisme
à l' attention de Mme la Directrice de la Voirie
M le Commissaire Enqueteur de la révision du PLU

Objet : Concertation et enquête publique PLU : Emplacement réservé n° 26

(Largeur : 15 m Création Boulevard Domaine de Saint Crescent)

Monsieur le Maire,
Monsieur de Directeur de l' Urbanisme,
Madame la Directrice de la Voirie,
Monsieur le Commissaire Enqueteur,

Notant, au projet de nouveau PLU, le maintien d' un emplacement réservé n° 26 sur ma propriété au Domaine de Saint Crescent, permettez moi de formuler quelques observations.

La seule justification de cet espace réservé 26 apparait, à la lecture du projet de PLU, comme étant **la desserte du nouveau quartier** défini comme l' OAP Cap de Pla. (Si d' autres justifications existaient, le PLU devrait le formuler, me semble t-il).

Or la desserte naturelle de ce nouveau quartier est bien évidemment la rocade RD 6009, d' autant **que la chaussée actuelle est assez large pour y tracer les voies nécessaires** à desservir le coté Nord, au niveau du chemin du Pech de l' Agnelle, voire c' est le meilleur endroit ou on pourrait localiser, pour le carrefour à venir, la voie d' accélération de 250m au voisinage du pont du chemin des Fours à Chaux, sur cette même rocade.

Car en effet je vois que l' « aménagement d' un carrefour d' accès à la rocade sud » fait l' objet d'un emplacement réservé 31 situé coté nord-est ce qui suppose une bretelle d' accélération située juste au pont existant. Sachant que le ruisseau des Tines est distant de 150 m de ce pont, il semble probable qu' un agrandissement du pont sur le ruisseau des Tines soit nécessaire, pour la seule voie d' accélération, car typiquement ces voies font environ 250 mètres de long. Je note aussi la présence de deux grands pylônes haute tension justement au pied du pont existant, qui seraient à déplacer dans le scénario de cet emplacement réservé 31. Et aussi un pylone au sud est du pont, en bordure de rocade, à 60 m du pont, là ou serait tracée la voie de décélération.

Prévoir ces deux voies, de décélération et d' accélération au niveau du chemin du Pech de l' Agnelle, seulement 340 m au nord ouest du pont existant, ne nécessiterait pas d' agrandir le pont sur le ruisseau des Tines pour ces voies, ni de déplacer les lignes à haute tension, et serait réalisable dès

maintenant et à moindre cout, sans même forcement attendre le passage de la RD 6009 à 2x2 voies, et offrirait de facto une desserte pratique à ce nouveau quartier.

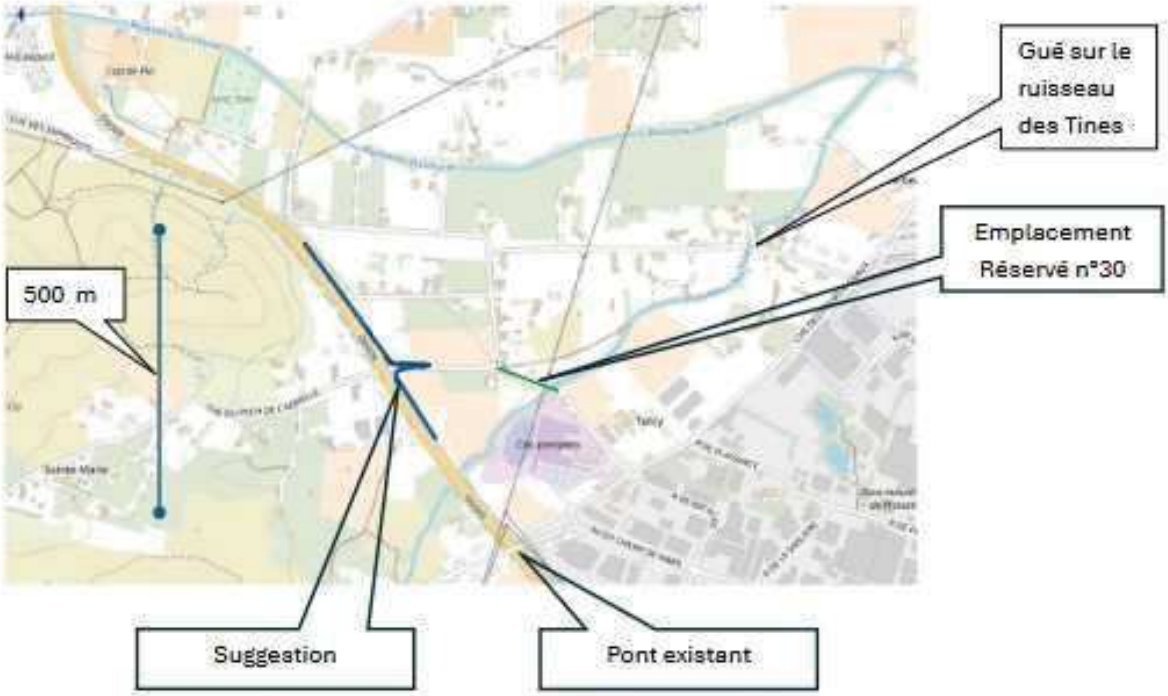


Figure 1 : Desserte du futur quartier OAP2 Cap de Pla (noter les deux lignes et pylônes HT existants, au nord du pont)

De plus, comme à ce jour l' accès du chemin du Pech de l' Agnelle à cette rocade a été coupé, dès maintenant, le triangle formé dans ce quartier par les ruisseaux du Veyret et des Tines a pour seul accès le chemin du Pech de l' Agnelle par le gué existant sur le ruisseau des Tines : **Si demain les ruisseaux sont en eau, c' est un quartier de 36 habitations environ, qui sera coupé du monde et de tout secours**, dont 6 en zone inondable Ri3 au PPRI du Rec de Veyret. (Voir en annexe l' analyse de probabilité, qui donne ½ par an de probabilité de voir cette coupure.)

Si demain un quartier nouveau de 700 logements voit le jour, la simple desserte de sécurité en cas d' inondation impose **soit un accès par la rocade, soit un pont sur le ruisseau des Tines**, qui semble d' ailleurs envisagé au vu du niveau de la voie actuelle longeant le SDIS. La solution la plus facilement et rapidement réalisable, et à moindre cout, n' étant surement pas un nouveau pont, mais l' accès à la RD 6009, ébauché ci-dessus, faisable sans même avoir à élargir l' emprise actuelle de cette RD 6009.

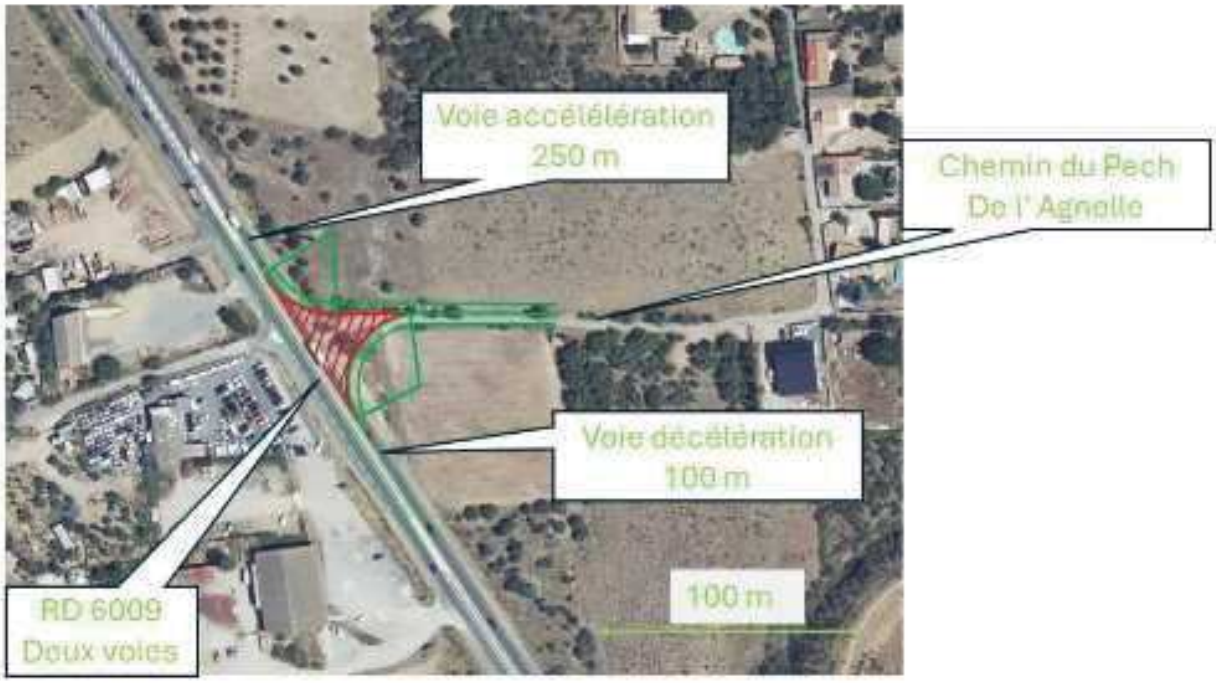


Figure 2 : Ebauche d'un accès à la RD 6009 coté nord ouest au niveau du Chemin du Pech de l' Agnelle. (Le rayon de virage figuré est ici généreux, de 30 mètres.)

L' intérêt d' une telle liaison avec la RD 6009, à très faible cout, pourrait être pris en considération. Le texte du PLU proposé, pièce C3, page 13 semble exclure un tel accès à la RD 6009 : « Aucun accès ne sera permis à partir de la route départementale, pour des raisons de flux et des problématiques de visibilité ». Puis je vous demander de bien **vouloir me transmettre le document technique qui permet d' étayer cette orientation**, pour en comprendre la motivation.

Cette option de desserte du futur quartier par la RD6009, peu couteuse, permet de mettre en question la seule justification apparente d' une nouvelle voie, de 300 m, beaucoup plus couteuse, en zone inondable, entre le pont SNCF du Chemin des Fours à Chaux et l' avenue Gal Leclerc.

Quand au développement de la circulation sous ce pont SNCF actuel sur le Veyret, aucune solution d' amélioration n' évitera **une situation à risque sous le pont lui-même, dès que le ruisseau du Veyret est en eau,** ce qui, d' après la modélisation des crues du Veyret des études actuelles du SMDA, survient avec une probabilité de au moins ½ chaque année. (Bien que cela n' ait pas été vu ces dernières années, ou soit passé inaperçu, cela a été vu deux fois en 2003, le 16 novembre et le 4 décembre, à des niveaux de l' ordre de ce que les études SMDA présentent comme Q2, c' est à dire de probabilité ½ par an. Voir en annexe.)



Figure 3 : Cliché du 16 novembre 2003 sous le pont SNCF : Le débit à cet instant peut être estimé à environ 15 m3/s, représentatif d' une crue de probabilité ½ par an dans le modèle apparaissant dans le Rapport AVP de 2021 commandé par le SMDA. (60 cm d'eau à une vitesse moyenne de 2.5 m/s). Par expérience, la montée en eau apparait par des situations de pluies battantes ou la visibilité est très réduite, et la mise en eau est très rapide, avant meme que quiconque ait le temps d' intervenir pour interrompre la circulation, d' ou la dangerosité du phénomène en cet endroit.

Pour mémoire, les crues de probabilité plus faibles, meme « en l' état aménagé », avec un barrage à Montredon et un barrage à Bagatelle, engendreraient plusieurs mètres d' eau en cet endroit, comme vu en 1994 lors du regrettable incident connu, qui avait généré environ 100 m3/s de débit de pointe au niveau de ce pont SNCF.

Créer une voie en rive gauche entre le pont SNCF et le pont de l' Avenue Gal Leclerc comme ébauché par cet espace réservé numéro 26 présenterait les difficultés suivantes :

1. Cela constituerait **une voie inondable de 300 m de long, en pleine ville,** car une mise hors d' eau serait contradictoire avec le PPRI, qui interdit tout remblai dans une zone inondable, ce qui d' ailleurs condamnerait le lit de débordement actuel. Le PPRI exige, pour des travaux d'infrastructure, qu'ils ne modifient pas le niveau de la crue de référence de plus de 5 cm : Il n' est pas du tout sur qu' une telle voie satisfasse ce critère, car elle engendrerait nécessairement au moins une rampe dans ce lit de débordement entre le pont SNCF et le pont de l' Avenue Gal Leclerc, pour descendre de 2 m environ du niveau de l' avenue Gal Leclerc à celui de la parcelle AV414. Une telle rampe à elle seule modifierait significativement l' écoulement en cas de crue dans tout le lit secondaire (zone Ri3 de la parcelle AV414.)
2. Sa construction en rive gauche **impliquerait la disparition d'un rare espace vert en ville,** situé entre le quartier rue du 143 eme Régiment d' Infanterie et le ruisseau du Veyret : le plus proche espace vert public de promenade est le triangle boisé Boulevard de Maraussan, face à l' Espace de Liberté, à 400 m à vol d'oiseau, ou 770 mètres à pied, via la rue de la Douane.
3. Une telle voie n' est **pas même réalisable sur la parcelle AV414 au nom du respect des arbres et espaces boisés acté dans ce même projet de PLU, avec plusieurs grands arbres multi centenaires sur le tracé** : Deux énormes platanes visibles depuis l' Avenue Gal Leclerc, de circonférence 4.40 m et 5 m puis une allée de tilleuls, puis une allée de 7 platanes, de 43 m de long, sans parler des zones boisées qui seraient aussi sacrifiées. Voir en annexe le rappel des mesures de protection des arbres, et des zones boisées.



Figure 4 : Les deux plus gros platanes de l' emplacement réservé proposé font 4.40 m et 5 m de circonférence, et dans les 20 mètres de haut



Figure 5 : Vue depuis le Bd de Maraussan : Les deux platanes les plus gros sont ceux de gauche



Figure 6 : Plus à l' interieur de la parcelle, l' alignement de 7 platanes sur 43 m

4. Elle affecterait considérablement et amputerait de plus de 20% **un domaine ancien d' intérêt pour le Patrimoine, reconnu** par la Direction de l' Urbanisme elle-même. Voir en annexe quelques éléments.

5. Elle poserait **une difficulté hydraulique due à la sauvegarde nécessaire des sources alimentant le ruisseau juste en aval du pont SNCF**. Le niveau du ruisseau est en effet de 6m au pied du pont SNCF, et de 3.50m sous le pont de l' Avenue Gal Leclerc, et ce ruisseau est en eau en permanence, y compris lors des pires sécheresses ; donc il est alimenté depuis toujours par des sources ou d' anciens captages au voisinage du pont SNCF. On voit sur place que ces sources sont principalement en rive gauche, un metre au dessus du niveau de l' eau, ce qui n' est pas surprenant, sachant que des sources en rive gauche étaient autrefois captées et débouchaient au domaine de Saint Crescent

6. Elle serait contraire aux principes de la TRAME VERTE ET BLEUE. En effet :

   - La continuité actuelle du lit du Veyret, vers l' amont, au-delà du pont SNCF, via le gué de l' antique voie des Corbieres puis au-delà vers Cap de Pla, offre un réél couloir de circulation à la faune sauvage, preuve la présence du chevreuil jusqu' à l' avenue Général Leclerc :



Figure 7 : Un chevreuil de passage Domaine de Saint Crescent le 19 mai 2023, à 30 m de l' Avenue Gal Leclerc, témoin du couloir de circulation de la faune que constitue le lit sec du ruisseau du Veyret jusqu' en ville

   - De même, les ravages du ragondin au Domaine de Saint Crescent, et la présence de la faune du canal de la Robine jusqu' au pied du pont SNCF prouvent la circulation des espèces aquatiques depuis l' aval, jusqu'au pont SNCF.

Or : « LA TRAME VERTE ET BLEUE EST UN DES OUTILS MOBILISES POUR FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES CORRIDORS ECOLOGIQUES ET LA PRESERVATION DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE.

Il s'agit de limiter l'artificialisation des milieux et la dégradation des espaces naturels favorables à la diversité floristique et faunistique.»

Je rappelle en annexe les dispositions présentes au PLU.

Les alternatives suivantes sont de toute façon plus faciles à réaliser et bien moins chères :

A. Sans développer la circulation en un lieu inondable :

- L' accès par la RD 6009 déjà mentionné, au niveau du chemin du Pech de l' Agnelle
- **Le prolongement de120 metres seulement du chemin du Pech de l' Agnelle** vers la rue de l' Artisanat, qui est hors de la zone inondable du PPRI :

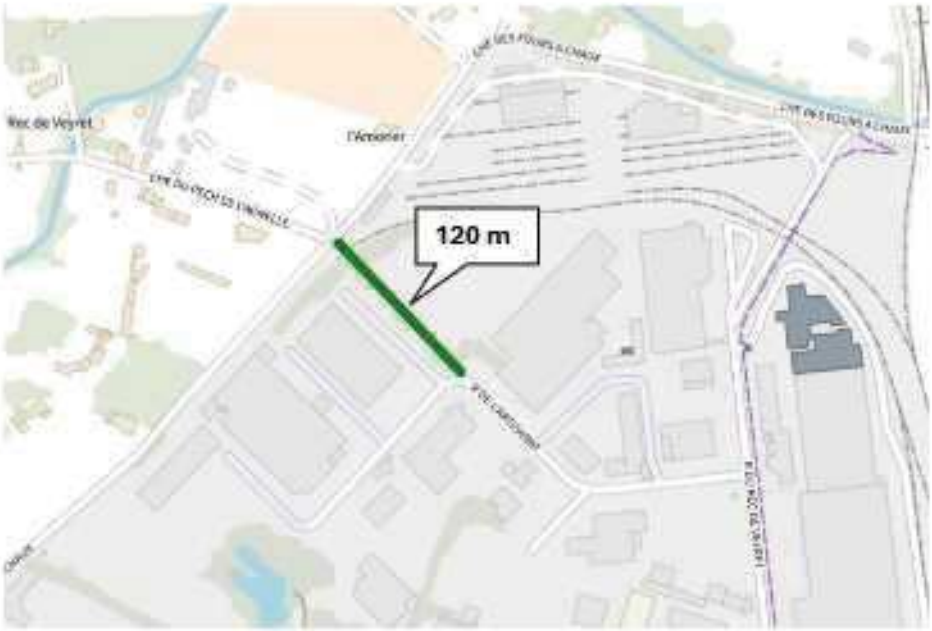


Figure 8 : La distance de 120m entre la rue de l' Artisanat et le carrefour des chemins des Fours à Chaux et du Pech de l' Agnelle suggère l' option d' y créer une liaison de 120 m

B. En développant malgré tout la circulation sous le pont SNCF inondable :

- La réalisation d' **une voie en rive droite du ruisseau du Veyret** et non en rive gauche, déjà existante sur 200 m, carrefour compris, le tout en zone Ri1 seulement, moins inondable qu'en rive gauche, car ce terrain a été remblayé dans les années 1960, sans arbre sur le tracé, sans le problème hydraulique des sources à protéger, et minimisant l' impact écologique TRAME VERTE :



Figure 9 : Esquisse d' une solution en rive droite, **reprenant le carrefour existant, et les voies existantes de l' ancien abattoir municipal sur 200 m**, inondables Ri1 seulement, sans contraintes d'arbres ou d'environnement

- La suppression des sens uniques à voie unique rue de la Douane et Auguste Blanqui, réalisés il y a une dizaine d' années, en restaurant **les deux voies à double sens de ces deux rues**, qui étaient à deux voies depuis leur création. (Je rappelle que le lit lui-même du ruisseau du Veyret est un excellent candidat pour des pistes cyclables, comme les coulées vertes bien connues à Toulouse et ailleurs)
- Le transfert de la piste cyclable actuelle de la rue de la Douane, vers le lit même du ruisseau du Veyret, pour restaurer une rue de la Douane à double sens

Ces arguments posés, puis je proposer que la Ville passe en revue les plans de circulation actuels et futurs, dans la perspective d' un nouveau quartier, mais en prenant en compte le risque d' inondation des voies de circulation de chaque solution, les contraintes d' arbres et de sources, les couts engendrés.

Ceci devrait permettre de sélectionner et sécuriser dans le PLU la ou les options les plus adaptées.

Et je demande ici à la Ville, à nouveau, de bien vouloir se prononcer sur le maintien ou non au PLU de cet espace réservé n°26 sur ma parcelle AV 414, évitant de le maintenir sans justification solide, **car tout espace réservé sur cette parcelle compromettrait toute réflexion d' ensemble sur l' avenir du domaine**.

Restant à votre écoute pour tout détail, et dans l' attente de votre position, veuillez agréer, Monsieur le Maire, Monsieur le Directeur, Madame la Directrice, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l' expression de ma haute considération.

Annexe et éléments justificatifs :

1. Historique : Cet espace réservé avait été initié dans les PLUs et POS précédents, depuis la création du lotissement adjacent dans les années 1970, dans la perspective de **créer un grand boulevard** de l' avenue Gal Leclerc vers l' Ouest, en prolongement de l' actuel Boulevard de Maraussan **: Ce projet est abandonné** depuis des décennies maintenant, notamment devant les impacts considérables d' un agrandissement du pont sous les voies ferrées desservant Perpignan et l' Espagne

   Le pont actuel offrant un passage de 9 m de large, et 4.30 m de haut ne permet que de dessiner **deux voies de circulation**, et un passage piéton ou piste cyclable de moins de deux metres de large. Le passage piéton surélevé actuel mesure 60 cm de haut et 1.34 m de large.

2. **Estimation du débit constaté le 16 novembre 2003 sous le pont SNCF** (Figure 3 ci-dessus)

   A l' amont immédiat du pont, le trottoir visible à droite sur la photo, juste submergé, est haut de 50 cm et le passage est de 8 m de large. Interprétant les remous visibles comme le passage d' un régime torrentiel à un régime fluvial, sans grande différence de niveau. La vitesse moyenne serait donc proche de la vitesse critique (g*h)**1/2, soit 2.2 m/s. Soit sur une section de 8*0.5=4 m2 un débit de 9 m3/s environ, du moins au moment ou la photo a été prise, en phase de décrue.

   Cet ordre de grandeur est confirmé par la formule de Manning Strickler, sachant que la pente du couloir sur les 400 m amont est légèrement inferieure à 1%, soit avec un rayon hydraulique de l' ordre de 0.7 m et un coefficient de 30, une vitesse moyenne de 2.4 m/s.

   De plus, lors de cette crue, le niveau dans le barrage de Cap de Pla était un peu plus tot de 70 cm sous le seuil en béton soit une hauteur amont de 3 m. Sachant que l' orifice a été dimensionné pour 17 m3/s avec une hauteur d' eau de 6 m, à mi hauteur, il débite théoriquement 17*0.707 = 12 m3/s.

   Tenant compte d'un débit probable du ruisseau des Tines, nous retiendrons un débit maximum de l' ordre de 18 m3/s, proche des 22 m3/s donnés comme de probabilité ½ par an dans le Rapport d' AVP de 2021, commandé par le SMDA, disponible auprès du SMDA, du moins d' après la modélisation prise.

3. **Estimation du risque lié aux crues, au pont SNCF:**

   Ce même rapport AVP de 2021, donne les débits suivants au pont SNCF :

	Etat actuel	Etat aménagé (projet)
Q2 (m^3/s)	22	20 ?
Q5 (m^3/s)	52	20 ?
Q10 (m^3/s)	76	20 ?
Q30 (m^3/s)	118	34
Q50 (m^3/s)	145	55

Q100 type PPRi (m^3/s)	209	118

(Je fais apparaitre avec un point d' interrogation les 20 m3/s de l' état aménagé, car le dispositif proposé laisse des pertuis de fuite aux retenues, qui laisseront passer un débit de fuite proche de l' existant)

La vitesse moyenne dans le couloir endigué de pente 1% dépend surtout du niveau de l' eau, par l' effet du rayon hydraulique dans la formule de Manning Strickler : Pour un mètre de rayon hydraulique, environ 3.5 m/s, pour un demi mètre, environ 2 m/s.

Sous le pont lui-même, le sol descend légèrement, puis le radier descend encore, sur quelques metres

Donc dès un débit de 22 m3/s, la hauteur d' eau est de l' ordre de 70 cm sur les 7.80 m de largeur mouillée, et la modélisation prise dans les modeles hydrologiques actuellement utilisés pour prévenir les crues, **donne ce niveau de l' ordre de 70 cm à une vitesse moyenne de 3 à 4m/s avec une probabilité de ½ par an**, en l' état actuel ou aménagé. Ce qui est bien sur dangereux.

Ceci est cohérent avec le cliché figure 4 plus haut et l' interprétation ci-dessus.

La « crue centenale » :

Le PPRI Veyret définit les cotes réglementaires de la « crue centennale » :

- 11.85 m en amont du pont SNCF, soit **50 cm au dessus du tablier**
- 9.643 m, 9.447 m, 9.402 m dans les trois casiers rive gauche entre le pont SNCF et le pont de l' Avenue Gal Leclerc, soit **plus de 2.40 m au dessus des berges, et 20cm au dessus du tablier du pont de l' Avenue Gal Leclerc**

L' évènement regrettable de 1994 :

Le niveau juste en amont du pont SNCF était d' environ 3.5 m d' eau au dessus de la voie de circulation, pour un débit maximum de l' ordre de 100 m3/s.

En comptant 4 m/s dans le cas de probabilité 1/5 par an, à 52 m3/s, l' épaisseur de la veine sous le pont serait de 1.5 mètres. Et pour Q10, à 76 m3/s, de 2.1 mètres.

On voit par là que, même dans l' état aménagé proposé, **la probabilité de 70 cm d'eau sous le pont est de ½ par an. Dans l' état actuel, plus de 1.5 m avec une probabilité de 1/5 par an, réduite à 1/50 dans l' état aménagé.**

(Bien entendu, ne faisant que me baser sur le rapport AVP disponible, ces chiffres seraient à préciser dans une évaluation plus documentée.)

4. Estimation du risque au gué du Chemin du Pech de l' Agnelle sur le ruisseau des Tines

Le rapport « AMENAGEMENT DU REC DE VEYRET- MAÎTRISE D'ŒUVRE ET PROCEDURES REGLEMENTAIRES Tranche ferme : faisabilité/conception » de la société BRLi du 28/6/2018, pour le SMDA, disponible auprès du SMDA, au tableau 4 page 38, et le rapport AVP précité, au

tableau 10, page 63, font apparaitre les données suivantes comme débit du ruisseau des Tines en son exutoire :

	Etat actuel	Etat aménagé (projet) (avec le barrage proposé à Bagatelle)
Q2 (m^3/s)	12	10 ?
Q5 (m^3/s)	21	12 ?
Q10 (m^3/s)	28	15
Q30 (m^3/s)	38	16
Q50 (m^3/s)	45	
Q100 type PPRi (m^3/s)	64	19

(Je fais apparaitre avec un point d' interrogation les 10 et 12 m3/s de l' état aménagé, car le dispositif proposé laisse des pertuis de fuite aux retenues, qui laisseront passer un débit de fuite proche de l' existant inferieurs aux 15 m3/s de l' état aménagé Q10)

Supposant un lit de 6 m de large et un niveau de 80 cm, la vitesse moyenne serait de 2.6 m/s (formule de MS avec une pente de 1/100, k=30, Rh=0.8). Le débit serait de 12 m3/s, soit le débit Q2.

Ce flux passant sur un gué bétonné à profil carrossable de 6 m de large, à une telle vitesse, **le niveau d' eau serait déjà supérieur à 80 cm, avec donc une probabilité supérieure à ½ chaque année, même en l' état aménagé**.

Je rappelle que sans un accès à la rocade RD 6009, ni un pont entre la ZI et le chemin du Pech de l' Agnelle au niveau du SDIS, tout le triangle formé par la rocade et les ruisseaux des Tines et du Veyret est donc coupé du monde, dès que le ruisseau des Tines est en eau pour plus de 40 cm au gué actuel.(Estimant, après renseignement, que les poids lourds des services de secours ne sont pas amphibie, c' est à dire pas construits pour noyer les axes des essieux.)

(Bien entendu, ne faisant que me baser sur des rapports disponibles, ces chiffres seraient à préciser dans une évaluation plus documentée.)

5. Rappelant que la totalité de l' espace réservé 26 d' un pont à l' autre est classé Ri3 au PPRI, voici un rappel des **dispositions du Règlement du PPRI** :

    1. Au titre I, l' article II.2 relatif aux travaux d'infrastructure exige « de démontrer que les travaux n' **engendreront pas de modification de la ligne d'eau de plus de 5 cm** pour la crue de référence, et aussi qu'ils ne sont pas de nature à engendrer des érosions ou dégradations **par augmentation des champs de vitesse**. »

        Or le dessin d' une voie en parcelle AV414 impliquerait nécessairement un remblai sur au moins 50 metres pour **constituer une rampe descendant de l' avenue, en plein lit de crue**, retenant mécaniquement l' écoulement de crue dans la parcelle AV414, qui

était, lors de l' évènement malheureux de 1994, prés du pont de l' avenue Gal Leclerc, de plus de 1.50 m d'eau.

2. En zone RI3, l' article I interdit « tout aménagement du sol **nouveau susceptible de perturber l' écoulement ou d' aggraver le risque** » et l' article II impose que « toute occupation (nouvelle) en dehors du lit moyen (tel que défini par l' analyse hydrogéomorphologique) soit **à plus de 7 mètres de la crête des berges** (Cf Atlas hydrogéomorphologique) ».

   Or la création d' une rampe dans la zone de débordement perturberait mécaniquement l' écoulement, augmentant les niveaux de crue.

6. **Un lourd impact sur le Patrimoine** :

   Ce domaine de deux hectares présente un bati ancien, maison et cave datant du début du XIX eme siècle, bâtis sur une ancienne tuilerie. Ecuries antérieures. Les abords étaient un parc d' agrément, un jardin nourricier, une mare à l' époque, maintenue en eau par des sources. Son intérêt au sens du Patrimoine de Narbonne a d' ailleurs été identifié sur place avec le Directeur de l' Urbanisme et l' architecte conseil mandaté par la Ville.

   Amputer un tel ensemble de 20% de sa surface, de 2 des 5 platanes qui ombragent la façade Sud du batiment, de sa facade de 200 m sur le ruisseau, qui constitue sa cloture, serait difficilement cohérent avec la volonté de préserver le Patrimoine de la Ville de Narbonne.

7. **L' impossibilité d' un tel aménagement aux termes mêmes du PLU proposé**, car en effet, le « Règlement Ecrit » du PLU proposé énonce aux « Dispositions communes » :

   Aux « prescriptions graphiques » :

   > La protection des arbres, et des alignements significatifs, des arbres remarquables, et des espaces boisés, revenant de manière récurrente

   Aux « autres dispositions communes à toutes les zones » , section « espaces libres » :

   > **« Les arbres existants doivent être maintenus** ou remplacés par des plantations équivalentes.
   >
   > **Les arbres dont la circonférence du tronc mesurée à 1m50 du sol est supérieure à 80 cm, doivent être conservés** sauf pour des raisons phytosanitaires ou cas exceptionnel : »

   Et aussi l' OAP thématique « Trame Verte et Bleue » :

   > stipule **la protection de la nature en ville,** du sol, la limitation de l'artificialisation des milieux et la dégradation des espaces naturels favorables à la diversité floristique et faunistique, la gestion économe de l'espace, le travail des lisières des espaces naturels ou semi-naturels avec les zones urbaines.
   >
   > Rappelle les orientations du PADD :

ORIENTATION N°1 : Préserver et conforter les réseaux de biodiversités existants au sein de la trame verte, la mosaïque agricoles et la trame bleue.

Maintenir les formations boisées quand leur état phytosanitaire le permet. Préserver les lisieres boisées

La végétation existante devra être conservée ainsi que le développement de nouveaux éléments au fil des nouveaux projets d'aménagements.

Les éléments pouvant faire obstacle aux écoulements et à la bonne fonctionnalité des milieux aquatiques et humides (route, remblai, barrage, assèchement des zones humides, etc) devront être évités.

Les espaces végétalisés dans le tissu urbain forment des corridors écologiques à conserver. Les entrées de ville peuvent servir de zone de refuge pour la faune notamment en proposant des réseaux de milieux favorables à la biodiversité et son développement.

ORIENTATION N°2 : Intensifier la trame verte et bleue dans des secteurs de biodiversité en devenir ou à requalifier en zone U et AU.

Les coulées vertes**. Les sols naturels peuvent représenter la priorité concernant l'emprise des surfaces non bâties**.

ORIENTATION N°3 : Valoriser le réseau Trame Verte et Bleue autour des axes de mobilités.

« De fait, si un futur aménagement de voirie est réalisé, il devra maintenir au mieux les individus existants et éviter tout fractionnement des alignements »

Or la parcelle AV414, le Domaine de Saint Crescent est **un ilot de verdure en ville, et l' aménagement proposé d' une voie de circulation en rive gauche n' est pas possible en respectant ces règles du PLU proposé** :

1. **Sur la moitié de l' espace réservé, la surface est boisée,** avec des sols naturels intacts depuis des siècles. Voir toute vue satellitaire de la parcelle.
2. **L'espace réservé proposé contient des dizaines d' arbres de plus de 80 cm de circonférence, dont au moins cinq platanes qu' il serait impensable de toucher** :
   - Dans les trente metres de l' Avenue Gal Leclerc, se trouvent deux énormes platanes sur l' emprise de cet emplacement réservé, bien visibles depuis l' avenue, figures 4 et 5 ci-dessus. Le plus gros taille 5m de circonférence, pour une vingtaine de mètres de haut dans un ensemble de cinq platanes multicentenaires qui pourraient bien être les plus grands de Narbonne, et constituent l' environnement immédiat du batiment d'habitation et de sa terrasse à l' italienne.

- A cinquante metres de l' avenue, se trouve un alignement de tilleuls, perpendiculaire au ruisseau du Veyret, de bien plus de 80 cm de circonférence
- A cent quarante cinq metres de l' avenue, se trouve une allée ombragée par un alignement de 7 platanes fort anciens, de 43 metres de long, perpendiculaire au ruisseau du Veyret, dont trois arbres dans l' emplacement réservé, de circonférence 3.10 m, 2.10 m et 3.40 m

Observation n° 45 du 7 avril 2025 - 06:44
Auteur : anonyme
Monsieur Le commissaire enquêteur,
Suite à la modification du PLU, les parcelles CI64 et CI491 ont été impactés.
Nous demandons donc le remodelage de l'espace Classé Boisé situé sur ces parcelles.
Je vous joins pour cela un courrier rédigé par Mme Chenot (propriétaire de ces parcelles), ainsi que des pièces graphiques argumentant sa demande.
Restant à votre disposition pour toutes demandes complémentaires.
Cordialement
Sandrine GHOSSAIN - Architecte DPLG agissant pour le compte de Madame CHENOT

LES PIECES JOINTES SONT IDENTIQUES A L'OBSERVATION 38 CI DESSUS

Observation n° 46 du 7 avril 2025 - 06:44
Auteur : anonyme
Bonjour
Veuillez trouver ci-joint ma demande concernant les disposition de la révision du PLU.
Bonne réception
Cordialement
Jacques SUNE

Monsieur SUNE Jacques

Route Bleue

11100 NARBONNE PLAGE

Monsieur le Commissaire Enquêteur

Mairie de Narbonne

Direction de l'Urbanisme

CS 80823

11785 Narbonne Cedex

Monsieur

J'ai pris connaissance de la modification du PLU de Narbonne.

Je suis très surpris du classement des **parcelles section BT 15,16,17,18** en Espace Boisé Classé.

Ces parcelles sont attenantes à ma maison d'habitation principale et sont depuis 1940 en potager espace agricole.

Je me permets d'émettre une réserve sur le classement de nos parcelles.

Je souhaiterai que ces parcelles restent, conformément à son usage actuel et ancestral, en **Espaces Agricoles.**

Vous remerciant de l'attention que vous porterez à mon courrier, recevez, Monsieur le Commissaire Enquêteur, mes respectueuses salutations.

Narbonne, le 4/05/2025



Observation n° 47 du 7 avril 2025 - 06:45
Auteur : anonyme
Bonjour
Veuillez trouver ci-joint notre demande concernant les dispositions de la révision du PLU
Bonne réception
Le secrétaire
Jacques SUNE

GPPR

Groupement des Pro, Petit Rouquette

Chez monsieur FOURNIER Gi.

Petit Rouquette Route Bleue

11100 NARBONNE PLAGE

Monsieur le Con Enquêteur

Mairie de Narbonne

Direction de l'Urbanisme

CS 80823

11785 NARBONNE CEDEX

Monsieur

Après avoir pris connaissance de la révision du P.L.U de la Ville de Narbonne, nous vo[illegible]ons que nous ne sommes pas favorables au classement de **nos parcelles Section D 444 et D** Espace Boisé Classé EBC.

D'autre part, vous n'êtes pas sans savoir que ces parcelles ont été détruites par l'incendie du 02/07/19 à 95%.

Le groupement met tout en œuvre, tous les ans, pour la protection des biens et des personnes par un débroussaillage.

Ces parcelles dans un avenir plus ou moins proche sont destinées à être plantées en vignes, étant donné les problèmes de salinité rencontrés sur les parcelles basses en zone humide.

Je vous remercie pour l'attention que vous porterez à notre revendication.

Recevez, monsieur Le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos sincère salutations.

Narbonne, le 4/05/2025

Observation n° 48 du 7 avril 2025 - 06:45
Auteur : anonyme
Bonjour,
Faisant suite à votre courrier du 21/02/2025 concernant le projet de création d'un périmètre délimité des abords des monuments historiques,
Vous trouverez ci-joint une photo de la porte du 17 Rue Rouget de Lisle.
On y voit un affreux panneau *sens interdit* à côté de cette magnifique porte.
D'une part, c'est assez horrible,
D'autre part, il ne sert à rien ! car l'embranchement interdit est bien plus loin, à 40-50 mètres, à l'intersection des rues Colonel Deymes et Rouget de Lisle.
Et là où il devrait être placé, il n'y a pas de panneau...
Donc, ôter ce panneau qui ne sert à rien devant cet hôtel particulier serait bon !
D'autre part, les applications waze et google map font passer énormément de de touristes par la rue Rouget de Lisle, venant de la place du Forum.
Car ils indiquent "cathédrale" dans le gps et le plus court chemin pour arriver en voiture à la cathédrale, c'est par la rue Rouget de Lisle !
Sauf que :
Cette rue est à angle droit au niveau du 17.
Et je peux vous assurer, en tant que résident du 17, qu'il n'y a pas un jour où je ne suis pas obligé d'aider les voitures coincées dans cet angle droit.
Certains sont bien bloqués...
Alors que pour se garer proche de la cathédrale, en pratique, ce n'est pas le bon chemin. Résultat : ils se retrouvent bloqués, pour rien !
donc :
- y'aurait t-il un moyen d'indiquer aux sociétés de gps un autre chemin ?
- et de placer des bornes au début de la rue, côté place du forum, accessibles seulement pour les résidents de la rue ? (nous avons besoin de passer quand même !!! merci de ne pas nous la bloquer !)

Dans l'attente d'une suite à cette enquête.
Cordialement,

*Etienne Lecomte *+33 (0)676290251



Observation n° 49 du 7 avril 2025 - 08:54
Défavorable
Auteur : Claudine Chassagne Organisation : COPAREC
Monsieur le Commissaire Enquêteur
Des études d'aménagement du rec de veyret sont en cours (2 barrages écrêteurs de crues et élargissement du couloir endigué du rec dans sa partie urbanisée)
Aucun aménagement privé ou public ne doit être conçu dans la zone inondable du Veyret (zone Ri 3 du PPRI) avant que les réalisations de protection des crues soient officiellement lancées dans une définition irrévocable, ce qui n'est pas le cas actuellement.
Un des bagarres écrêteurs de crues fait l'objet d'un différend avec les porteurs du projet SMDA/ SMMAR, il est situé à Montredon des Corbières lieu-dit la Plaine. Ce barrage détruit toute une vallée : ses zones ZNIEFF, Natura 2000, sa Trame verte et Bleue (à préserver sur la commune de Narbonne mais à ignorer dans la commune voisine), son patrimoine historique unique en France, inscrit le 03/05/2023 au titre des Monuments Historiques.
Le coût de ce barrage est tellement élevé + de 15 millions d'euros qu'il grève à lui seul l'aménagement du rec de veyret dans sa globalité notamment dans sa partie urbanisée la plus sensible, jusqu'au prochain PAPI 4. Ce barrage ne contiendra que 10 % de flux d'une crue à caractère centennal, alors que le rec devra évacuer les 90 %. A l'entrée de Narbonne le rec reçoit le Maïre grossi par le ruisseau des Clottes beaucoup plus important.
En conséquence, des précipitations à occurrence trentennales, centennales inonderont de façon certaine les zones considérées dans le PLU.
Pour la protection des « 8500 personnes et 200 entreprises » il est essentiel d'aménager le rec de Veyret depuis Cap de Pla.
Le développement de voiries et de la circulation routière dans le périmètre inondable du Veyret paraît donc illogique et ne devrait pas apparaître dans le PLU.
Le rec de Veyret étant alimenté par des sources depuis le Pont SNCF, le PLU pourrait exploiter le terrain avoisinant ces sources en vu d'un captage éventuel, l'eau étant devenu rare, il faut préserver cette ressource essentielle.
Le PLU pourrait être mis à jour dans ce sens.
Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur nos sincères salutations.

Observation n° 50 du 7 avril 2025 - 08:56
Défavorable
Auteur : LOUIS PRIVAT
Un ensemble de terrains appartenant à la Ville de Narbonne ou à des propriétaires privés sont situés en proximité à l'Est du complexe sports-loisirs de l'Espace de Liberté et sont classés dans la zone N ou N3 du projet de nouveau PLU, classement qui semble trop restreindre les possibilités d'aménagement de parc photovoltaïque dans cette zone.Aussi il apparaît nécessaire d'attribuer à cette zone un classement de type Npv, plutôt que N ou N3.

Dans la situation énergétique actuelle, et sans visibilité quant à son évolution dans les 10 à 20 prochaines années, un classement de ces surfaces foncières (publiques et privées) qui permettrait l'aménagement de fermes photovoltaïques paraîtrait en effet particulièrement opportun.

Cette remarque est à examiner dans un contexte particulier, lié notamment à la

présence en proximité d’un grand complexe public d’envergure régionale, à vocation sportive, touristique et de loisirs, appartenant à la Communauté d'Agglomération.

En effet, les grands équipements publics tels que l’Espace de Liberté (qui accueille déjà près de 700 000 visiteurs par an), sont par nature extrêmement consommateurs d’énergie électrique. Les Grands Buffets, locataires du Grand Narbonne au sein de l’Espace de Liberté et acteurs très important de l’économie et du rayonnement du Territoire, viennent ajouter à ces besoins énergétiques.

Ce type d’équipement appelle depuis quelques années, et notamment dans le contexte de très forte élévation des coûts énergétiques, à bénéficier de productions photovoltaïques, permettant de diminuer de façon très sensible les coûts d’exploitation, voire d’en garantir le maintien à des coûts supportables pour l’usager, ou pour la Collectivité gestionnaire. A titre d’exemple, le seul maintien en exploitation à Narbonne d’une patinoire alimentée par des compresseurs électriques peut justifier à lui seul la recherche de productions électriques durables.

Ces observations vont s'amplifier dans le contexte de réchauffement climatique.

Toutefois, un des principaux obstacles à cette stratégie de production énergétique renouvelable résulte de l’absence de disponibilités foncières, du fait d’un environnement fortement urbanisé. Avec moins de 10 000 m2 (dont 50 à 60% utilisables seulement en couverture photovoltaïque), le seul parking de l’Espace de Liberté n’apportera qu’une réponse très partielle à cet objectif.

Dans ce contexte particulier, Il est donc demandé au commissaire enquêteur la prise en compte de cette remarque d’utilité publique et d’intérêt général, de façon à ce qu’elle puisse être examinée par la commission et les instances ad hoc. Cette remarque s’inscrit également dans l’orientation du PADD au « III. 2 Contribuer au développement de l’économie et des équipements de l’agglomération »

Observation n° 51 du 7 avril 2025 - 09:20
Défavorable
Auteur : Lilia MEUNIER--MILI
Le règlement écrit du projet de PLU arrêté pose une interdiction générale et absolue, en interdisant sur l'ensemble du territoire de la Commune les éoliennes. Cette interdiction n'est pas justifiée dans le rapport de présentation. Par principe, les interdictions générales et absolues sont, sauf erreur, interdites, et ce d'autant plus quand elles ne sont pas justifiées. L'opposition par principe d'une Commune ne peut justifier en elle-même l'interdiction des éoliennes sur le territoire communal (cf. CAA Bordeaux, 2 avril 2024, n°22BX01433).

Observation n° 52 du 7 avril 2025 - 09:34
Défavorable
Auteur : Catherine SAVY Organisation : BOUYGUES TELECOM
Bonjour,
Par délibération du 14 décembre 2023, la ville de Narbonne a accordé l'accueil d'un pylone de téléphonie mobile pour la towercompagny CELLNEX sur la parcelle section MB N°2. Les équipements radio de Bouygues telecom et free doivent y etre installés. La déclaration préalable fait l'objet d'un recours des tiers. Le plu adopté, objet de l'enquete publique, classe la dite parcelle en espace boisé classé et limite la hauteur à 10 mètres. Il n'existe pas dans les dispositions générales de dérogations aux règles du PLU pour les équipements d'interet publics et collectifs. Afin de permettre la réalisation de ce projet mentionnant un pylone de 12 mètres, pouvez vous ajouter la dérogation précitée dans les dispositions générales et déclasser cette parcelle de l'espace boisé classé ?
Nous vous en remercions par avance.
Bien cordialement

Observation n° 53 du 7 avril 2025 - 09:37
Auteur : anonyme
Bonjour,
Nous accusons réception de votre observation déposée le 3 avril 2025 - 08:33 sur le registre dématérialisé de l'enquête publique : "Enquête publique unique : Révision du PLU et projet de PDA de Narbonne".
Votre observation porte le numéro #20.
Contenu de votre observation :
Les dispositions de gestion des eaux pluviales définies p35 du règlement sont trop générale et ne permet aux pétitionnaires d'intégrer aux mieux les dispositions sans ambiguïté et clarté. Des données techniques complémentaires de dimensionnement (formules, de définition de volumes, débit de fuite , occurrences, sectorisation, ...) sont indispensables pour dimensionner les ouvrages et vérifier les conditions de rejet. Cela facilitera également l'instruction des dossiers pour les différents services concernés.

Ouvrir le registre dématérialisé - Voir les observations

Merci de ne pas répondre sur cette adresse mail car cet email vous a été envoyé automatiquement.

Observation n° 54 du 7 avril 2025 - 09:38
Auteur : anonyme
Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

En qualité d'habitant narbonnais, je me permets de vous faire quelques propositions en vue d'améliorer l'efficacité du futur Plan Local d''Urbanisme de Narbonne.

Proposition 1 :
Afin d'accompagner la requalification de Narbonne Plage, je vous propose d'intégrer dans le règlement ou en annexe, des règles spécifiques pour les devantures commerciales
sur le bd de la Méditerranée car cet espace public vient d'être requalifié.

Proposition 2 :
Le zonage du port de la Nautique à l'entrée du port ne semble pas correspondre tout à fait au périmètre de la concession portuaire, je propose de vérifier la limite sur le
plan de zonage pour que le PLU suive la limite de la concession portuaire.
Proposition 3 :
Sur la route de Marcorignan, la ville projette une piste cyclable mais il n'y a pas d'emplacement réservé sur le PLU. Je vous propose de le créer.
Proposition 4 :
Concernant les règles de stationnement à la page 28 du règlement, cette phrase mérite d'être clarifiée :
Pour les travaux de réhabilitation, d'aménagement, de changement d'affectation ou de destination d'un immeuble existant, sous réserve de ne pas accroître son volume ou le nombre de logements ou de ne pas entrainer la création de surface de plancher supplémentaire, il ne sera exigé aucune place de stationnement supplémentaire.
Il faudrait retirer la condition « de ne pas accroître son volume » vu que c'est redondant avec les conditions suivantes : la création de la surface de plancher et des logements supplémentaires.
Je vous propose donc de rédiger cette phrase comme suit :
Pour les travaux de réhabilitation, d'aménagement, de changement d'affectation ou de destination d'un immeuble existant, il ne sera exigé aucune place de stationnement
supplémentaire excepté en cas :
- d'accroissement du nombre de logements
- de création de surface de plancher supplémentaire

La phrase suivante est :

Les aménagements réalisés devront être compatibles avec le caractère et la typologie du bâtiment existant. Le stationnement existant devra obligatoirement être conservé.
Elle pourrait être rédigée comme suit pour plus de clarté sans en changer le sens :
Les places de stationnement pré-existantes sur le terrain doivent être maintenues ou reconstituées, et s'adjoindre à celles pouvant être exigées pour les logements ou la surface de plancher créés.
Proposition 5 :
Dans le règlement de la zone A, je propose de remplacer le terme de «construction agricole » par celui de « bâtiment agricole » car on ne sait pas ce que signifie construction alors que le bâtiment agricole est une définition claire compréhensible par tout le monde.
Proposition 6 :
L'étang ne bénéficie pas d'un zonage. Or, le PLU s'applique sur la totalité du territoire communal à l'exception de la partie couverte par le PSMV (article L.153-1 du code de l'urbanisme).
De plus, l'article 121-23 du code de l'urbanisme précise : « Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins.
Je vous propose donc de classer l'étang en zone NL (espaces remarquables et caractéristiques du littoral).
Je vous remercie de bien vouloir prendre en compte ces observations.
Avec mes sincères salutations,
Frédéric BONAVIA

Observation n° 55 du 7 avril 2025 - 09:38

Auteur : anonyme

A l'attention de Monsieur Edmond DE CHIVRÉ

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Par la présente, nous vous informons que le Cabinet Itinéraires Avocats assure la défense des intérêts de Madame Bourzeix-Sormani, propriétaire sur la Commune de Narbonne (Domaine Saint Félix).

Dans le cadre de la révision du PLU de Narbonne, soumis à enquête publique, je vous prie de trouver ci-joint les observations pour le compte de Madame Bourzeix-Sormani.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions de recevoir, Monsieur le Commissaire-enquêteur, nos salutations respectueuses.

Lilia MEUNIER--MILI

Avocate

ITINÉRAIRES Avocats 7 place des Jacobins 11 100 NARBONNE Tél : 04.81.13.14.65 l.meuniermili@itineraires-avocats.com www.itineraires-avocats.fr

ITINÉRAIRES AVOCATS

CADOZ LACROIX REY VERNE

Vincent LACROIX
Pierre-Stéphane REY
Xavier CADOZ
Michaël VERNE

Evelise PLENET
Floriane TABARLY
Jean-Baptiste OLLIER

Avocats associés

Angélique DI CURZIO
Cyril AUGER
Soraya BENYAHIA
Lilia MEUNIER -- MILI
Violetta GARIFULINA
Mehdi SAHRAOUI
Alison AMET
Pauline THELIER
Mélissa MATHIAN

Avocats collaborateurs

Cabinet principal
87 rue de Séze
69006 Lyon
Tél. : 04 37 92 92 92
Toque 950

Cabinet secondaire
7 place des Jacobins
11100 Narbonne
Tél. : 04 81 13 14 65

Cabinet secondaire
23 rue du Président Favre
74000 Annecy
Tél. : 04 85 58 24 10

Cabinet secondaire
191, Avenue Victor Hugo
26000 Valence

contact@
itineraires-avocats.com

www.itineraires-avocats.fr

Acceptant le règlement des honoraires par chèque
SELARL ITINERAIRES Avocats
Cadoz Lacroix Rey Verne
RCS LYON 505 059 887
Siège Social
87 rue de Séze 69006 Lyon

Monsieur Edmond DE CHIVRÉ
Commissaire Enquêteur
Commune de Narbonne
Services Techniques
10, quai Dillon
11100 NARBONNE

Lyon, le 7 avril 2025

Transmission par email (enquetepublique-narbonne-plu-pda@democratie-active.fr)

Dossier suivi par Jean-Baptiste OLLIER et Lilia MEUNIER--MILI

Objet : Enquête publique portant sur le projet de révision du plan local d'urbanisme arrêté par délibération n°20240161 du 26 septembre 2024 de la commune de Narbonne – observations de Madame Florence BOURZEIX-SORMANI – parcelles DZ n°775, 776, 772, 773, 726, 92, 774, 91

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique portant sur le projet de révision du plan local d'urbanisme arrêté par délibération n° 20240161 du 26 septembre 2024 de la Commune de Narbonne, je vous indique représenter les intérêts de Madame Florence BOURZEIX-SORMANI.

Ainsi, par la présente, je vous transmets les observations que Madame Florence BOURZEIX-SORMANI entend présenter, en vue de suppression de l'espace boisé classé et classement en zone urbaine s'agissant des parcelles sur lesquelles figurent des constructions existantes lui appartenant, ainsi que des voies d'accès existantes.

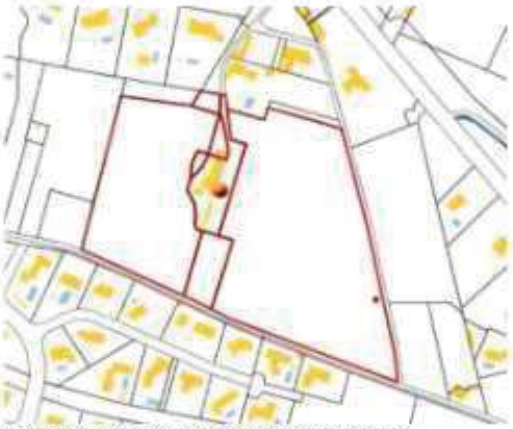
Dans le projet de PLU révisé arrêté, le tènement de Madame BOURZEIX-SORMANI apparaît classé en zone naturelle inconstructible. Il y a également une servitude d'espace boisé classé sur une part importante du tènement :

ITINÉRAIRES
AVOCATS
CADOZ LACROIX REY VERNE



(*extrait du projet de plan de zonage du PLU arrêté)*

Madame Bourzeix-Sormani est propriétaire des parcelles DZ n°775, 776, 772, 773, 726, 92, 774, 91 :


(*Extrait cadastral figurant le domaine*)

Il convient de souligner, d'ores et déjà, que le tènement, sur les parcelles DZ n°775 et 776s à la limite des parcelles 91, 774, est bâti : le domaine de Saint Félix, grande propriété à l'origine agricole, a été bâti sur le tènement :



(*Photographie prise en 1967*)

Madame BOURZEIX-SORMANI entend fermement soutenir que le classement en zone naturelle n'est pas justifié sur les parcelles construites ainsi que la voie d'accès, de même que la servitude d'espace boisé classé sur les constructions et la voie d'accès.

Madame BOURZEIX-SORMANI sollicite un reclassement de ses parcelles DZ n°s 772, 773, 775 et 776, en zone urbaine UC2, en les rattachant à la zone UC2 voisine.

Le classement erroné en zone naturelle N des parcelles DZ n°s 772, 773 (voirie), 775 et 776 (constructions), et leur reclassement en zone constructible UC2

A titre liminaire, il convient de rappeler que le code de l'urbanisme, et la jurisprudence, rappellent clairement le cadre juridique permettant l'instauration d'une zone naturelle N dans un PLU :

> Art. L. 151-9 du code de l'urbanisme : « *Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.* »
>
> Art. R. 151-24 du code de l'urbanisme : « *Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*
> *1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
> *2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
> *3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
> *4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
> *5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.* »

Le parti d'urbanisme retenu par les auteurs du PLU doit justifier le classement choisi ; ainsi, le Tribunal administratif de Grenoble a récemment jugé que :

TA Grenoble, 26 décembre 2022, n° 2003089 : « *En ce qui concerne le classement des parcelles cadastrées section B n° 1133, 1132 (en partie) et section A n° 467 en zone Nj et de la parcelle cadastrée section B n° 1132 (en partie) en zone A :*

10. D'une part, aux termes de l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites » zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues « . Il résulte notamment des articles L. 151-9 et R. 151-24 du code de l'urbanisme qu'une zone naturelle, dite »zone N", du plan local d'urbanisme a vocation à couvrir, en cohérence avec les orientations générales et les objectifs du PADD, un secteur, équipé ou non, à protéger en raison de son caractère d'espace naturel. […]

12. Il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction. Leur appréciation sur ces différents points ne peut être censurée par le juge administratif qu'au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste.

13. Le secteur Nj correspond à un secteur d'accueil de jardins partagés, espaces, vergers et promenade. Le rapport de présentation indique que la zone Nj s'étend sur une superficie de 0,26 ha et correspond au développement d'un espace cultivé au cœur du village comme lieu de rencontre, avec réalisation de jardins partagés, de vergers, d'espaces verts, de promenade.

14. Au nombre des quelques parcelles classées en zone Nj, figurent les parcelles cadastrées section B n° 1133, 1132 (en partie) et section A n° 467. La parcelle n° 1132 est classée pour le restant en zone A.

15. Ce tènement constitué des parcelles cadastrées section B n° 1133, 1132 et section A n° 467 étaient classées en zone AUv grevées d'une OAP dans le précédent plan local d'urbanisme et définit comme une enclave stratégique dans l'urbanisation au cœur du village. Un compromis de vente avait été signé le 21 janvier 2014 entre les consorts D et l'établissement public foncier de la Haute Savoie à la suite de l'adhésion de la commune de Manigod à cet établissement par délibération du 25 septembre 2013. Le PADD prévoit comme objectif de densifier le village identifié comme pôle prioritaire d'accueil de la population permanente. Le rapport de présentation indique que le plan local d'urbanisme doit mettre en place les outils permettant de favoriser la réalisation de logements en résidences principales au cœur même du village. En l'espèce, ces parcelles sont dépourvues de constructions, elle s'insère au sein du chef-lieu de Manigod,

commune rurale, et jouxtent des parcelles bâties notamment à l'Est par des immeubles collectifs. Ce tènement est ceinturé au Sud par une voie communale et à l'Ouest par une rivière. Ces parcelles se situent en arrière du front bâti du centre du village qui longe la route départementale n° 16 et à proximité immédiate des commerces et de la mairie. Le commissaire-enquêteur a relevé que la destination Nj promenade cultivée, nature en ville lui paraissait floue et d'opportunité incertaine et s'est prononcé favorablement à la constructibilité de ce secteur. La seule circonstance que la population soit favorable à un espace cultivé au cœur du village, « souhait exprimé par la majorité des riverains de ce secteur et réitéré en réunion publique » selon les termes du rapport de présentation ne saurait justifier ce classement. Enfin, si la commune justifie ce classement par le fait que ce secteur serait identifié comme « une fenêtre paysagère et prairie et participe de la mise en scène de la silhouette du village », il ressort des photographies versées que la vue est déjà obstruée par des constructions depuis le centre du village et que d'éventuelles constructions sur ce tènement en pente, et qui n'est pas situé le long de voies structurantes de la commune, n'est pas de nature à obstruer la vue sur les montagnes depuis l'entrée du village par la route départementale. Dans ces conditions, compte tenu des caractéristiques des parcelles et des éléments mentionnés ci-dessus, en dépit de ce qui a été mentionné au point 9 sur le parti d'aménagement retenu dans le projet d'aménagement et de développement durables, le classement en zone Nj de ces parcelles et en zone A pour la partie Sud de la parcelle n° 1132, est entaché d'erreur manifeste d'appréciation. »

Le classement doit par ailleurs être justifié par les caractéristiques des parcelles.

En premier lieu, il convient de rappeler que ce tènement, sous l'empire du PLU actuellement en vigueur et faisant l'objet d'une révision, est actuellement classé en zone à urbaniser (zone 1AUh2) :



(*extrait géoportail de l'urbanisme)*

ZONE 1AUh

Caractère de la zone :
Cette zone est à vocation principale d'habitat dans des secteurs non ou insuffisamment desservis.

Elle comprend les secteurs suivants :
- 1AUh1 correspondant à l'extension urbaine à densité moyenne des quartiers de Crabit, de la Coupe et des Collines de Réveillon.
- 1AUh2 correspondant à l'extension urbaine du quartier de Crabit et des Amarats à densité faible,
- 1AUh3 correspondant à la partie basse des Collines de Réveillon composée de collectifs et le secteur de Sainte Louise,
- 1AUh4 correspondant à l'extension urbaine sur le haut des versants du secteur de Montplaisir et de la ZAC de Réveillon au Sud de Narbonne.
- 1AUhp correspondant à la seule extension urbaine de Narbonne Plage au lieu-dit Les Karantes dans la limite de 20 000 m² de surface de plancher.
- 1AUh5 correspondant à l'extension urbaine du secteur des Geyssèdres

(Règlement écrit du PLU en vigueur)

La zone 1AUH2, selon le règlement écrit en vigueur, indique que ce secteur concerne l'extension urbaine du quartier de Crabit et des Amarats, à densité faible.

Dans le cadre du projet de PLU révisé, l'ensemble du tènement appartenant à Madame Bourzeix-Sormani est classé en zone naturelle, sans que ce reclassement inattendu ne soit justifié ; au contraire, le rapport de présentation indique que la zone naturelle reste « globalement inchangée », sans identification de secteur particulier faisant l'objet d'un tel changement de zonage :

DIFFERENCE NOTABLE AVEC LE PLU EN VIGUEUR

La zone naturelle reste globalement inchangée entre l'actuel PLU et le PLU révisé. Elle est simplifiée pour ne bénéficier que de trois secteurs : deux relatifs à la loi littoral et aux sites classés, un pour permettre l'exploitation des fermes solaires et un pour l'activité militaire (anciennement Ac, NS, N2, N3, N4, Aer)

OBJECTIF ATTENDU DE LA ZONE

Le principal objectif de la zone N est la **PROTECTION DE LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE** des secteurs concernés, de respecter les protections environnementales existantes (réservoirs, corridors, ZNIEFF, sites classés, Loi littoral ...) et de maintenir les ressources naturelles du territoire.

Cet objectif est décliné au regard de **VOCATIONS SPECIFIQUES DU TERRITOIRE** qui accueillent des fonctions récréatives ou des équipements d'intérêt collectif. Dans ces cas, l'objectif de la zone est de permettre l'évolution maîtrisée des activités existantes sans remettre en cause le caractère naturel de la zone et la qualité des milieux et des paysages.

(Rapport de présentation du projet de révision du PLU, p.83)

Aucun enjeu paysager ou naturel n'est identifié dans le secteur.

Le classement en zone naturelle N apparaît donc reposer sur des éléments de faits matériellement inexacts, ou en tout état de cause ne faisant l'objet d'aucune justification dans le rapport de présentation.

En second lieu, il convient de souligner que dans d'autres documents du PLU, ce zonage en zone naturelle n'apparaît absolument pas, et le tènement est au contraire identifié comme étant en zone urbaine, tel qu'il devrait l'être :



(*OAP thématique Trame verte et bleue – Orientation n°2 : Intensifier la trame verte et bleue dans des secteurs de biodiversité en devenir ou à requalifier en zone U et AU*)

En troisième lieu, il convient de souligner qu'un autre secteur, non densément bâti, au sein de la zone 1AUH2, est classé en zone urbaine UC2, sans qu'une différence quelconque soit identifiée avec le tènement de Madame Bourzeix-Sormani :



Secteur classé en zone UC2 Tènement de Madame Bourzeix-Sormani



La différence est injustifiée, et rien dans les documents du PLU arrêté ne permet de comprendre pourquoi le tènement de Madame Bourzeix-Sormani, uniquement, est classé en zone naturelle. Cet autre secteur, dans la même zone des Amarats, peut évoluer et être densifié, possibilité qui n'est pas offerte au tènement de Madame Bourzeix-Sormani.

ITINÉRAIRES
AVOCATS
CADOZ LACROIX REY VERNE

Il semble que ce classement est uniquement dû à la volonté de frapper d'inconstructibilité ces terrains ; or, l'inconstructibilité ne peut en elle-même être la cause ou la justification d'un « parti d'urbanisme ».

Cela relève d'une erreur méthodologique et d'un détournement de l'objet d'un zonage naturel : une zone naturelle ne peut pas, et ne doit pas être instaurée, comme ici, dans la seule finalité de rendre un secteur inconstructible ; pour dire les choses autrement, une zone N ne peut pas être un outil utilisé à seule fin de « geler » d'inconstructibilité de terrains.

Et cela d'autant plus que cette « inconstructibilité » décrétée n'est en rien liée à des caractéristiques du tènement, puisqu'aucune justification ne figure dans le rapport de présentation, en particulier par rapport à d'autres secteurs peu densément bâtis du quartier des Amarats – Crabit, non bâtis également.

Il convient de mentionner que Madame Bourzeix-Sormani envisage un accueil, à moyen terme, sous forme de gîte, au sein de sa propriété existante, autrement dit dans un ancien corps de ferme préservé et entretenu, en créant une salle d'accueil pour permettre, par exemple, l'organisation de conférences et séminaires.

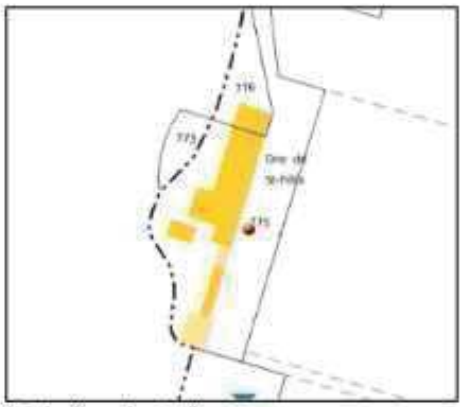
Le classement en zone naturelle empêche toute mise en œuvre et évolution du projet, les « autres hébergements touristiques » n'étant pas autorisés dans la zone N.

Le classement erroné en espace boisé classé des parcelles DZ n°s 772, 773 (voirie), 775 et 776 (constructions), et la suppression de la servitude d'espace boisé classé sur les parcelles bâties et voies d'accès existantes

En l'état actuel du projet de règlement cartographique du PLU, la délimitation de la servitude d'espace boisé classé ne permet pas d'établir avec certitude que, d'une part, l'ensemble des constructions existantes ne sont pas grevées de la servitude d'espace boisé classé, et d'autre part, que les voies existantes ne sont pas non plus grevées par cette servitude.

S'agissant des constructions d'une part, il convient de souligner que la propriété s'étend du Nord au Sud, sur les parcelles DZ n°776, 775, à la limite des parcelles 91 et 774 :

ITINÉRAIRES
AVOCATS
CADOZ LACROIX REY VERNE



(Extrait cadastral)

Le plan joint au projet de PLU révisé arrêté ne permet pas de s'assurer que la servitude d'espace boisé classé n'a aucune emprise sur les constructions existantes :



(Projet règlement graphique)

Il convient dès lors de s'assurer, et le cas échéant de supprimer, toute servitude d'espace boisé classé sur les constructions existantes.

S'agissant des voiries d'autre part, une voie traverse actuellement la propriété, et figure au demeurant comme voie sur l'imagerie aérienne :



ITINÉRAIRES
AVOCATS
CADOZ LACROIX REY VERNE

(*extrait google maps*)

Une autre voie permet d'accéder à la propriété de Madame Bourzeix-Sormani :



(*Extrait plan cadastral*)

Il est essentiel que les voiries existantes soient exclues de l'emprise de l'espace boisé classé, afin que leur entretien et le cas échéant leur amélioration puisse être réalisé.

Il est manifeste que la première voirie, traversant la parcelle DZ n°774, est entièrement incluse dans la servitude d'espace boisé classé, ce qui ne correspond pas à la réalité de cette parcelle.

Il convient dès lors de supprimer tout espace boisé classé de l'emprise des voies existantes.

Espérant vous avoir convaincu de la légitimité et du bien-fondé des observations de Madame Bourzeix-Sormani, nous vous demandons de bien vouloir conclure à un avis défavorable au projet de PLU sur ce point (ou a minima devant faire l'objet d'une réserve en cas d'avis globalement favorable), et considérer que :

Les parcelles DZ n°772, 773, 775 et 776 appartenant à Madame Bourzeix-Sormano ne doivent pas être classées en secteur naturelle inconstructible N, mais que ces parcelles doivent être reclassées en zone urbaine UC2, en les rattachant à la zone UC2 voisine.

Telles sont les observations soumises à l'enquête publique par Madame Bourzeix-Sormani.

ITINÉRAIRES AVOCATS
CADOZ LACROIX REY VERNE

Et nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire-enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

Jean-Baptiste OLLIER
Avocat Associé

Lilia MEUNIER--MILI
Avocate

Page 11 sur 11

Observation n° 56 du 7 avril 2025 - 10:12
Ne se prononce pas
Auteur : anonyme
La Loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (APER) favorise le développement de l'agrivoltaïsme et les centrales solaires au sol. Le projet de PLU n'encadre pas suffisamment ce type de projet qui risque de mettre en péril notre environnement et nos paysages.

Observation n° 57 du 7 avril 2025 - 11:46
Favorable
Auteur : Audrey RAYSSAC Organisation : Agence RAYSSAC
Dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Narbonne, je souhaite formuler un avis favorable sur le projet tel qu'il a été présenté.

La modification projetée répond à plusieurs objectifs d'intérêt général :

L'adaptation du document d'urbanisme aux nouveaux enjeux environnementaux et sociaux du territoire ;

L'amélioration de la lisibilité et de la cohérence des règles applicables à l'échelle communale ;

L'accompagnement d'un développement urbain maîtrisé et respectueux de l'identité locale.

Je souligne notamment la qualité du travail réalisé sur les volets paysager, mobilités, ainsi que la volonté affichée de mieux encadrer les projets à venir dans une logique de durabilité.

Cependant, dans une optique d'amélioration du projet et de cohérence avec les objectifs poursuivis, je suggère d'intégrer une levée de l'amendement Dupont applicable au quartier de St Victor. en effet l'amendement Dupont, instauré initialement pour le recul vis à vis de l'autoroute A9 semble aujourd'hui en décalage avec les réalités actuelles du quartier. Les contraintes qu'il impose freinent la faisabilité du site.

PROPOSITION D'ÉTUDE DE LEVÉE DE L'AMENDEMENT DUPONT

NARBONNE - SAINT VICTOR

Avril 2025



SOMMAIRE :

1. PRÉAMBULE

2. SPÉCIFICITÉS LOCALES

2.1 LOCALISATION DE LA ZONE D'ÉTUDE

2.2 LE RÉSEAU VIAIRE

2.3 LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

2.4 ANALYSE DU SITE AU REGARD DES 5 CRITÈRES DE L'AMENDEMENT DUPONT

3. LE PROJET

3.1 LE CONTEXTE ET LES ENJEUX URBAIN

3.2 LE PLAN DE COMPOSITION

3.3 LES SÉQUENCES PAYSAGÈRES

1. PRÉAMBULE

QU'EST-CE QUE L'AMENDEMENT DUPONT?

Afin d'améliorer la qualité des entrées de villes aux abords des infrastructures routières majeures, un dispositif connu sous le nom d'« Amendement Dupont » institue, en dehors des espaces urbanisés des communes, une bande inconstructible de part et d'autre des grands axes routiers.

LA DÉROGATION AU PRINCIPE DE CONSTRUCTIBILITÉ INTERDITE LE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS

Le dispositif prévoit que les communes qui souhaitent développer l'urbanisation dans leurs entrées de ville peuvent déroger à cette règle d'inconstructibilité. Pour cela, elles doivent mener au préalable, dans leurs documents d'urbanisme, une réflexion plurielle sur la prise en compte des risques et sur la valorisation urbaine, paysagère et architecturale du site dans l'aménagement.
L'objectif est d'obliger les communes à s'investir tout particulièrement dans l'aménagement de ces espaces sensibles en prise avec les infrastructures routières majeures. Cette réflexion doit se concrétiser au travers d'un projet cohérent, capable de concilier les enjeux de qualité de vie, de paysage, d'urbanisme durable avec les contraintes et spécificités des axes routiers structurants susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6.

LES TEXTES

Constructibilité interdite le long des grands axes routiers

Article L111-6 du Code de l'urbanisme
« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

Article L111-7 du Code de l'urbanisme
« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :
1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.»

Article L111-8 du Code de l'urbanisme
« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. ».

L'autoroute A9 longe le Sud de Narbonne. Le périmètre du projet concerné est situé au Nord de l'entrée Sud de Narbonne au Sud de la ville.

Ce projet vise à engager une réflexion globale sur la requalification de cette entrée de ville, considérée comme un espace stratégique offrant une première impression de Narbonne. L'entrée sud représente un enjeu majeur à la fois en termes d'aménagement et de développement économique.

Les principaux objectifs de cette étude sont :
- Justifier la levée d'inconstructibilité du secteur de Saint Victor
- Orienter l'aménagement des abords de la A9 comme une véritable entrée de ville
- Proposer une image valorisante et dynamique de la commune de Narbonne



Illustration : Plan de Situation du Secteur d'Étude, échelle de la ville.

2. SPÉCIFICITÉS LOCALES

2.1 LOCALISATION DE LA ZONE D'ÉTUDE

Le terrain est situé à l'entrée sud de la ville de Narbonne. Entièrement visible depuis l'autoroute A9, il se trouve en deuxième ligne d'une artère entrante de la ville, l'avenue d'Espagne.

Sa visibilité depuis l'autoroute et sa très bonne accessibilité, tant depuis la ville que depuis l'extérieur, lui offrent des atouts majeurs pour assurer son succès.

Aujourd'hui, ce terrain, au-delà de ses propres limites, se veut être l'impulsion d'un nouveau quartier de Narbonne et vise à stimuler la requalification de son environnement proche. Il est donc fondamental de maîtriser spatialement, fonctionnellement et qualitativement ce lieu.

Actuellement, ce terrain est une friche agricole.

Ses limites sont les suivantes :
Au nord : une zone agricole inondable (Ri3), puis le quartier résidentiel de Mareussan.

À l'est : l'autoroute A9, qui surplombe le terrain d'une hauteur moyenne de 9 m.
Au sud : la voie de chemin de fer.
À l'ouest : le chemin de Saint-Crescent desservant une zone d'activité, le golf et le futur quartier.

L'accès au site se fait actuellement par le chemin de Saint-Crescent, qui permet une liaison directe avec l'avenue d'Espagne.

D'une superficie de 146 700 m², ce terrain est actuellement situé en zone 1AUY. Il présente une légère déclivité naturelle du sud vers le nord. Un talus continu d'une hauteur moyenne de 9 m longe toute sa limite sud-est, en bordure de l'autoroute.

Enfin, parallèlement à l'autoroute et à environ 40 m de son axe, une ligne à haute tension longe le terrain, accompagnée de la présence de deux pylônes.



Illustration : Plan de Situation du Secteur d'Étude, échelle du site.

Les objectifs définis pour l'aménagement du quartier consistent à :

- Maîtriser l'avenir de ces terrains, pour garantir l'aménagement cohérent d'un des derniers secteurs non inondable de la commune à proximité directe de son centre.
- Créer un nouveau quartier, offrant une diversité des formes urbaines et une mixité d'usage
- Garantir l'intégration du secteur de projet dans la trame urbaine et viaire existante et projetée à l'échelle de la commune. Créer un réseau de voies hiérarchisées favorisant les cheminements doux connectés avec le centre de Narbonne
- Assurer l'insertion du projet dans son environnement
- Intégrer les contraintes et les enjeux du site et de son environnement proche
- Inscrire les aménagements et les constructions dans une démarche de développement durable.



Illustration : Réseaux Viaires.

2.2 LE RÉSEAU VIAIRE

Le réseau routier et autoroutier est bien développé sur le territoire avec:

- Deux autoroutes, l'A 9, axe de transit de la côte méditerranéenne, et l'A 61 qui constitue la composante Est de l'Autoroute des Deux Mers. Elle relie Narbonne (via une jonction sur l'A9) à Toulouse.
- Des routes départementales reliant Béziers, Carcassonne, Perpignan et facilitant les connexions entre les différentes centralités du territoire (D 6009, D 607, D6113);

A l'échelle de l'agglomération, en période normale, la circulation générale est plutôt fluide, et les principaux points noirs sont concentrées aux heures de pointe, sur une période courte (moins d'une heure) aux entrées de la ville de Narbonne.

A9

L'autoroute A9, dite La Languedocienne (entre la ville d'Orange et l'échangeur de l'A61 au niveau de Narbonne) et La Catalane (de l'A61 à la frontière espagnole), est une autoroute française qui commence par la bifurcation de l'A7 à Orange en direction de Marseille (sens Nord-Sud), ou en direction de Lyon (sens Sud-Nord) via l'échangeur d'Orange sur la commune d'Orange. Elle se termine à la frontière espagnole, au raccordement avec l'autoroute espagnole AP-7, sur la commune du Perthus, dans les Pyrénées-Orientales. Elle fait partie des routes européennes E15 et E80.
Elle traverse les départements du Vaucluse (région Provence-Alpes-Côte d'Azur), du Gard, de l'Hérault, de l'Aude et des Pyrénées-Orientales (région Occitanie). Cette autoroute dessert, entre autres, Perpignan (Pyrénées-Orientales), Narbonne (Aude), Béziers, Sète, Montpellier (Hérault), Nîmes (Gard) et Orange (Vaucluse).

LA D 6009, ROCADE DE NARBONNE

Elle constitue un axe structurant du réseau routier. La rocade de Narbonne est un aménagement permettant de contourner la ville et de la traverser du sud au nord.

Dans l'Aude, la D 6009 traverse des communes telles que Fitou, Sigean, Port-la-Nouvelle et Narbonne.

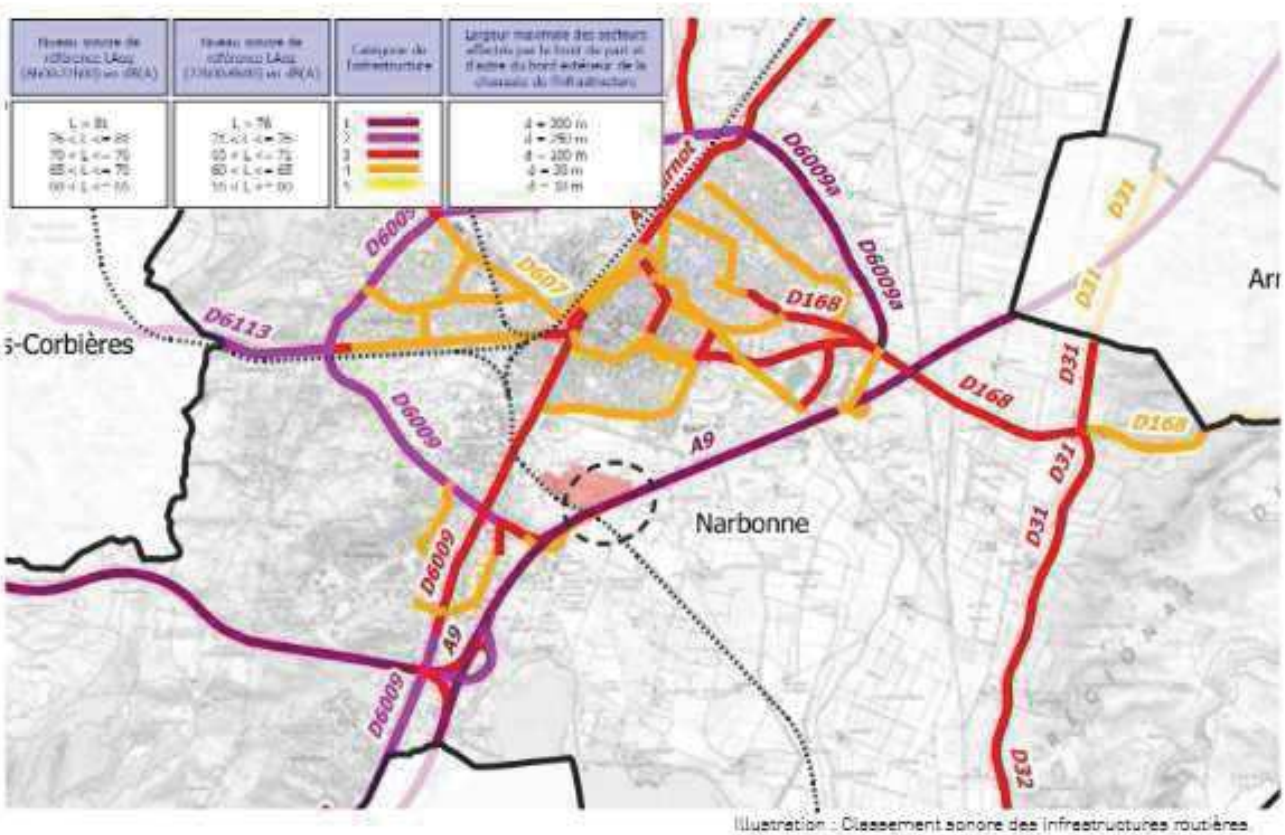


Illustration : Classement sonore des infrastructures routières

A61

L'autoroute A61, surnommée "autoroute des Deux Mers", est un axe routier majeur reliant Toulouse à Narbonne, où elle rejoint l'A9 en direction de Montpellier et de l'Espagne. D'une longueur d'environ 147 kilomètres, elle traverse les départements de la Haute-Garonne, du Tarn et de l'Aude.

Cette autoroute joue un rôle essentiel dans le trafic de transit entre l'Atlantique et la Méditerranée, reliant Bordeaux à Narbonne via Toulouse.

CHEMIN DE FER

Narbonne est un important nœud ferroviaire du sud de la France, traversé par plusieurs lignes majeures.

La ligne de Narbonne à Port-Bou (frontière) longe le terrain du projet. Elle relie Narbonne à Portbou, en Espagne.

L'AMBIANCE SONORE SUR LE SITE

Sur le site, l'ambiance sonore est inégale. Les secteurs les plus exposés au bruit sont ceux qui jouxtent l'A9 et le chemin de fer. Cependant, le projet est en contrebas par rapport à l'A9, ce qui atténue les nuisances.

Les dénivelés importants entre les voies classées bruyantes et les terrains du projet contribuent à modérer l'ambience sonore du site.

L'un des enjeux de l'aménagement est donc de privilégier l'implantation des habitations dans les secteurs les moins exposés au bruit et de positionner les activités dans les zones les plus sensibles. Dans tous les cas, des mesures d'isolement acoustique, à la charge des constructeurs, devront être mises en œuvre lors de la construction des logements.

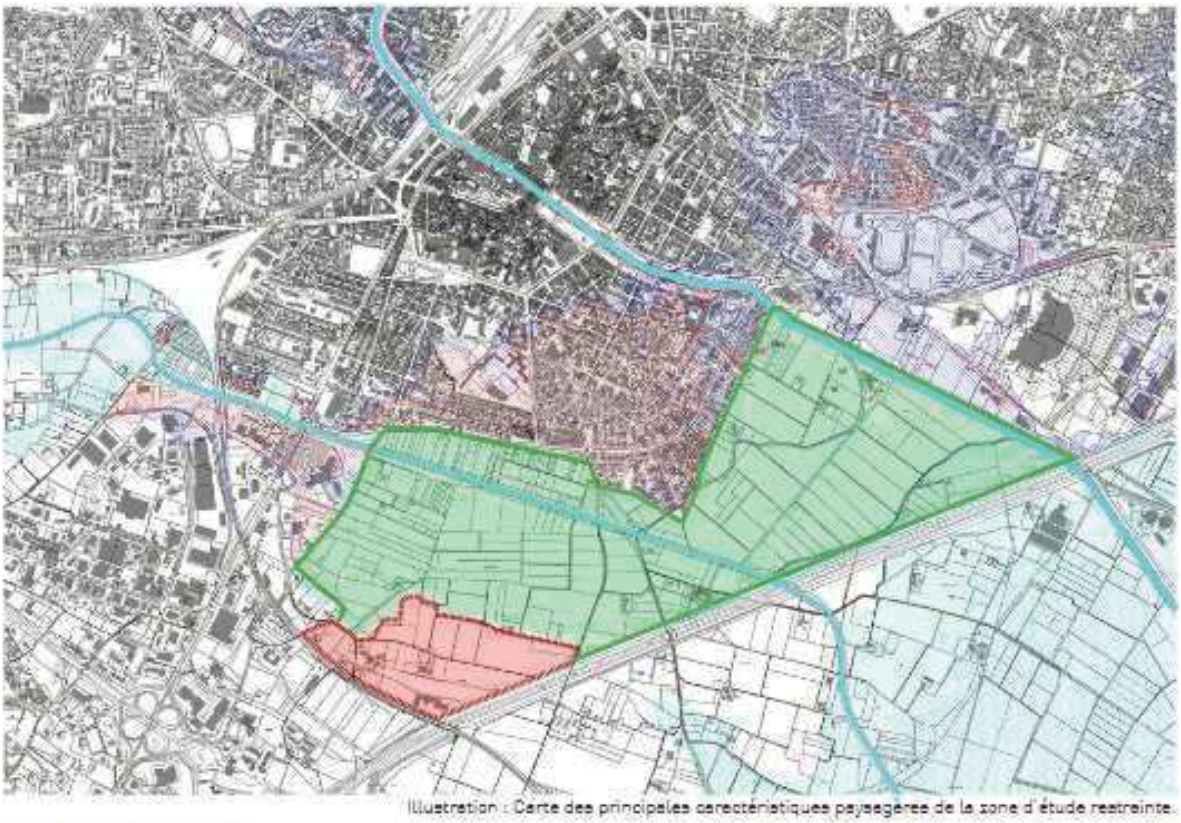


Illustration : Carte des principales caractéristiques paysagères de la zone d'étude restreinte.

2.3 LE PAYSAGE

LE PAYSAGE À L'ECHELLE DE LA VILLE

Le terrain se situe à la limite sud du Grand Parc Sud de la ville de Narbonne, s'étendant de la plaine de la Robine à l'est jusqu'au golf à l'ouest. Cet espace naturel se trouve dans une zone inondable, traversée par le canal de la Robine et le ruisseau du Veyret.

Le Grand Parc est bordé au nord par le centre-ville et la ZAC de la Robine, à l'est par l'autoroute A9, à l'ouest par la zone d'activités et des équipements publics, et au sud par le terrain du projet.

Ce dernier constitue l'un des derniers terrains constructibles en zone AU et non inondable encore disponibles à proximité du centre-ville.



Illustration : Carte des principaux points de repère des environs de la zone d'étude.

LES STRUCTURES PAYSAGÈRES DU SITE

Le périmètre d'étude couvre un vaste espace majoritairement en friche agricole, ponctué d'infrastructures d'activités, d'équipements et de domaines agricoles habités.

En limite du terrain, on trouve :

Au nord-est : la plaine agricole de La Robine.
Au nord : des potagers urbains et une zone en friche agricole.
Au nord-ouest: un golf ainsi qu'un équipement public accueillant une piscine.
Au sud : des infrastructures routières et ferroviaires, notamment l'autoroute A9 et la voie ferrée, qui délimitent le terrain.

Le site d'étude est principalement composé de vastes espaces de friches herbacées. La partie sud du terrain abrite un bâtiment dédié aux activités, tandis qu'à l'ouest, un tissu de maisons individuelles est présent. Au nord du site, un transformateur électrique ainsi qu'un

bâtiment en friche, destiné à un projet de funérarium, sont également recensés.

Des poches arborées sont présentes près du tissu de maisons individuelles. Les filtres végétalisés sont peu nombreux sur le site. En effet, des haies et des espaces arborés sont en train de se développer en limite nord-ouest, à l'extérieur du terrain.

Le talus qui longe l'autoroute de sortie présente quant à lui une déclivité importante, et une diversité de plantation faible.

Les vues depuis l'A9 et depuis le site vers le centre-ville et la cathédrale sont alors ininterrompues, en raison du faible masque végétal et de la différence de niveaux avec l'A9.



Illustration : Carte de repérage des points de vue depuis la A 9.

LES SÉQUENCES PAYSAGÈRES DEPUIS LA A9

L'analyse des séquences visuelles depuis l'axe de circulation de l'autoroute A9 permet d'évaluer l'interaction entre celle-ci et le site d'étude, ainsi que d'identifier les structures paysagères en présence.

Le site d'étude est visible depuis l'A9 en raison de son positionnement en contrebas par rapport à l'autoroute, qui le surplombe. De plus, bien qu'un talus soit présent, sa végétation reste clairsemée, ce qui renforce la perception du site depuis l'axe autoroutier.


1


2


3

2.4 ANALYSE DU SITE AU REGARD DES 5 CRITÈRES DE L'AMENDEMENT DUPONT

A. NUISANCES

Les nuisances sonores proviennent principalement de l'A9 et du chemin de fer qui bordent le site. L'A9 est classée comme une voie de catégorie 1, avec une largeur d'impact de 300 mètres de part et d'autre de l'infrastructure.



B. SÉCURITÉ

Cet axe routier est propice aux grandes vitesses, car il s'agit d'une voie à 3x3 voies avec une séparation centrale. L'A9 surplombe son environnement, ce qui le rend inaccessible aux piétons. Cependant, des passages existent sous l'A9.



C.D. QUALITÉ ARCHITECTURALE ET URBAINE

Le long de l'A9, on trouve les deux entrées de la ville de Narbonne, ainsi que des zones d'activité comme le quartier de la Bonne Source et Croix Sud, ainsi qu'un quartier mixte, Saint-Germain. Entre ces zones se trouvent de vastes terrains agricoles, où se situe notre site. Des espaces tampon naturels séparent l'A9 de l'occupation humaine et de la présence d'activité. Les bâtiments qui bordent les entrées de ville sont cachés derrière des masques végétaux.

E. QUALITÉ PAYSAGÈRE

Les abords de l'A9 sont très végétalisés aux entrées de la ville et les zones d'activité, afin de camoufler ces secteurs. En revanche, sur le terrain d'étude, les abords de l'A9 sont en pente et peu végétalisés, ce qui permet de dégager des vues sur le site, ainsi que sur le centre historique de Narbonne, sa cathédrale et la tour de l'église Saint-Paul.



3. LE PROJET

3.1 LE CONTEXTE ET LES ENJEUX URBAIN

Un positionnement stratégique

Le terrain d'assiette du projet est au cœur d'un contexte géostratégique.
Il bénéficie d'une localisation privilégiée, bordée par des infrastructures majeures qui renforcent son attractivité et son rôle de vitrine pour le territoire :

- L'autoroute A9, axe structurant essentiel;
- La voie ferrée, reliant le territoire à l'Espagne.

Au nord, le site est bordé par une zone agricole inondable qui constitue une ceinture naturelle au sud du centre-ville.

Une réponse aux attentes urbaines et économiques

S'appuyant sur le contexte géopolitique existant, le projet vise à renforcer et structurer le territoire actuel de manière cohérente. Il viendra compléter l'offre économique environnante par un développement tertiaire adapté.

Parailleurs, il permettra à la commune de diversifier son offre résidentielle en proposant une gamme variée de logements adaptés aux différentes typologies et sociologies. Sa proximité avec le centre-ville et les pôles économiques majeurs favorisera une mixité fonctionnelle harmonieuse.

Dans un cadre paysager privilégié, le projet encouragera un mode de vie plus fluide, durable et respectueux de l'environnement. La gestion soignée des séquences et des rythmes visuels depuis l'autoroute A9 contribuera à ancrer le quartier dans son environnement et à révéler les continuités paysagères du territoire.

Une démarche durable de l'urbanisme

Le projet se conçoit dans la compréhension et le respect des grands enjeux.
Tout d'abord, il s'impose une première couche d'exigence en s'appuyant sur la compréhension des grandes ambitions définies par l'étude environnementale du secteur.
Il favorisera les évitements, l'émergence de corridors écologiques, de trames vertes connectées au paysage.
Le respect de la topographie originelle valorisera le bilan carbone de l'opération et la prise en compte des paysages.
Les coutures urbaines mailleront avec justesse le territoire à ses axes d'habitat et d'économie.
Les tampons végétaux, vecteurs d'une maîtrise visuelle des paysages depuis les grands axes, organiseront des séquences qui racontent la vie d'un territoire maîtrisé.

SCOT de la Narbonnaise - Document d'Orientation et d'Objectifs

Le pôle majeur de développement économique du Narbonnais a vocation à poursuivre le développement des activités économiques à la fois dans le tissu urbain et dans les espaces d'activités économiques périphériques.

Son rayonnement et son rôle moteur impliquent le développement d'une offre à la fois immobilière et foncière qui puisse répondre aux besoins d'accueil et de parcours d'entreprises associées aux différentes filières du territoire.

Le pôle a également vocation à accueillir des équipements de formation, recherche et innovation en lien avec ces filières. La poursuite de l'aménagement du Parc Méditerranéen de l'Innovation dans l'objectif de fournir un espace de qualité favorisant les synergies autour de l'innovation constitue le fer de lance et la vitrine de cette politique.

L'amélioration de la qualité des zones périphériques doit également être recherchée pour offrir des lieux de travail adaptés aux nouveaux besoins. Elle impose une approche globale de qualification et le cas échéant de réorganisation, intégrant :

- L'amélioration des mobilités, particulièrement des cheminements doux en lien avec les stations de transports collectifs et parkings
- L'amélioration du fonctionnement environnemental (désimperméabilisation, maitrise des nuisances, performance énergétique des bâtiments, nature en ville...)
- La qualité de l'insertion paysagère
- L'optimisation du foncier pour dégager de nouvelles réceptivités.

Le développement d'une offre pour du tertiaire productif et serviciel dans le tissu urbain est également une priorité que les documents d'urbanisme devront prendre en compte.
Le changement d'usage de bâtiments ou la démolition/ reconstruction de bâtiments obsolètes difficilement aménageables peuvent constituer des opportunités que les documents d'urbanisme doivent accompagner.

Le proximité aux services donc au centre-ville est un atout essentiel pour l'émergence de nouveaux espaces d'activités de type tiers-lieux ou coworking que le PLU doit favoriser.
L'aménagement du secteur Saint-Victor, espace d'interface sud-ouest entre l'entrée du centre-ville de Narbonne et les espaces d'activité périphérique est stratégique pour le territoire et doit permettre de répondre aux objectifs de qualification, d'organisation des liaisons et de rayonnement pour ce secteur vitrine.

L'aménagement d'un parc urbain structuré autour d'un mail reliant les espaces urbains vers le centre ville et un petit quartier nouveau associé à un pôle d'excellence tertiaire permettra de faire effet levier sur l'amélioration de l'organisation des interfaces entre espaces d'activités périphériques et constituer un point d'appui à une dynamique de requalification. (La continuité au sens de la loi littoral est fournie par l'urbanisation en cours de l'ensemble du secteur sud est)



OAP : SAINT GERMAIN – SAINT VICTOR

Situation et description de l'OAP

Le secteur de Saint-Germain - Saint-Victor est situé à l'est du tissu urbain de Narbonne en frange de la zone urbaine. Il est entouré de surfaces artificialisées avec à l'ouest la zone économique de Plaisance, au sud la zone d'activités de Croix-Sud, au nord des espaces agricoles et le quartier de Maraussan et à l'est l'autoroute A61.

Il est occupé par des friches, des terres cultivées (fourrages, vignes) sans valeur agronomique et est partiellement urbanisé.

Ce secteur sans réel relief, est en limite avec des espaces à forte valeur paysagère comme le site inscrit du canal du midi, les espaces naturels sensibles de l'ancien étang du Cercle et Labrador dont l'autoroute marque la limite. Le site est d'ores et déjà desservi par de nombreuses infrastructures : le chemin du Quatourze, la route de Montfort ou encore le chemin de Bages.

Objectifs d'aménagement

L'aménagement du secteur « Saint-Germain - Saint-Victor », espace d'interface sud-ouest entre l'entrée du centre-ville de Narbonne et les espaces d'activités périphériques est stratégique pour le territoire narbonnais et intercommunal. Il doit permettre de répondre aux objectifs économiques (qualification, organisation...) et urbains sur ce secteur en vitrine. De plus, la proximité aux services donc au centre-ville est un atout essentiel pour l'émergence d'une mixité fonctionnelle ainsi que pour la programmation de logements.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine, environnementale et paysagère

Une composition architecturale mixte structurant les façades urbaines et la vitrine de la commune

Saint-Germain constitue l'entrée de ville sud par l'autoroute, quant à Saint-Victor, sa transversalité lui confère une façade intérieure (le long de l'avenue d'Espagne) et une façade extérieure (le long de l'autoroute). Il s'agira ainsi de réaliser des aménagements qualitatifs et mixtes répartis sur trois secteurs répondant à des principes programmatiques différents pour concourir à la valorisation de ce secteur constituant une vitrine de la ville.

L'OAP de ce secteur permettra de créer une opération d'ensemble, de manière à réaliser un plan de composition cohérent et équilibré.

Une façade autoroutière structurée par un secteur économique/technologique

Il s'agira de prendre en compte les nuisances sonores liées à l'autoroute en ne permettant pas l'implantation d'habitat mais en permettant du bâti à vocation économique. Il servira de vitrine sur l'autoroute. Ces constructions seront réalisées en R+3 maximum.

Une façade urbaine accompagnée d'aménagements paysagers et d'une programmation mixte

Le long de l'avenue d'Espagne, allant jusqu'au faubourg, accueillera des typologies mixtes de logements collectifs en R+3 maximum et avec des rez-de-chaussée commerçants. L'objectif est de requalifier cette entrée de ville anciennement utilisée par le site Egretier aujourd'hui en friche et de permettre l'implantation d'un équipement public au nord du site en connexion directe avec le tissu urbain existant.

Un traitement qualitatif de l'interface entre espaces urbains et espaces naturels basé sur les principes suivants devra être recherché :

- Une bande tampon le long de l'avenue d'Espagne pour permettre un aménagement végétal en accompagnement de voirie et un recul paysager le long du chemin du Quatourze. Ces bandes naturelles de recul seront nécessaires à la prise en compte de l'exposition aux bruits mais aussi pour permettre l'usage des mobilités douces. Elles permettront également de mettre à distance la voie ferrée ;
- Un espace de transition végétale sera à constituer au nord à la lisière entre les espaces urbains et les espaces agro-naturels. Il permettra d'épaissir la frange urbaine et de mettre en valeur ce point de contact avec l'activité agricole et la forêt nourricière ;
- Des porosités paysagères entre les entités urbaines pour matérialiser des limites de séparation nette sous forme de coupures végétales marquées, entre les différents principes programmatiques. Ces porosités feront également office de continuité du nord au sud.

Ces aménagements paysagers permettront également de conforter les vues sur la cathédrale Saint-Just et de permettre une meilleure régulation thermique des bâtiments : sas d'entrée, balcons, loggias, vérandas, jardins plantés. Ils favoriseront ainsi une le climatisation passive.

Le positionnement des constructions veillera à travailler le confort climatique par plusieurs aspects :

- Dimensionner les ouvertures pour apporter un éclairage naturel et des vues les plus intéressantes ;
- Optimiser et valoriser les ombres portées ;
- Privilégier la ventilation traversante...

OAP : SAINT GERMAIN – SAINT VICTOR

Un coeur intimiste résidentiel

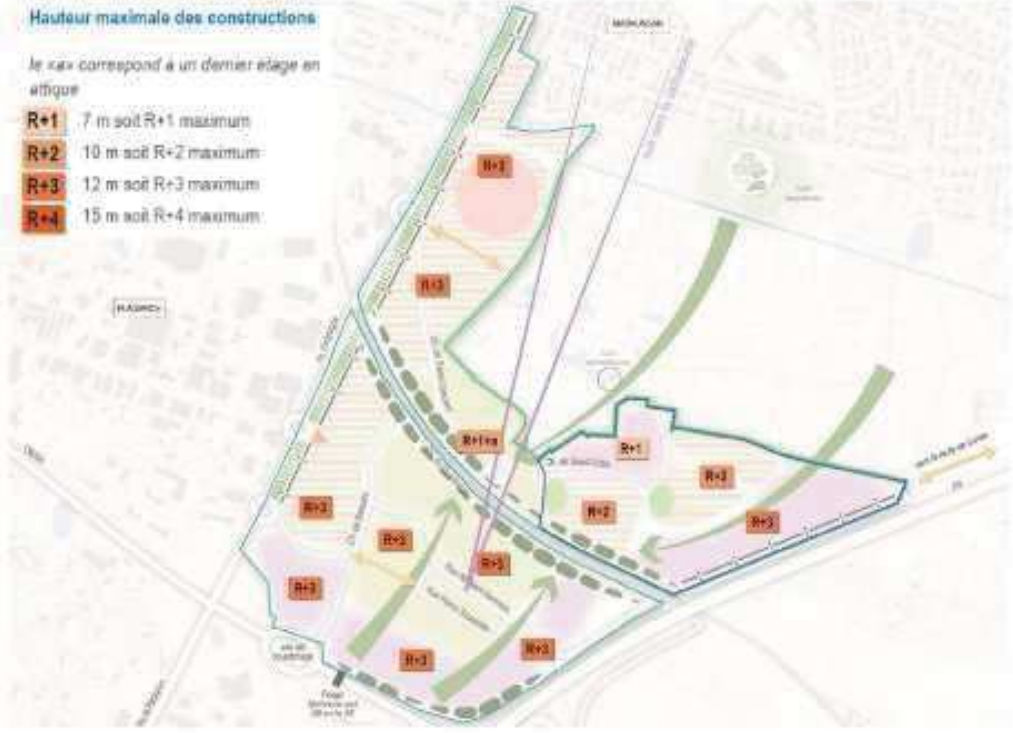
Le coeur de projet, de part et d'autre du chemin du Questourze, sera destiné aux logements. Ces opérations seront mises à distance des nuisances sonores des infrastructures et bénéficieront de cônes de visibilité sur la cathédrale Saint-Just.
Au sud du chemin du Questourze, il s'agira de s'appuyer sur des formes urbaines environnantes existantes en proposant une volumétrie similaire, les logements seront collectifs et en R+3.
Au nord du chemin du Questourze, les typologies bâties seront moins denses, sous la forme de logements intermédiaires et individuels groupés pour respecter les covisibilités sur la cathédrale. La hauteur maximale sera en R+1+Attique.
L'implantation des constructions privilégiera la conception de logements traversants (pour maximiser les apports solaires (chaleur et luminosité). L'objectif principal est d'obtenir le confort le plus naturel possible dans les bâtiments en utilisant les moyens architecturaux et les énergies renouvelables disponibles.
Les zones humides potentielles et avérées identifiées dans l'OAP et/ou au règlement graphique devront être préservées. Les aménagements réalisés dans le cadre de l'OAP ne devront pas porter atteinte à celle-ci.

Desserte des terrains par les voies et les réseaux

Les constructions seront desservies par des voiries internes notamment depuis l'avenue d'Espagne et le chemin de Questourze (y compris pour les livraisons des pieds d'immeuble).
Le secteur de Saint Victor ne dispose aujourd'hui que d'une seule voie d'accès. Lors de son aménagement, une liaison routière rejoignant la route de Lunes devra être réalisée afin de constituer un bouclage routier rendant la desserte du secteur fonctionnelle.
Les constructions du futur quartier seront desservies par l'ensemble des réseaux secs ou humides publics (assainissement des eaux usées et pluviales ; adduction en eau potable, en énergie électrique et de communication) auxquelles elles devront être raccordées.

ECHEANCIER ET PROGRAMMATION

La densité cible minimale du nouveau secteur d'habitation sera de 27 logements/hectare.
L'aménagement du site s'effectuera en plusieurs tranches. Il s'échelonnera de manière à permettre la réalisation des équipements publics, la desserte par l'ensemble des réseaux secs ou humides publics (assainissement des eaux usées et pluviales), et le raccordement à l'eau potable, en énergie électrique et de communication.
La première tranche est à l'ouest du site, au plus près du tissu urbanisé et le long de la route départementale et au nord du chemin de la Questourze. La seconde tranche est à l'ouest le long de l'autoroute et au sud du chemin de la Questourze.



OAP : SAINT GERMAIN – SAINT VICTOR



Contexte et éléments de cadrage
- Périmètre de la zone AU
- Périmètre de l'OAP
- Bâti
- Parcelle
- Cours d'eau
- Surface hydraulique
- Zone humide avérée ou potentielle
- Bois, jardins, haies et autre ensemble végétal remarquable
- Réseau viaire
- Voie ferrée
- Ligne Haute Tension

Elément de patrimoine à prendre en compte dans le projet
- Cône de vue

Qualité urbaine et paysagère projetée
- Recul paysager, espace de transition végétale à constituer/traiter
- Perméabilité paysagère (principe de transparence à maintenir)
- Aménagement végétal en accompagnement de voirie ou liaisons piétonnes
- Espace de transition végétale à constituer / traiter (urbain vis-à-vis du naturel et/ou agricole, nuisances, etc.)

Programmation
- Dominante résidentielle
- Mixité fonctionnelle
- Dominante économique
- Pôle d'équipement à renforcer/faire évoluer
- Façade urbaine à composer

Accessibilité / mobilité
- Connexion viaire préférentielle
- Liaison piétonne

PROJET URBAIN DE SAINT-VICTOR À NARBONNE

UN NOUVEAU QUARTIER À LA CROISÉE DE LA VILLE, DE LA NATURE ET DE L'AGRICULTURE

Le projet de Saint-Victor s'inscrit dans une ambition forte portée par la Ville de Narbonne : imaginer un quartier exemplaire, résolument tourné vers l'avenir, en prise directe avec le centre-ville, et profondément ancré dans les qualités paysagères, agricoles et écologiques de son territoire d'implantation.
Le parti du projet répond aux souhaits de la ville de Narbonne : un projet qui s'intègre dans la couronne sud de Narbonne et qui a une vocation de créer des liens doux avec le centre-ville à travers les espaces naturels et agricoles. Le quartier Saint-Victor doit avoir une vocation prioritairement d'habitation et de tertiaires.
Situé entre l'entrée Est, l'Arena, le stade des Sports et de l'Amitié, l'Espace Liberté et l'entrée Sud, en bordure d'axes structurants (autoroute, voie ferrée), Saint-Victor constitue un territoire stratégique à l'interface entre la ville dense et la couronne paysagère inondable du sud narbonnais.
La mixité d'usages donne au quartier sa mixité urbaine et sociale, qui garantissent à leur tour sa réussite et son appropriation par tous.

UNE URBANITÉ CAMPAGNARDE : UNE VILLE DANS LES CHAMPS

Le projet propose une centralité, à la fois urbaine et rurale, mêlant habitat, services de proximité (crèche, commerces, équipements), activités maraîchères et espaces publics. Cette "urbanité campagnarde" met en valeur les circuits courts, les jardins partagés et l'agriculture vivrière au bénéfice de tous les Narbonnais.
Le projet s'étire depuis l'autoroute A9 à l'Est jusqu'à l'avenue de l'Espagne à l'Ouest.
Le quartier devient alors un morceau de ville ouvert sur les champs, un lieu de vie connecté à la nature, à déguster comme une urbanité-jardin.
Afin de mieux comprendre le lieu pour savoir anticiper son devenir, les notions de cohérence urbaine, paysagère et patrimoniale apparaissent comme les fondements nécessaires à la réflexion.

UNE TRAME PAYSAGÈRE ET VIAIRE COHÉRENTE

Saint-Victor s'insère dans une armature viaire structurée, irriguée par de grands axes comme l'avenue d'Espagne. Le projet prévoit une connexion douce (piétons et cycles) avec le centre-ville à seulement 1,2 km (14 min à pied, 6 min en vélo), et les berges de la Robine.
Anticiper, "rêver" la ville de demain impose de définir un mode de vie adapté à l'ambition de qualité de vie projetée. La volonté commune dans l'intérêt général nous guide vers une urbanité respectueuse de l'environnement, économe en énergie, qui valorise le bien vivre. Qualité et forme urbaine conjuguées à l'enjeu paysager et patrimonial composent le socle conceptuel du nouveau quartier.
Il s'agit de tisser un lien naturel et fluide entre la ville ancienne et ce nouveau quartier, en s'appuyant sur la richesse écologique du site (écotone, zones bocagères humides, biodiversité forte).
Au-delà de cet objectif fondamental, le parti urbain du projet s'est établi autour de thématiques importantes :

- s'adapter au contexte climatique et géographique,
- marier les espaces construits aux espaces verts,
- créer un réseau de déplacements efficace à deux vitesses : automobile et piéton,
- utiliser un langage architectural en harmonie avec le lieu et à l'échelle de l'homme pour créer un quartier de la ville,
- intégrer les installations, équipements ou mises en œuvre qui favorisent la construction à faible dépense énergétique,
- un maillage piéton au travers des parcelles et chemins existants au Nord de notre terrain qui le reliera avec le centre-ville,
- un prolongement de la voirie existante en direction Est qui reliera le chemin de Saint-Crescent à la route de Montfort.

HABITAT ET MIXITÉ : UN QUARTIER VIVANT ET DIVERSIFIÉ

Le futur quartier proposera une mixité urbaine équilibrée :

- Petit collectif, maisons de ville et maisons individuelles,
- Lots tertiaires et équipements,
- Espaces communs, jardins et lieux de rencontre pour une qualité de vie partagée.

Le plan de composition général est l'expression du mode de vie à venir du territoire de Narbonne. Agréable, durable, générateur de bien-être, intégrateur social et intergénérationnel, le projet

s'adresse à tous. La mixité de fonctions, de services et d'habitat vient étayer le concept de transition entre le Parc, le centre-ville et les zones d'activités.
Des reculs adaptés sont ainsi organisés le long de l'autoroute. Des aménagements paysagers spécifiques viennent renforcer ces retraits et organisent des scènes visuelles qui confortent l'image globale du secteur. Les aménagements paysagers ne bloqueront pas les vues depuis la A9 vers le centre-ville et la cathédrale, mais plutôt les vues depuis la A9 vers le site.
Le bâti s'appuie sur ces armatures vertes afin de lui conférer une perception plus douce, intégrée aux valeurs environnementales du lieu.
Protection aux vents dominants, prise en compte des courbes héliodons, de la topographie du lieu permettent d'ajuster la cohérence des ambitions ciblées.
La centralité et le front bâti avec la A9 marquent la densification en s'appuyant sur des bâtiments en R+2 ou 3. Leur hauteur s'harmonise parfaitement aux exigences de co-visibilité du grand paysage et de la vue sur la cathédrale.
L'habitat groupé ou individuel compact prend le relais entre densification et espaces naturels périphériques afin de mieux organiser la perception du projet.

UN TERRITOIRE D'EXPÉRIMENTATION POUR UNE VILLE RÉSILIENTE

Le site de Saint-Victor est aussi un laboratoire pour inventer les modes de vie de demain : sobriété foncière, adaptation climatique, transition alimentaire, mobilité douce, biodiversité urbaine.
La renaturation des friches agricoles complète la valeur environnementale des lieux. Des formes urbaines diverses ponctuent le quartier dans une découverte permanente qui casse toute monotonie.
Ces formes urbaines, support de typologies architecturales différentes, sont systématiquement associées à des îlots de verdure qui combattent toute notion d'îlot de chaleur.
Les cheminements doux – piétons, cycles, promenades – maillent l'ensemble de l'urbanité en s'extrayant au maximum des voies utilisées par les véhicules.
Une hiérarchisation des cheminements doux ou partagés est organisée afin de répondre au mieux aux exigences des modes de vie à venir.
Les bassins de rétention sont tous paysagers et accessibles par ces cheminements aux promeneurs.
Ils sont traités comme des noues qui structurent le grand paysage et composent cette fragmentation nécessaire dans la perception globale à venir du secteur.
Il s'agit de respecter le lieu, s'y enraciner, pour mieux le transcender : inventer un quartier qui fait dialoguer la ville, la nature et l'agriculture, dans une logique de durabilité et de partage.

CONCLUSION : OUVRIR LA VILLE PAR SA CAMPAGNE

Par son armature paysagère et urbaine, par ses cheminements doux et ses axes structurants, la nouvelle urbanité connecte solidement le sud et le centre-ville de Narbonne.
Saint-Victor n'est pas une simple extension urbaine, c'est une nouvelle façon d'habiter Narbonne. Un quartier à la fois connecté et apaisé, productif et vivant, qui offre un cadre de vie unique, entre ville et campagne, au service des générations futures.

3.2 LE PLAN DE COMPOSITION





Illustration : Plan de Masse d'Insertion du Projet

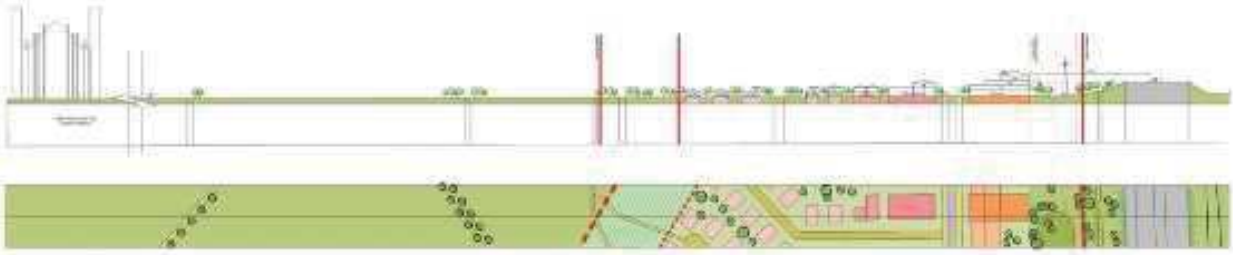
LES CONNEXIONS DOUCES - 1,2KM = 14 MIN À PIED, 6 MIN EN VÉLO





3.3 LES SÉQUENCES PAYSAGÈRES





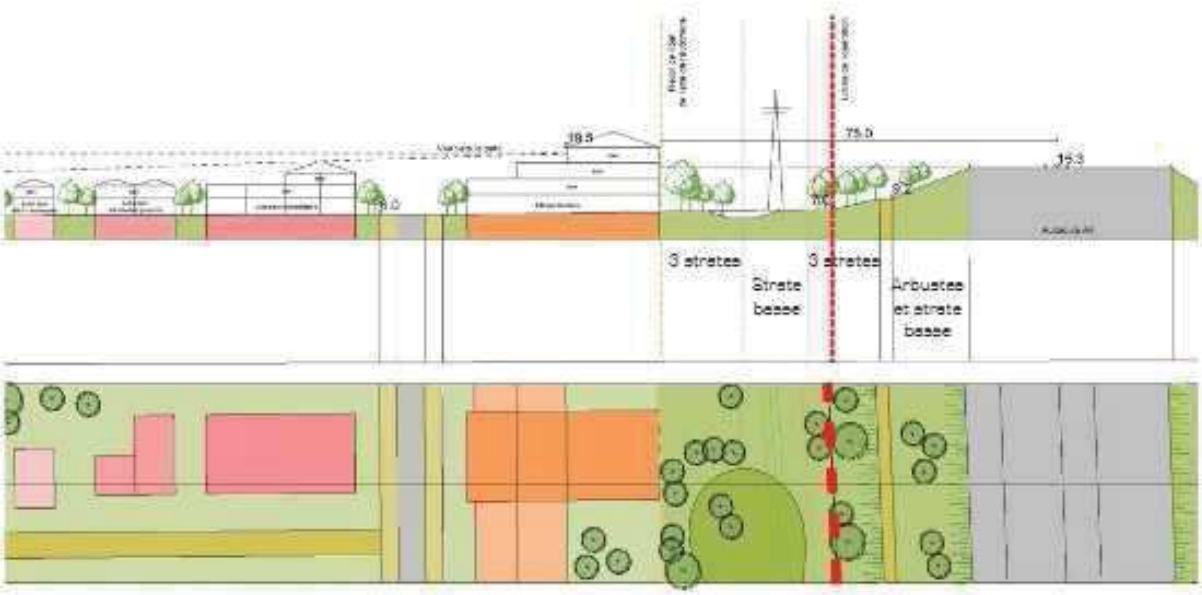
Coupe AA'



Coupe BB'

Le front bâti non continu le long de l'A9 préserve la vue ouverte vers le centre-ville de Narbonne et crée des séquences visuelles entre le bâti proche et le paysage lointain, notamment la cathédrale et le clocher de l'église Saint-Paul.

Illustration : Plan de Masse, Repérage des Coupes.



LA PALETTE VÉGÉTALE

La palette végétale proposée tient compte des conditions climatiques de la ville de Narbonne, et sélectionne en priorité des essences issues de la région méditerranéenne. Les végétaux choisis permettent donc de supporter une sécheresse importante, et de s'adapter à une inondation temporaire en relation avec de fortes pluies occasionnelles. Le choix des végétaux est divisé en trois parties, correspondant aux trois strates présentes dans les milieux naturels : la strate arborée, la strate arbustive et la strate herbacée.

LES ARBRES



Acer monspessulanum - Erable de Montpellier - H 6-15m

Albizzia julibrissin- Arbre à soie - H 10m

Celtis australis - Micocoulier de Provence - H 20 m

Cercis siliquastrum - Arbre de Judée - H 10m

Koelreuteria paniculata - Savonnier - H 10m

Olea europea - Olivier H 20m

Prunus avium - Cerisier des oiseaux - H 20m

Prunus dulcis - Amandier H 8-8m

Quercus ilex - Chêne vert H 20m

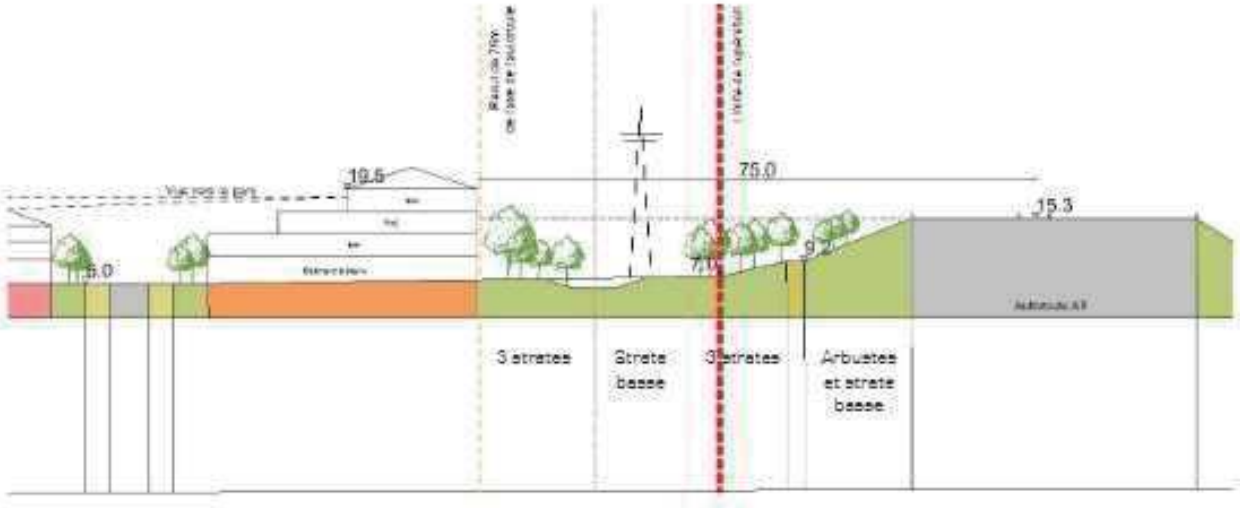
Sorbus aria - Alisier blanc H 15m

LES ARBUSTES



LES ARBUSTES





Courriers reçus par voie postale ou remis en main propre au commissaire enquêteur

Courrier n° 1 Mosieur LEBERT :

Reçu le 7 mars 2025

M. LEBERT Joël
Route de Marcorignan
Les Amarats Bas
« Lieu-dit Saint Bernard »
11100 Narbonne
Tél. 0609978630
Mail lebertjoel hotmail.fr

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Mairie de Narbonne
Direction de l'urbanisme
CS 80823
11785 Narbonne cedex

Narbonne, le 5 Mars 2025

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique unique portant sur le Plan Local Urbanisme, je vous adresse ce courrier pour vous faire part de mon problème concernant mon terrain parcelle N° DY441 et DY376

Propriétaire depuis Janvier 2006 de ces parcelles, je ne me suis jamais inquiété de la possibilité de construire ou vendre ces parcelles étant en activité et ayant l'utilité de ces parcelles. Aujourd'hui je suis en retraite et n'ayant plus vraiment besoin de ces parcelles je m'aperçoit que je ne peux ni construire ni vendre pour un projet immobilier pour différents facteurs.

En effet il s'avère que le chemin d'accès originel à mes parcelles a disparu malgré qu'il apparaisse sur Google MAPS (images fournies en pièce jointes). J'ai la possibilité d'accéder à mes parcelles par un autre chemin que je peux libérer mais l'accès à ce chemin qui prend départ par la départementale route de marcorignan ne fait que 4 mètres de largeur alors que pour un permis de construire il en faut 5 mètres. (Pour précision cet accès est très accentogène). Vous comprenez donc bien que toutes demandes de permis de construire serait refusées pour ces raisons-là.
De plus une autre problématique se pose ; un regard d'eau pluvial non acté sur mon acte notarial est présent sur la parcelle n° DY376
Après mettre rapproché de la mairie de Narbonne ainsi que le département, personne de ne me donne la réponse sur le pourquoi de la présence de ce regard et les deux services contacté se renvoient la balle sur qui a la responsabilité de celui-ci.
Ce regard pouvant être une problématique sur un probable permis de construire !

.../...

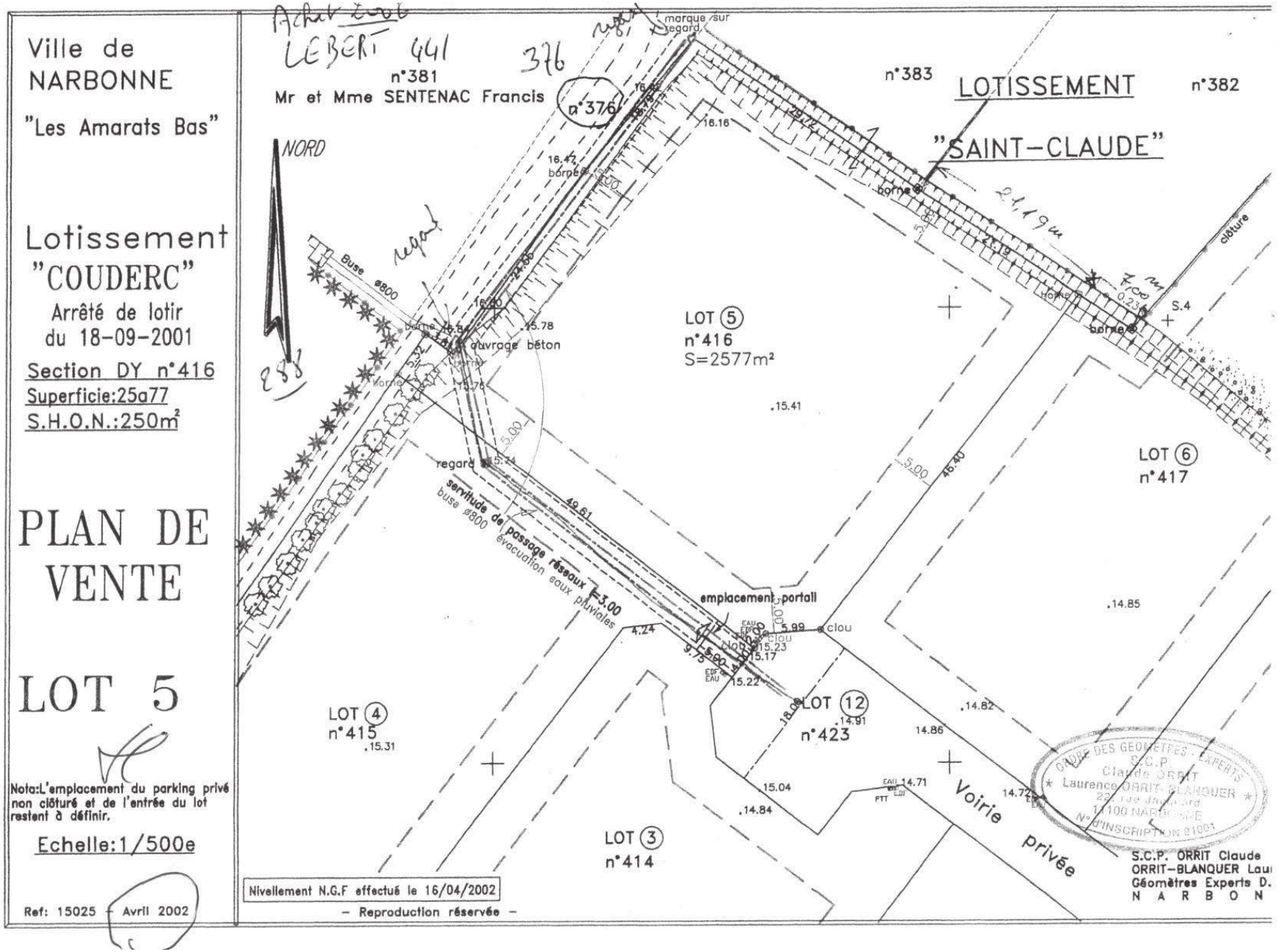
Monsieur le Commissaire Enquêteur, la présence du nouveau rond-point sur la route de marcorignan D 607 (pour situer lequel le rond-point donne accès au chemin des vallons) pourrait à partir de celui-ci et après création d'un chemin, rendre l'accès à ma zone d'habitation pour commencer moins dangereux mais aussi permettre, avec la règlementation, de la largeur de 5 mètre de ce potentiel chemin et désenclavant définitivement mes parcelles, de rendre positive toute demande de permis de construire.

Etant maintenant dans la situation de prendre décision pour ces parcelles, je souhaiterai pour commencer vous rencontrer pour discuter plus profondément avec vous de ma problématique afin d'apporter une solution à ce dossier mais aussi voir avec vous si une dérogation serait acceptable pour autoriser un accès de 4 mètres rendant toutes demandes de permis de construire positive.

Dans l'attente de vous rencontrer, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, L'expression de mes salutations distinguées.

M. LEBERT Joël

PJ. : 3 Plans Cadastral
1 Photo


Ville de
NARBONNE
"Les Amarats Bas"
Lotissement
"COUDERC"
Arrêté de lotir
du 18-09-2001
Section DY n°416
Superficie:25a77
S.H.O.N.:250m²
PLAN DE
VENTE
LOT 5
Nota:L'emplacement du parking privé non clôturé et de l'entrée du lot restent à définir.
Echelle:1/500e
Ref: 15025 - Avril 2002
n°381
Mr et Mme SENTENAC Francis
n°376
n°383
LOTISSEMENT
"SAINT-CLAUDE"
n°382
NORD
LOT 5
n°416
S=2577m²
LOT 6
n°417
LOT 4
n°415
LOT 12
n°423
LOT 3
n°414
Buse ø800
ouvrage béton
regard
servitude de passage réseaux 3.00
buse ø800 évacuation eaux pluviales
emplacement portail
clou
borne
clôture
Voirie privée
Nivellement N.G.F effectué le 16/04/2002
- Reproduction réservée -
S.C.P. ORRIT Claude
ORRIT-BLANQUER Lau
Géomètres Experts D.
N A R B O N

Département :
AUDE

Commune :
NARBONNE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
CARCASSONNE
Centre des Finances Publiques 11807
11807 CARCASSONNE cdx09
tél. 04 68 77 44 79 -fax
ptgc.aude@dgfip.finances.gouv.fr

Section : DY
Feuille : 000 DY 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 10/06/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Cet extrait de plan vous est délivré par :

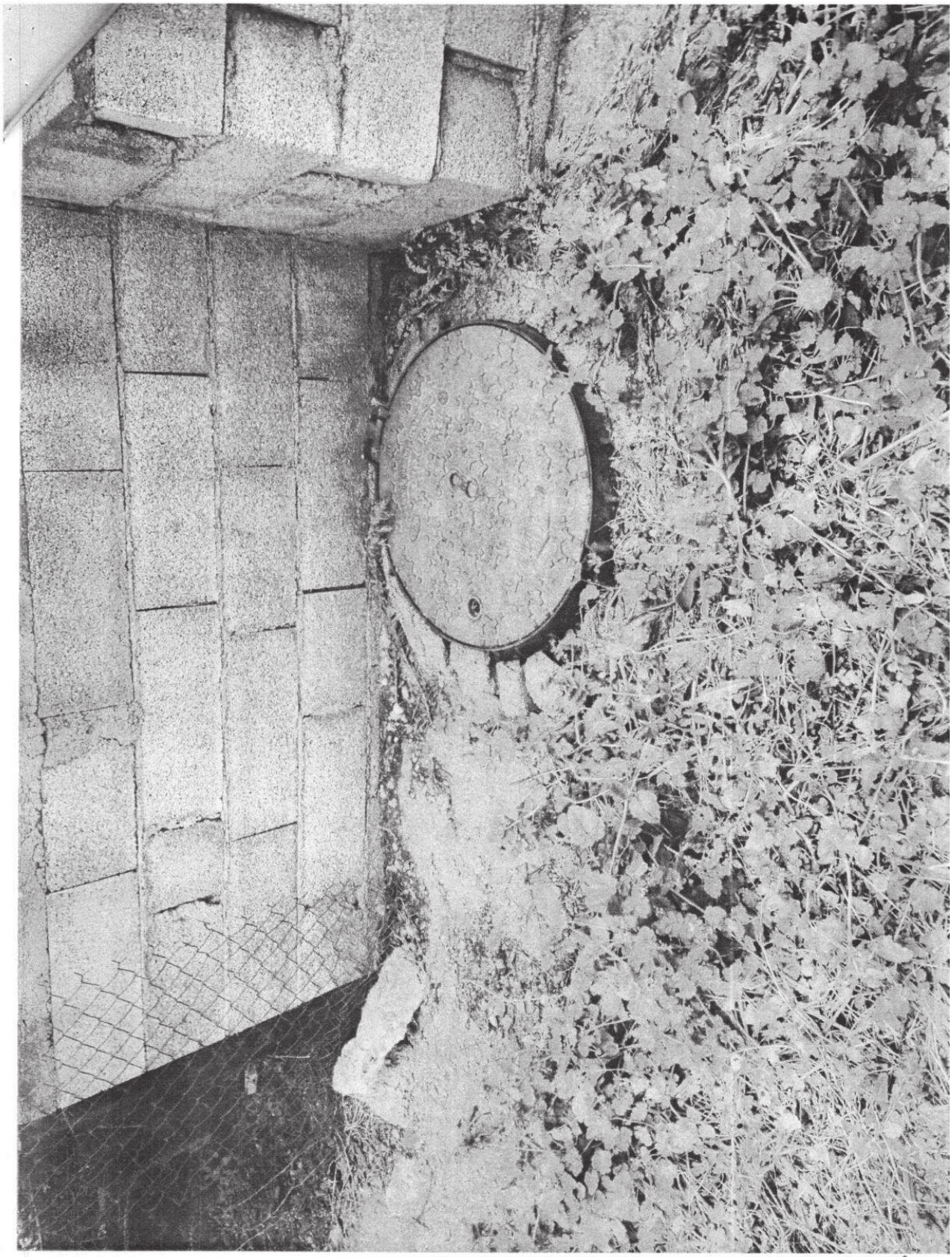
cadastre.gouv.fr



Google Maps



Images ©2025 Airbus, Maxar Technologies, Données cartographiques ©2025 50 m

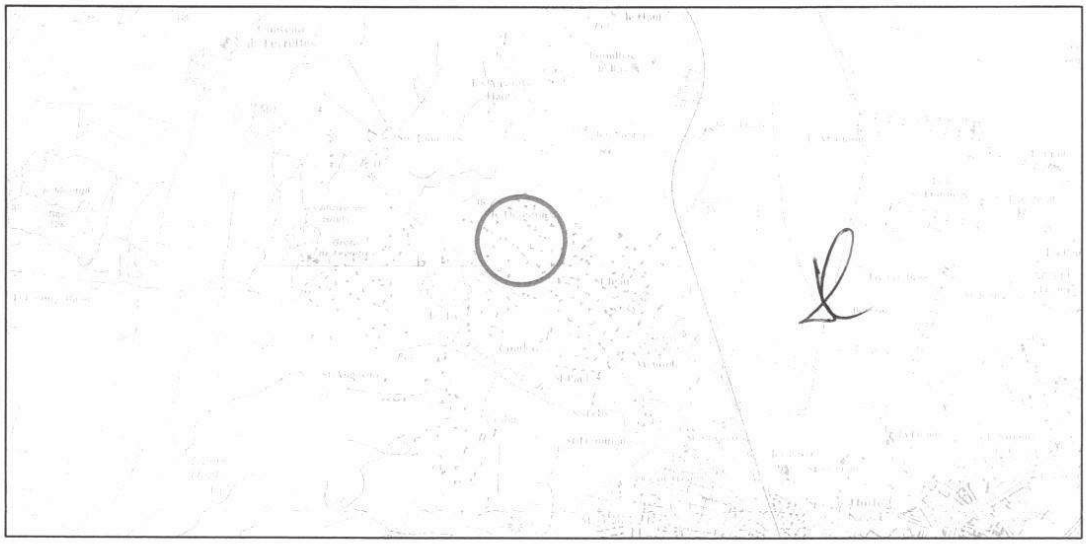


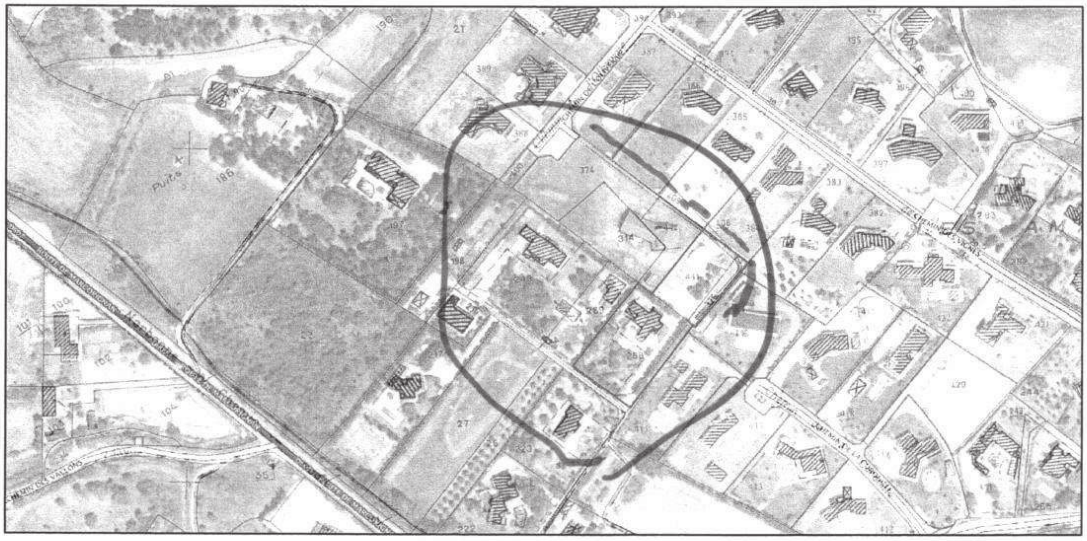
Commune de NARBONNE (11)

Lieudit : Les Amarats Bas

Propriété de M. Joel LEBERT

CU1 - Plan de Situation





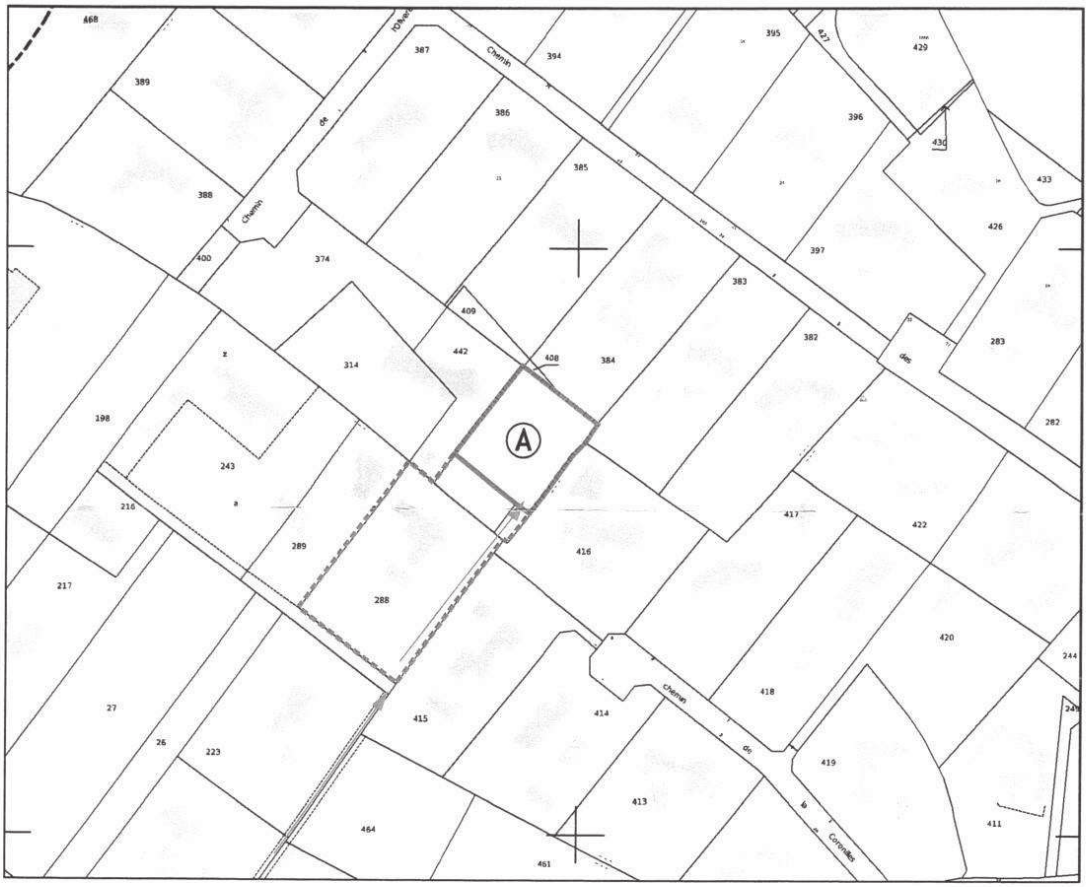
GéoSudOuest SARL de Géomètres Experts		*Géomètre Expert : Christophe DUHEM (N°OGE : 04832)* **NARBONNE le 25/06/2014**			***Dossier : NA-14050*** **Sans Echelle**	
Zac du Causse 81100 CASTRES *Tel : 05 63 59 17 60* castres@geo-sud-ouest.fr	28 Av Col. Teyssier 81000 ALBI *Tel : 05 63 54 09 54* albi@geo-sud-ouest.fr	12 Rue Bertalaï 81200 MAZAMET *Tel : 05 63 61 38 36* mazamet@geo-sud-ouest.fr	10 Ch. Carrosse 31400 TOULOUSE *Tel : 05 61 14 06 59* toulouse@geo-sud-ouest.fr	2 Pl. Pierre Richard 31320 CASTANET *Tel : 05 61 81 38 70,* castanet@geo-sud-ouest.fr	21 Rue de Reims 81370 ST SULPICE *Tel : 05 63 54 09 54* albi@geo-sud-ouest.fr	30 Quai Vallière 11100 NARBONNE *Tel : 04 68 32 17 91* narbonne@geo-sud-ouest.fr

Commune de NARBONNE (11)

Lieudit : Les Amarats Bas

Propriété de M. Joel LEBERT

CU3- Plan Sommaire des Lieux


Chemin
Chemin
Chemin
Chemin
Ch
Ch
Ch

ORRIT - BLANQUER
Laurence ORRIT-BLANQUER
Géomètre-Expert DPLG

David BLANQUER
Géomètre-Expert DPLG

Route de Marcorignan
177 avenue Saint-Augustin
11100 NARBONNE

Tel :04 68 32 19 19
Fax : 04 68 32 18 22
laurence.orrit@gmail.com
david.blanquer@geometre-expert.fr
www.orrit-blanquer-geometres-narbonne.fr

Commune de NARBONNE
"LES AMARATS-BAS"
Parcelles : DY n° 288-376-441

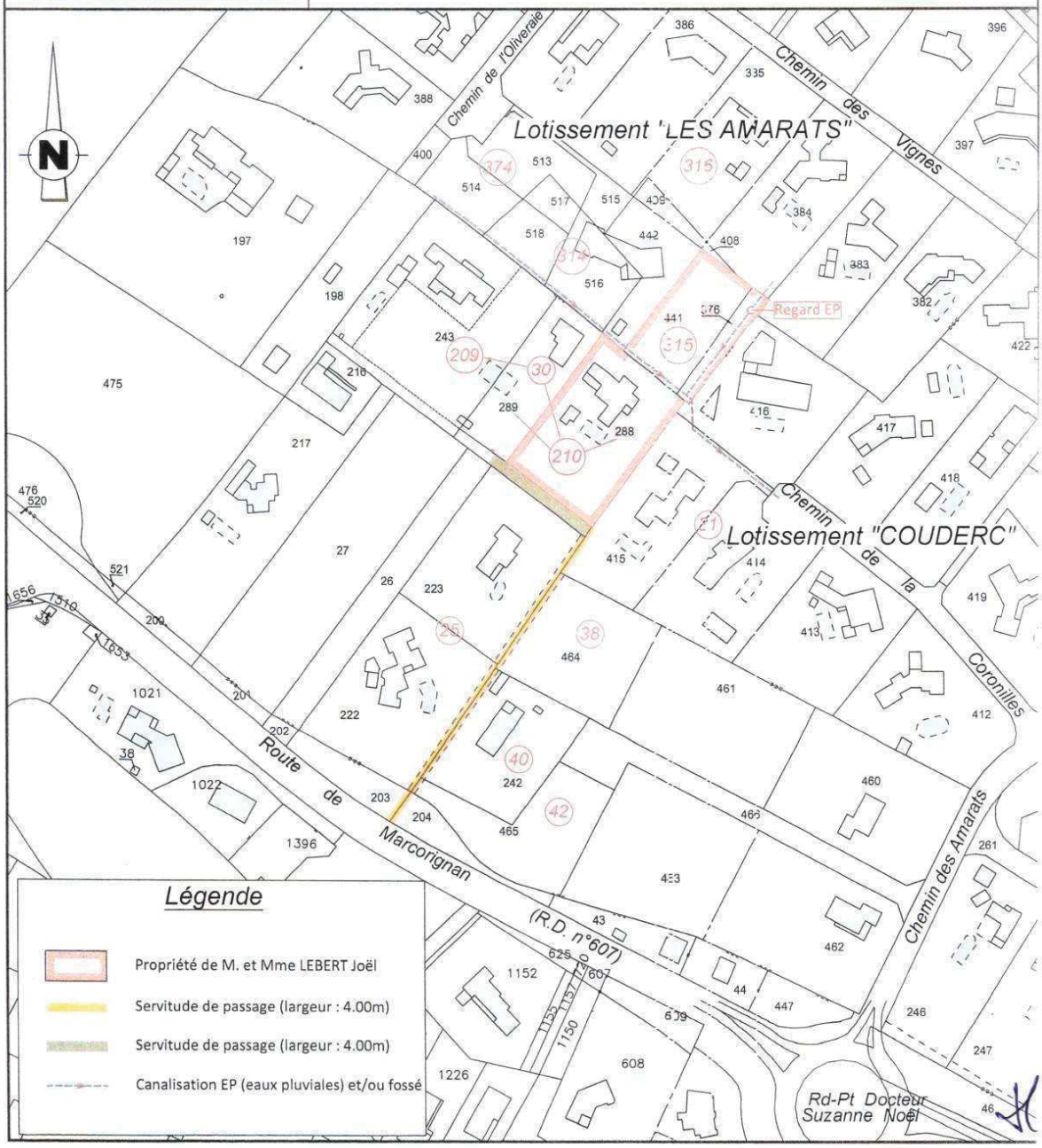
GÉOMÈTRE- EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

M. et Mme LEBERT Joël

PLAN DE SITUATION DES LIEUX ET DE SERVITUDES

Echelle:1/2000e - Plan établi à partir d'un extrait cadastral.

REF : 21909-S072- SEPTEMBRE 2023



Courrier n° 2 Monsieur LE BOURSICOT : courrier et pièces jointes identiques à l'observation 5 du registre dématérialisé.

Courrier n° 3 Monsieur Laurent BONFILS :

BONFILS
DOMAINES & CHÂTEAUX
1870

M. le Commissaire Enquêteur
Mairie de Narbonne
Direction de l'urbanisme
CS 80823
11785 Narbonne cedex

Capestang, 20.03.2025

Objet : Avis sur le projet de révision générale du PLU de la commune de Narbonne

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous écris en ma qualité de Président-Directeur Général de Vignobles Bonfils, propriétaires et exploitants de Château Capitoul, au sujet du projet de rezonage du site de Château Capitoul en zone Espaces Remarquables et Caractéristiques (ERC) tel qu'il est envisagé dans l'itération du PLU communiquée dans le dossier d'enquête.

Propriété phare des Vignobles Bonfils, le domaine est situé à la limite sud-est de la commune sur la route de Gruissan. Nous avons racheté le domaine dans le cadre d'un Plan de cession suite à un redressement judiciaire en 2011 et depuis, nous avons investi de manière significative dans le domaine qui est maintenant le plus grand de l'appellation AOP La Clape.

Notre approche au Château Capitoul a toujours été de développer une activité viticole durable, capable de s'imposer dans un secteur exigeant et un environnement concurrentiel, tout en préservant la beauté intrinsèque et le caractère du domaine, et en opérant en harmonie avec l'environnement local - naturel, social, culturel et économique.

Cette approche a été couronnée de succès, Capitoul étant désormais reconnu nationalement et internationalement à la fois pour la qualité de ses vins et pour son offre oenotouristique exceptionnelle. Nous avons tenu nos promesses - de la préservation de l'environnement naturel à la contribution économique.

Sur le plan environnemental, la transition vers une viticulture HQE a déjà eu lieu, et nous continuons à travailler pour réduire encore notre empreinte environnementale. Le domaine a récemment remporté une médaille d'or aux Victoires du Paysage, le concours des espaces verts le plus prestigieux de France, et a été salué en particulier pour son approche de la préservation de l'eau et de la promotion de la biodiversité.

DOMAINES BONFILS SAS – SIEGE SOCIAL : 21 AVENUE DU MAS DE GARRIC, 34140 MEZE– TEL. +33 (0)467931010 S.A.S AU CAPITAL DE 88783,5 € - SIRET 388 232 472 00042 – N.A.F 4634 Z – R.C 92 B 312 – T.V.A. : FR 95 388 232 472 – ACCISE : FR 035 12 E 0003 1

D'un point de vue économique, nous avons investi plus de 40 millions d'euros dans le domaine depuis que nous l'avons acquis, avec un investissement de 34 millions d'euros sur la période 2018-2021 et l'ouverture de la proposition oenotouristique sur le domaine. Nous employons aujourd'hui plus de 70 personnes en CDI à temps plein (plus de 100 en haute saison) et générons un chiffre d'affaires de 10m€ par an dont la grande majorité est dépensé dans la communauté locale.

Toutefois, pour que le Château Capitoul continue à réaliser son plein potentiel et reste compétitif et durable au niveau international, il sera nécessaire d'investir dans le domaine de manière continue.

Du point de vue de la viticulture, cela signifie des investissements continus dans les vignes et les installations de production de vin. Vous savez sans doute que l'industrie du vin est à la fois innovante en termes de respect de l'environnement et extrêmement compétitive, et qu'il nous faudra inévitablement continuer à développer nos installations. Selon notre lecture du zonage proposé dans le PLU révisé, notre capacité à faire évoluer nos installations viticoles sera gravement compromise.

Du point de vue oenotouristique, comme nous l'avons déjà indiqué à la mairie et aux autres parties intéressées, nous n'avons pas l'intention de développer l'hébergement touristique sur le domaine et nous comprenons que cela ne serait ni souhaitable ni possible. Néanmoins, pour rester compétitif par rapport à des destinations œnotouristiques et agro-touristiques similaires en France et à l'étranger, il sera nécessaire de développer le domaine sur une base continue. Cette évolution permanente est essentielle pour maintenir notre position de leader dans l'œnotourisme haut de gamme. A cette fin et à titre d'exemple, nous avons l'intention de créer une ferme polyvalente au Capitoul, qui produirait des légumes, des herbes et des fleurs, ainsi qu'une mini-ferme - une initiative que nous avons mise en œuvre avec succès dans nos autres domaines, les Châteaux Les Carrasses et St Pierre de Serjac. Ce projet s'inscrit dans notre vision d'une utilisation durable et diversifiée des terres qui renforce le potentiel agricole du domaine tout en enrichissant l'expérience des visiteurs. Selon notre lecture du zonage proposé dans le PLU révisé, la création d'un nombre limité de bâtiments agricoles nécessaires à ce projet ne serait pas autorisée.

Plus généralement, toutes les activités liées aux impératifs de la lutte contre le changement climatique nous obligeront à continuer d'innover pour réduire l'empreinte environnementale du domaine par le déploiement de technologies environnementales - connues ou non encore inventées. Le zonage proposé empêcherait une telle innovation.

Je note que, bien qu'il soit situé dans le périmètre actuel de la zone protégée du Massif de la Clape (ce qui n'est pas le cas du Château Capitoul), le Château l'Hospitalet a été exempté de cette classification et reste classé en zone N. Compte tenu des similitudes entre nos projets en termes de contributions agricoles, environnementales et économiques, je souhaiterais obtenir des éclaircissements sur les critères appliqués dans ce cas et savoir si une approche similaire pourrait être envisagée pour le Château Capitoul.

DOMAINES BONFILS SAS – SIEGE SOCIAL : 21 AVENUE DU MAS DE GARRIC, 34140 MEZE– TEL. +33 (0)467931010 S.A.S AU CAPITAL DE 88783,5 € - SIRET 388 232 472 00042 – N.A.F 4634 Z – R.C 92 B 312 – T.V.A. : FR 95 388 232 472 – ACCISE : FR 035 12 E 0003 2

Compte tenu de la nature viti/agricole de Château Capitoul, de son alignement sur la gestion durable des terres et sa contribution économique considérable, je demande respectueusement à la Commune de réexaminer la proposition de rezonage afin de permettre un développement agricole raisonnable au sein du domaine, et donc que le domaine conserve une classification de zonage N. Garantir la flexibilité des structures agricoles soutiendra l'innovation dans le tourisme rural tout en préservant l'intégrité du paysage.

Je saisis l'opportunité qui nous est donnée par la procédure d'exprimer ces considérations, et j'espère que la Commune en tiendra compte dans le processus de révision. Je reste à votre disposition pour de plus amples discussions et je serais heureux de recevoir toute clarification concernant le cadre de zonage pour les projets agricoles de cette nature.

Je vous prie de recevoir, M. le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes respectueuses salutations.

Laurent BONFILS
PDG Vignobles Bonfils

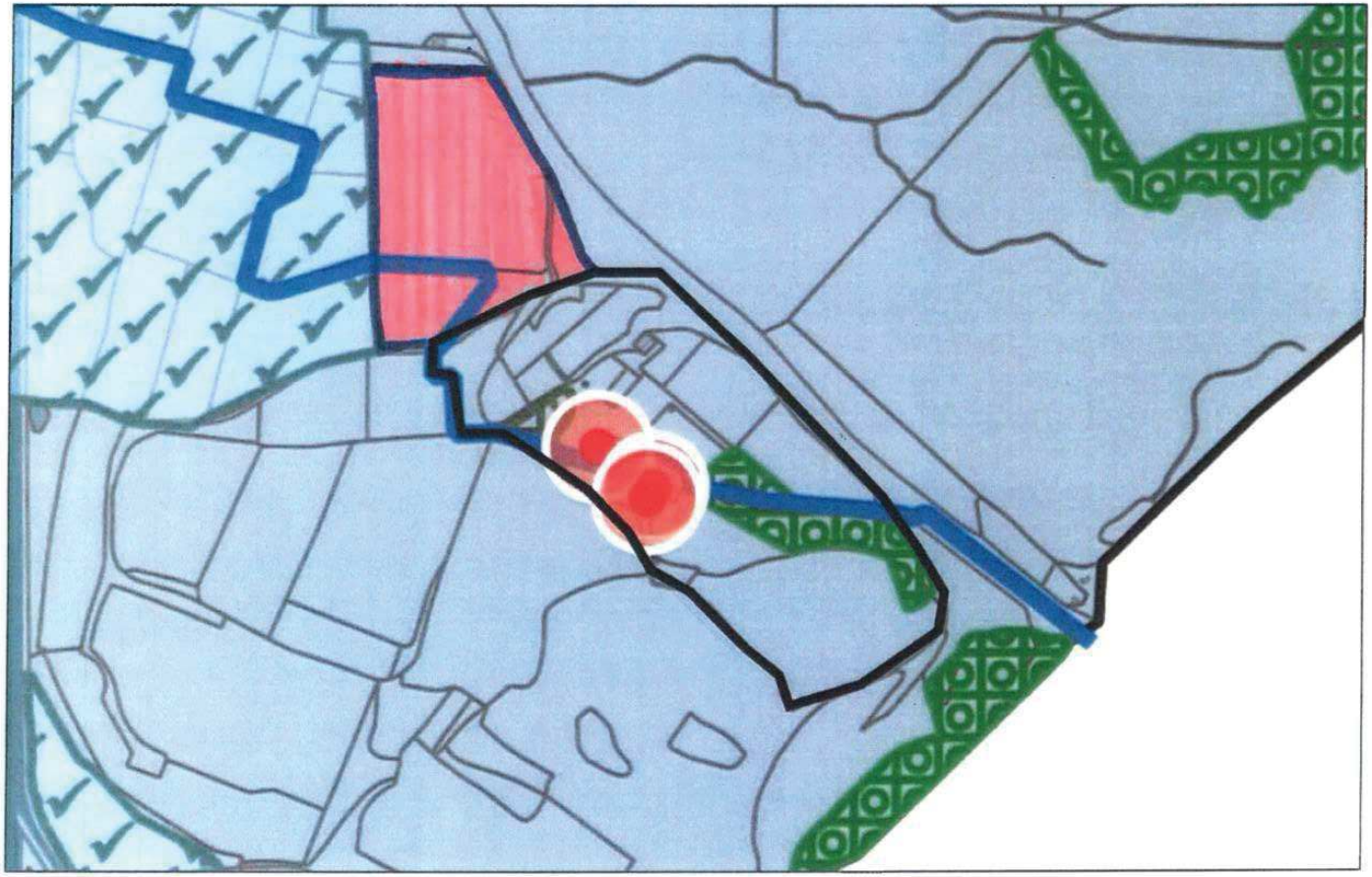
ANNEXES (Extraits de la PIECE C1-1_ REGLEMENT_GRAPHIQUE_PLANCHE GLOBALE_vARRET_26092024)
1. Zoom sur la proposition de re zonage de Chateau Capitoul
2. Zoom sur le détournage du Château l'Hospitalet pour conserver son zonage agricole (N).

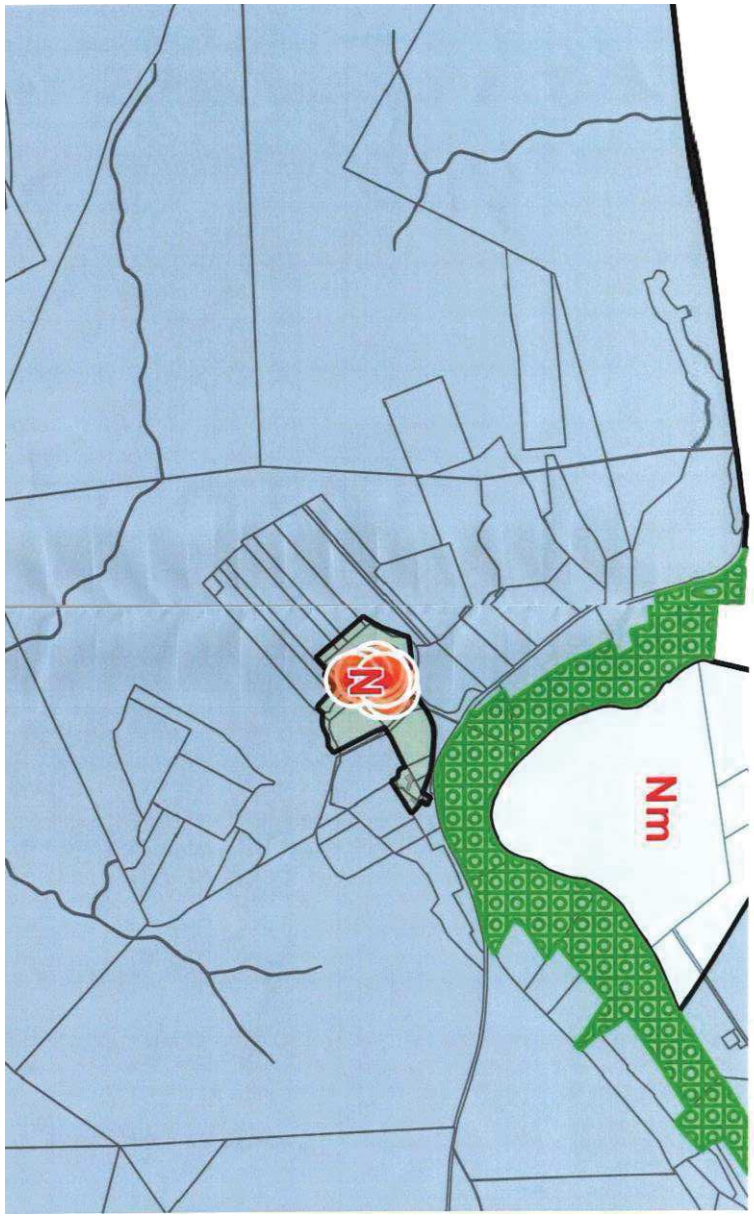
DOMAINES BONFILS SAS – SIEGE SOCIAL : 21 AVENUE DU MAS DE GARRIC, 34140 MEZE– TEL. +33 (0)467931010 S.A.S AU CAPITAL DE 88783,5 € - SIRET 388 232 472 00042 – N.A.F 4634 Z – R.C 92 B 312 – T.V.A. : FR 95 388 232 472 – ACCISE : FR 035 12 E 0003 3

DETOURNAGE

EXTENSION PERMIS

Proposition de détourage du Capitoul





Plan Local d'Urbanisme de NARBONNE

PIECE C
Dispositif réglementaire

Partie 1.1 : REGLEMENT GRAPHIQUE
PLANCHE GENERALE

Echelle : 1/24500ème

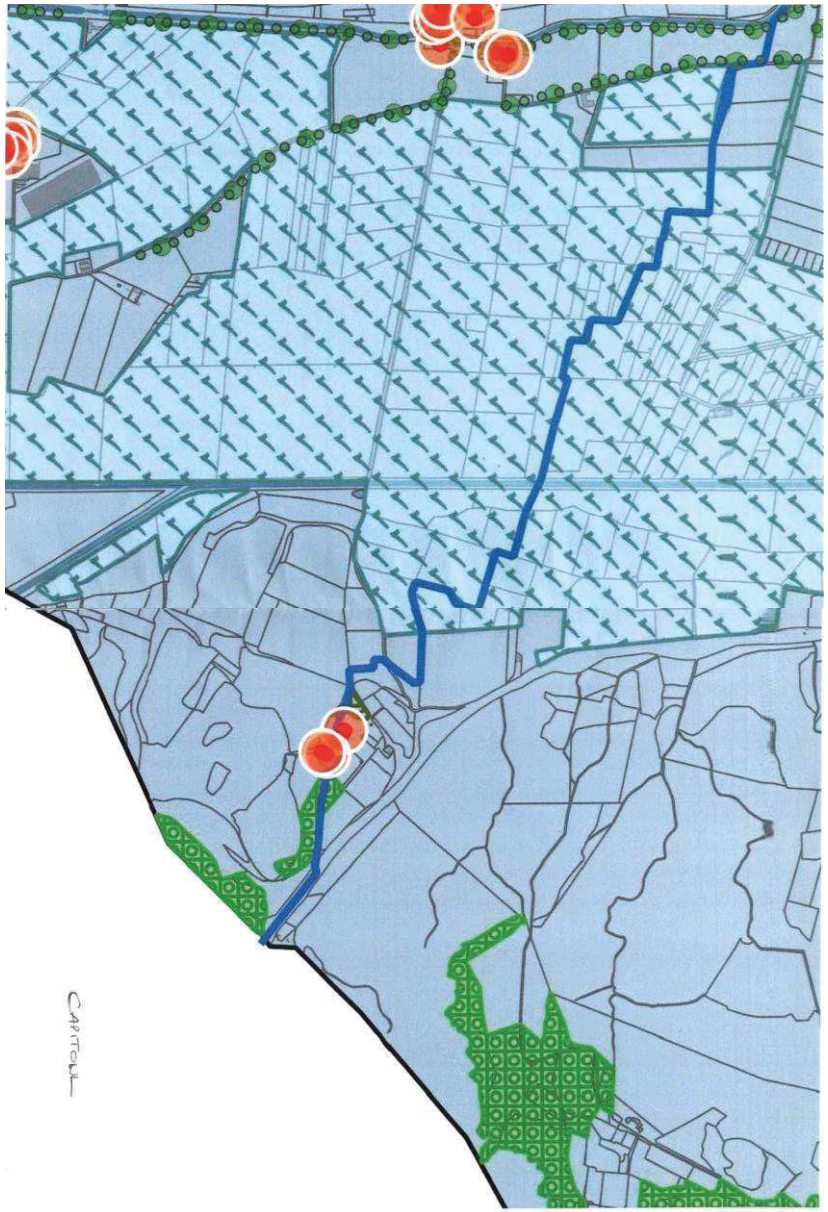
Zonage

Zones urbaines
- UA - PSMV
- UB
- UC1
- UC2
- UD1
- UD2
- UE
- UE1
- UEq
- UI
- UM
- UPq
- UP1
- UP2
- UP3
- UP4

Zones à urbaniser
- 1AU
- 1AUEq

Zones agricoles et naturelles
- A
- N
- NL
- Nm
- Npv
- N100





Plan Local d'Urbanisme de NARBONNE

PIECE C
Dispositif réglementaire

Partie 1.1 : REGLEMENT GRAPHIQUE
PLANCHE GENERALE

Arrêté par délibération du conseil municipal du 26 septembre 2024

Echelle : 1/24500ème

Zonage

Zones urbaines
- UA - PSMV
- UB
- UC1
- UC2
- UD1
- UD2
- UE
- UE1
- UEq
- UI
- UM
- UPq
- UP1
- UP2
- UP3
- UP4

Zones à urbaniser
- 1AU
- 1AUEq

Zones agricoles et naturelles
- A
- N
- NL
- Nm
- Npv
- N100



Courrier n° 4 Monsieur Arnaud IZEMBARD (Bouyssou et Associés) : pour le compte de Mr Bouscary et la SCI l'Orée des Pins. Courrier et pièces jointes identiques à l'observation n° 12 du registre démarérialisé.

Courrier n° 5 Monsieur et Madame Christian BOHORQUES :

Mr et Mme Christian BOHORQUES
15 Avenue des Constellations
11100 Narbonne
06 64 62 29 63
Mail : jucica@orange.fr

M. le Commissaire Enquêteur
Mairie de Narbonne – Direction Urbanisme
CS 80823
11785 NARBONNE Cedex

Narbonne, le 28 Mars 2025

Objet : Demande de requalification de mon terrain en zone constructible

Madame, Monsieur,

Nous sommes propriétaire d'un terrain cadastré MK 49 et MK 89 situé au GRANGEOT JEAN FRANCOIS à NARBONNE, actuellement classé en zone non constructible depuis 20 ans.

Ce terrain, acheté dans l'intention de permettre à mes enfants de construire, est adjacent à une construction déjà existante, en zone non inondable, et bénéficie des infrastructures nécessaires très proche (accès routiers, réseaux d'assainissement, d'eau et d'électricité) pour y envisager un projet de construction.

En effet, il est important de rappeler qu'un projet de lotissement avait été envisagé sur ce terrain et alentours par le passé, ce qui témoigne de son potentiel pour accueillir des constructions.

Nous sollicitons sa requalification en zone constructible pour les raisons suivantes :

1. Le terrain est collé à une habitation, ce qui permettrait une intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant.

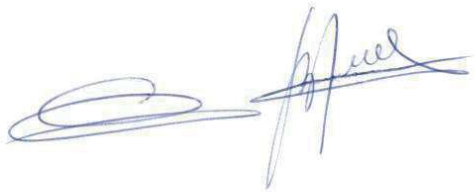
2. Le terrain est situé en zone non inondable, ce qui garantit sa sécurité et sa faisabilité pour un projet de construction.

3. La requalification de ce terrain en zone constructible pourrait répondre à la demande croissante de logements ou d'activités économiques dans la région.

Je vous demande donc de bien vouloir requalifier ce terrain en zone constructible dans le cadre de la révision du PLU.

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.



Courrier n° 6 Madame Marie-Béatrix CRESCENZO :

Madame Marie-Béatrix Crescenzo
Monsieur Bertrand d'Auriac
GFA du Domaine de Crabit
14 rue Corbon
75015 Paris
mb.crzo@orange.fr

MAIRIE DE NARBONNE
Courrier Arrivé
31 MARS 2025
N°.....

LR avec AR

Le 28 mars 2025

Monsieur le commissaire enquêteur
Enquête publique
Révision PLU de la ville de Narbonne
Direction de l'urbanisme
CS 80823. 11785 Narbonne Cedex

Monsieur le commissaire enquêteur

Nous nous permettons, dans le cadre de l'enquête publique en cours, de formuler quelques observations et suggestions sur les documents de révision du PLU (zonage) concernant les parcelles dont nous sommes propriétaires.

Il s'agit d'abord de la parcelle DZ 1240 d'une surface de 17 450m2. Actuellement en zone AIUH1. Située le long de la Rocade (D60009). Dans le projet de révision du PLU, cette parcelle est entièrement comprise dans l'emplacement réservé n°10 (zone 1AUEq) et dans l'OAP Saint Félix. Ce qui nous empêche d'envisager tout projet de vente pour des commerces, équipements ou activités de services ect, dont le quartier de Crabit qui s'est beaucoup étendu est bien dépourvu.
Nous souhaiterions valoriser cette parcelle plane et non inondable, ayant appris de plus que la ligne électrique qui en surplombe une partie est en passe d'être enterrée.

Il s'agit ensuite de la parcelle DP 465 d'une surface de près de 3 600m2, qui jouxte notre parcelle DZ 1240. Elle faisait partie d'une très grande parcelle coupée en deux par la Rocade (D60009) dont une partie a dû été cédée par notre famille d'abord pour le parc de la Campane (10 hectares ...), puis pour l'emprise de la Rocade. Désormais cette parcelle triangulaire se retrouve coincée entre la D60009 et la récente avenue de Saint Augustin. Il est donc dommage qu'elle soit en zone N et de ne pas utiliser ce vaste espace contigu à la DZ 1240 pour un parking, un commerce, ect.

Nous vous remercions de bien vouloir tenir compte de nos observations et vous prions de recevoir nos meilleures salutations.

PS. Merci d'adresser tout courrier sur mon adresse mail : mb.crzo@orange.fr

Courrier n° 7 Monsieur Jean-François BOURZEIX :

Jean-François BOURZEIX
Domaine Saint-Félix
Route de Marcorignan
11100 NARBONNE
06 12 28 38 65

MAIRIE DE NARBONNE
Courrier Arrivé
31 MAR 2025
N°.....

Monsieur Le Maire de Narbonne
Mairie de Narbonne
Place de l'Hôtel de Ville
11100 NARBONNE

Narbonne le 29 mars 2025

Objet : Réponse à l'enquête publique / PLU Narbonne
Domaine Saint-Félix et quartier Crabit
LRAR n° 1A 210 629 7508 2
PJ. : Le plan des parcelles 262 DZ 1030 et 262 DZ 1031 avec la zone que nous serions prêt à négocier avec vous (zone colorée en orange).

Monsieur le Maire de Narbonne,

En septembre 2024 l'annonce de la révision du PLU m'a stoppé net dans mes projets immobiliers sur des parcelles que mes parents, et principalement mon père Michel BOURZEIX avait tant voulu de son vivant, et avec équité envers ses enfants, nous les transmettre sous forme de donations.

Alors que je m'apprête à prendre ma retraite, ces projets de parking et plus largement de révision du PLU m'atteignent, ainsi que ma famille, doublement :

1°) le classement en zone N de l'ensemble du Domaine de Saint-Félix où nous vivons depuis toujours, nos maisons, nos vignes, le bois.

2°) le projet de parking sur nos terrains de Crabit, déclassés en zone N également.

Pour nous, c'est la «double peine» !

Antérieurement, nous avions déposés deux C.U. sur deux parcelles - DZ 1127 et DZ 1030 ; La première située au dessus de chez nous est sur le point d'être vendue (DZ 1127) et l'autre située à Crabit concernée par votre projet de parking (DZ 1030).

Le classement en zone N a pour conséquence le déclassement de ces terrains et donc une sous évaluation de leur valeur vénale, ce que nous trouvons profondément injuste.

Nous connaissons la valeur immobilière actuelle du Domaine de Saint-Félix dans son ensemble, ainsi que la valeur des terrains du secteur de Crabit, qui sont à ce jour en zones urbanisables (1AUh sur l'actuel PLU).

Pourquoi classer en zone verte des terres Crabit de plus de deux hectares dont une grande partie est réservée à un «simple parking» de 440 places alors qu'il s'agit actuellement d'une zone où des projets, autres que des parkings pourraient se réaliser ? *Les habitants du quartier sont-ils informés et que pensent-ils des conséquences de la création d'un tel parking près de chez eux ?*

Peut-être qu'après avoir classé nos terres en zone N, d'autres projets que le parking comme des locaux commerciaux, services municipaux ou structures collectives, pourraient être envisagés par la Mairie ? et ceci à moindre coût pour votre collectivité ...

Page 1/3

Vous comprendrez ainsi que, même si nous serions prêts à négocier avec vous l'acquisition d'une surface nécessaire au «projet de parking», pour le reste de nos terres nous souhaitons les garder en gestion familiale, avec la garantie d'obtenir de votre part les certificats d'urbanismes nécessaires ainsi que tous les permis de construire.

Voici donc nos propositions :

1°) Pour ce qui concerne le Domaine de Saint-Félix nous souhaitons - si modification de PLU il y doit y avoir - que cette zone soit éventuellement classée en Agricole (zone A «agricole») ; l'exploitation s'est faîte par le biais de contrats de fermage que ma mère signaient chaque année. Ces contrats n'ayant pas été renouvelés, depuis un an nous poursuivons nous mêmes l'exploitation de ces terres et dans un avenir proche, nous souhaitons y introduire d'autres cultures que la vigne mieux adaptées à notre climat.

Par ailleurs nous n'avons jamais envisagé de construction particulière sur ces parcelles, tout du moins jusqu'à ce jour.

Nous ne comprenons pas également pourquoi les parcelles sur lesquelles sont construites les bâtisses (celle de ma soeur et la mienne) seraient classées zone verte.

2°) Pour ce qui concerne Crabit (262 DZ 1030, DZ 1031, DZ 1036 et DZ 1037), nous voulons **poursuivre les démarches déjà engagées pour la création et l'extension de lotissements**, d'autant plus que :

a) Les réseaux existent à proximité ; il s'agit bien actuellement d'une zone à urbaniser classée 1AUh,
b) il existe au moins un C. U. antérieur à la décision de septembre 2024 pour l'une de ces parcelles (DZ 1030),

Pourquoi réaliser sur ce lieu un parking de 440 places tel que cela nous a été annoncé alors que d'autres projets municipaux ou privés pourraient être envisagés ?

En résumé nous ne serions pas opposés à votre projet de parking tout en sauvegardant des terrains en extension des lotissements déjà existants et donc constructibles ; ou alors, nous pourrions vous céder la totalité des parcelles de Crabit, néamoins au prix actuel du mètre carré constructible.

Du fait de la limite des 75 m. depuis l'axe de la rocade non constructible (en habitation), et qui impacte nos terrains, nous pourrions nous entendre sur (cf. plan annexé, surface zone teintée en orange), la cession de cette parcelle comprise dans ces 75 m., alors qu'initialement vous l'aviez prévue sur la totalité des parcelles DZ 1030 et DZ 1031 ? ... accès à ce parking directement envisagé depuis la rocade avec une voie de décélération.

Nous attendons de la Mairie de Narbonne qu'elle nous fixe un prix du **prix du mètre carré constructible** (par LRAR) pour les parcelles qu'elle souhaite acquérir, avant la fin de l'enquête publique ; il faudra aussi prendre en considération que l'enfouissement prévu des deux premières lignes à THT (informations récemment obtenue par un sous-traitant d'ENEDIS) aura pour effet de valoriser les terrains qui vous intéressent pour tous vos futurs projets.

Nous espérons vivement trouver un accord amiable, ce qui nous éviterait d'engager des recours.

Un déclassement suivi d'un rachat forcé (expropriation) dans les quelques années qui vont suivre, serait considéré de notre part comme une véritable spoliation.

Nous ne voulons pas de déclassement de nos terrains avant d'avoir traitées toutes les affaires en cours notamment celle qui concerne le parking et les terrains limitrophes sur lesquels nous avons des projets de création de lotissement - projets antérieurs à septembre 2024.

Encore une fois, la famille BOURZEIX, ma soeur et moi, dans ce projet de révision du PLU, sommes les plus impactés, et nous souhaitons que nos volontés soient entendues.

Pour information, notre famille a été parmis les toutes premières dans ce quartier (quatre générations). Il y a 30 ans, Il n'y avait aucune construction autour de chez nous, il n'y avait que des vignes.

Nous avons résisté coûte que coûte à la pression immobilière en conservant à tout prix cet enclos de verdure alors qu'il ne reste aujourd'hui quasiment plus aucun terrain à construire dans ce quartier.

Les Maires successifs quant à eux ont donné des autorisations de permis de construire à-tout-va dans ce quartier sans jamais avoir prévu un seul lieu collectif (crèche, école, square, etc ...).

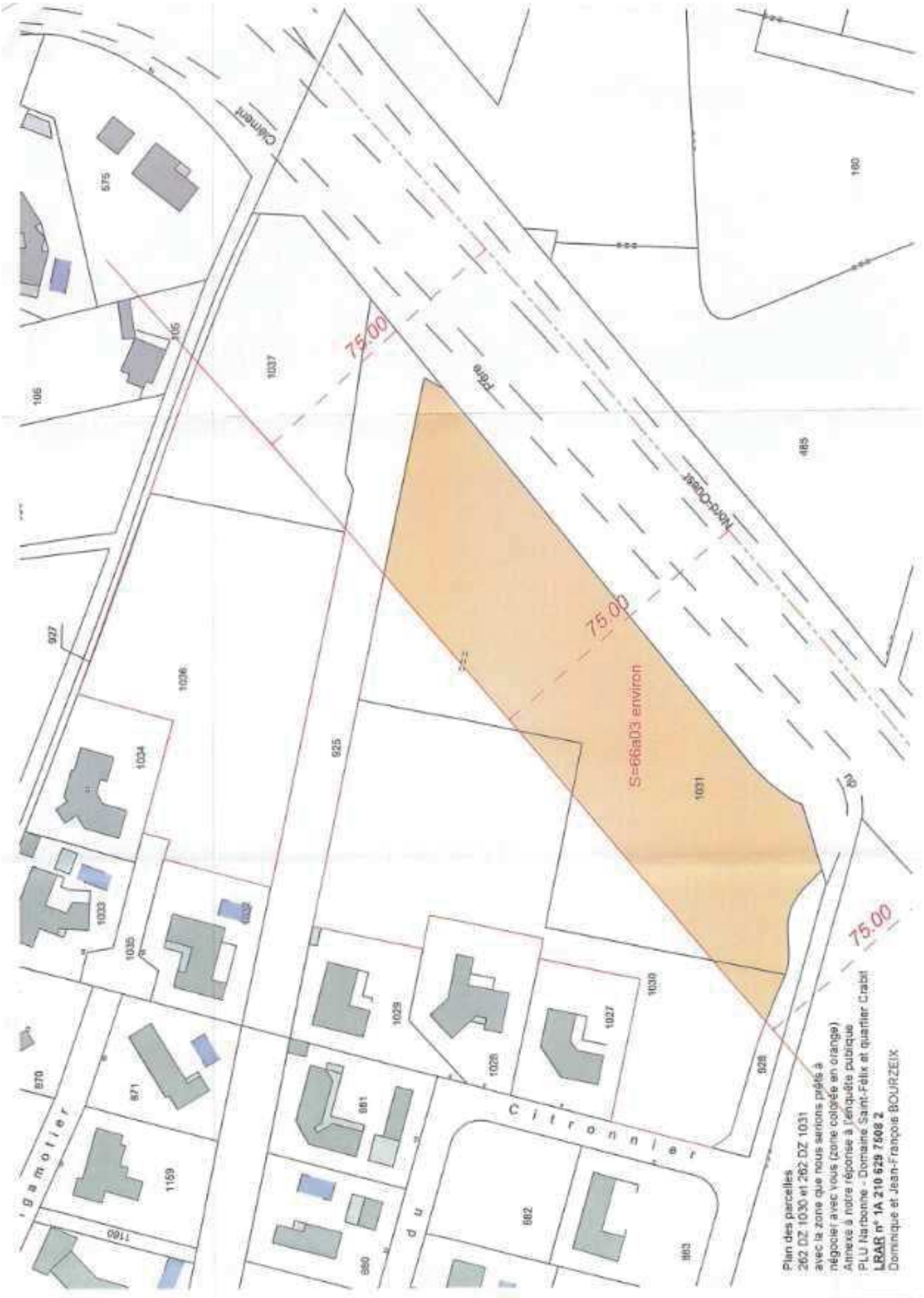
Aujourd'hui, le Domaine Saint-Félix, rare espace naturel préservé que notre famille a toujours voulu protéger, va t-il devoir subir les conséquences des décisions politiques de constructions antérieures et actuelles de la Mairie de Narbonne, ainsi que les effets de l'application de cette nouvelle loi ZAN ?

Avec mes sincères salutations,

Jean-François BOURZEIX.

J.-F. Bourzeix

Page 3/3


Clément
75.00
Fibre
Nord-Oues
75.00
S=66a03 environ
75.00
Citronnier
du
'gamotier
Plan des parcelles
262 DZ 1030 et 262 DZ 1031
avec la zone que nous serions prêts à
négocier avec vous (zone colorée en orange)
Annexé à notre réponse à l'enquête publique
PLU Narbonne - Domaine Saint-Félix et quartier Crabit
LRAR n° 1A 210 629 7608 2
Dominique et Jean-François BOURZEIX

Courrier n° 8 Groupement des propriétaires du Petit Rouquette : courrier identique à l'observation 47 du registre dématérialisé.

Courrier n° 9 Monsieur Jacques SUNE : courrier identique à l'observation 46 du registre dématérialisé.

Courrier n° 10 Monsieur Emmanuel TEIXEIRA (Alenis) :

déposé le 07/04/2025

Alenis
SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT du Grand NARBONNE

Monsieur Edmond DE CHIVRÉ
Commissaire Enquêteur
En charge de l'enquête du PLU de la Ville de Narbonne

Narbonne, 7 avril 2025

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

En tant qu'aménageur public de la Ville de Narbonne et du Grand Narbonne, c'est avec intérêt que nous avons parcouru les documents du projet de PLU mis à l'enquête.

Dans le cadre de différents projets d'aménagement urbains portés pour nos collectivités, certains éléments ont attiré notre attention et plusieurs points apparaissent bloquants pour la poursuite de certains d'entre eux. C'est le cas notamment pour la ZAC des Berges de la Robine, la ZA La Coupe, le Parc Méditerranéen de l'Innovation et le futur PEM (Pôle d'Echange Multimodal) de la gare de Narbonne.

Vous trouverez dans le document ci-joint les points réglementaires sur lesquels nous souhaitons des adaptations à la marge.

Pour finir, nous émettons un avis favorable sur le projet de PLU pour autant que celui-ci puisse évoluer sur les points indiqués en annexe, en vue de valider la bonne poursuite des projets en cours.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'expression de nos sincères salutations.

Emmanuel TEIXEIRA
Directeur

PJ : tableau des commentaires

www.alenis.fr
1, avenue du Forum - 11100 Narbonne
Tél. : 04 68 90 22 50 - Fax : 04 68 90 22 59 - Mail : contact@alenis.fr
Société Anonyme d'Economie Mixte Locale au capital de 262 752 € - RCS Narbonne : 341 862 076
N° Intracommunautaire : FR 02 341 862 076

Remarques ALENIS sur le projet de règlement du PLU en lien avec les opérations ZAC Berges de la Robine, La Coupe, PMI (Parc Méditerranéen de l'Innovation) et le futur PEM (Pôle d'Echanges Multimodal) de la gare de Narbonne			
Chapitre	**Extrait Dispositions communes**	**Page**	**Commentaires**
Edicules techniques	♦ Les climatiseurs peuvent : - être implantés sur l'espace privé (cour, courette, jardin, cave, combles - être intégrés à la façade de la construction, dans une baie aménagée à cet effet et masqués à la vue par un volet adapté, peint dans une teinte en harmonie avec celle de la façade. - être posés en balcon derrière le garde-corps sous réserve que le climatiseur soit dissimulé à la vue.	p.26	Il conviendrait de préciser la possibilité d'implanter les édicules techniques en toiture masqués à la vue par tout dispositif technique adapté. En effet sur la ZAC des Berges de la Robine, certaines installations techniques sont en toiture. De même que pour certains bâtiments d'activité de la Coupe. Le règlement doit permettre la mise en œuvre de ces édicules en toiture.
Clôtures	♦ **Les clôtures sur voies et emprises publiques existantes ou futures** Elles doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 m dans leur totalité (partie pleine et partie à claire-voie). Les clôtures doivent être constituées par des grilles, des haies vives ou des claires-voies établies ou non sur murs bahuts. Lorsque le projet de clôture prévoit une partie pleine, celle-ci, ne peut excéder 1,20 m ; elle pourra être surmontée de dispositifs ajourés et/ou végétalisés. ♦ **Les clôtures situées en angle de deux voies publiques** La réalisation d'un pan coupé est exigée pour des raisons de sécurité si l'angle formé entre les deux voies publiques est inférieur à 90°. Il est interdit si l'angle formé entre les deux voies publiques est supérieur à 90°. ♦ **Les clôtures en limites séparatives** Elles doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres. Elles pourront être en mur plein. Le doublage végétal des clôtures seront constitués d'arbres ou de plantes à feuilles persistantes.	p.27	Dans le cadre de la ZAC des Berges de la Robine, nous imposons des types de clôtures différentes selon l'implantation du lot et les clôtures sont édifiées à 2 mètres au maximum. Ces règles du PLU ne tiennent pas compte du CPAUPE de la ZAC ni du schéma d'aménagement. Pour les clôtures situées en angle de deux voies publiques, au regard des spécificités de la ZAC des Berges de la Robine, le règlement ne doit pas imposer de pan coupé notamment entre une voie ouverte à la circulation de véhicules motorisés et les allées piétonnes / cycles. Cela peut être résolu en introduisant dans le règlement UD2 une partie non règlementée dans le cas de figure : « Les clôtures situées en angle de deux voies publiques ».

Procès-verbal des observations révision PLU Narbonne - Page 229 sur 289

Révision PLU Narbonne 2025 et projet PDA page 316 of 376

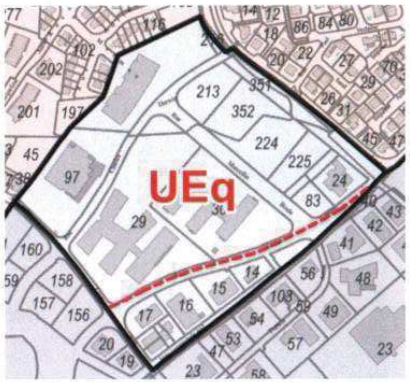
Espace libre, de pleine terre et perméable	Tout projet de construction nécessitera la plantation ou le maintien d'arbres ou arbustes sur la parcelle dont le nombre minimum obligatoire correspond au nombre de m² de la surface de l'assiette foncière du projet divisé par 100 et arrondi au chiffre inférieur (exemple : projet sur 450 m² de terrain = 450/100 = 4 arbres).	p.28	Notamment pour la zone UEq (PEM de la gare de Narbonne), UE (La Coupe et Parc Méditerranéen de l'Innovation) et UD2 (ZAC des Berges de la Robine), cet article remet en question la faisabilité des projets de constructions. PEM : Si cet article est maintenu, il nous semble nécessaire d'identifier un secteur à part entière au sein de la zone UEq pour le projet de PEM afin de pouvoir introduire des exceptions. La Coupe / P.M.I : Si cet article est maintenu, la disposition particulière devra prévaloir sur cette disposition commune. (cf ci-après) ZAC des Berges de la Robine : il convient de noter que 3 résidences ont déjà été livrées sur la en tenant compte d'une préoccupation paysagère et d'intégration architecturale qualitative par rapport au canal de la Robine. Nous notons que la disposition particulière de la zone UD2 en page 57, ne réglemente pas cet article. Aussi, nous demandons une disposition particulière plus explicite sans laquelle la ZAC des Berges de la Robine ne pourra être réalisée conformément au programme validée par la Ville.
Stationnement VL-HABITAT Hébergement	♦ Résidence sénior : 1 place par logement + 1 place visiteur + 1 place visiteur par tranche de 10 logements	p.30	L'étude capacitaire de la ZAC des Berges de la Robine, dont le bilan de concession découle, pour ce type d'hébergement, a été établi avec 1 place pour 2 logements. Afin de ne pas pénaliser la faisabilité du projet validé par le Ville, nous demandons qu'une règle particulière soit insérée dans la zone UD2 en ce sens.

Stationnement VL-COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES H	♦ Hôtel : 1 place pour 2 chambres	p.30	Dans le cadre de la ZAC des Berges de la Robine, sur laquelle un complexe hôtelier est prévu, il semble nécessaire de prévoir un nombre de places de stationnement plafonnées en rapport avec la nature de l'équipement et son implantation. Ce plafonnement pourrait être de 130 places de stationnement pour les voitures.
Stationnement cycles	**Logement :** 2 emplacements par logement **Artisanat et commerce de détail :** Si la surface de vente est ↖ à 100 m² : une place par 10 m² de la SDP créée. Si la surface de vente → 1500 m² : une place par 50 m² de la SDP créée. **Restauration :** Si salle de restaurant ↖100m² de SDP : Non règlementé Si salle de restaurant →100m² de SDP: une place par 10 m² de la SDP créée **Industrie et Entrepôt** : 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher **Bureau :** 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher	P. 33 à 34	La règlementation est plus contraignante que celle inscrite dans le Code de la Construction et de l'habitation qui prévoit un nombre de places à calculer à partir des effectifs (salariés/occupants/clientèle) et non pas à partir de la surface de la construction. De plus, pour les logements, le seuil minimal prévu par l'arrêté introduit la notion de nombre de pièces principales. Or, la règle proposée dans le PLU actuel reviendrait à imposer 2 places de vélo pour un logement T1 comme pour un logement T5. La règle qui concerne l'artisanat et le commerce de détail semble comporter un vide pour les projets compris entre 101 et 1500 m². Il conviendrait de ne pas contraindre davantage les porteurs de projet dans un contexte économique difficile. Ainsi, afin de permettre le développement immobilier (logements et activités) réalisable et pour ne pas remettre en cause la réalisation de la ZAC des Berges de la Robine telle qu'elle a été validée par la Ville ainsi que les zones d'activités portées par le Grand Narbonne, nous demandons de se limiter aux dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Procès-verbal des observations révision PLU Narbonne - Page 231 sur 289

Révision PLU Narbonne 2025 et projet PDA page 318 of 376

Stationnement Velo - Commerce et activités de services - Hôtels	♦ 1 place pour 2 chambres	p.27	Dans le cadre de la ZAC des Berges de la Robine, sur laquelle un complexe hôtelier est prévu, il semble nécessaire de prévoir un nombre de places de stationnement plafonnées en rapport avec la nature de l'équipement et son implantation. Ce plafonnement pourrait être de 30 places de stationnement pour les vélos.
	Extrait Règlement UE		
Sous-destinations « Logement » et « Habitat » (tableau)	♦ sont autorisées les opérations d'aménagement à vocation mixte avec un maximum de 50 % de la surface de plancher créée pour du logement.	P.61	Cela semble peu compatible avec l'environnement existant de La Coupe et la vocation du PMI. Ce type d'opération viendrait également grever un foncier à vocation économique, de plus en plus rare dans un contexte de ZAN. Nous demandons que l'hébergement ou l'habitation ne soit autorisé que s'il est indissociable de l'activité avec une surface maximale de 40 m² par exemple.
Espace libre, de pleine terre et perméable	♦ Au moins 20% de l'unité foncière devra être constituée d'espaces de pleine terre	p.64	C'est contraignant voire prohibitif pour l'installation de certaines activités. Au regard de la caractéristique des terrains restants à commercialiser sur le secteur de la Coupe, il nous parait plus adapté de viser des surfaces perméables plutôt que des surfaces de pleine terre. Au regard de la taille des lots, cette règle limite trop l'utilisation des terrains à construire. Nous demandons que ce ratio soit revu à la baisse, par exemple à 5% et que le stationnement désimperméabilisé puisse rentrer dans le calcul de cette emprise.

	Extrait Règlement UEQ		
Destination des constructions	Sont autorisés : « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « Autres équipements recevant du public »	P66	Dans le cadre du projet de PEM, il semble que le bâtiment tertiaire, les locaux techniques de la SNCF, les locaux relatifs à la mobilité, les locaux des chauffeurs de bus ainsi que le parking silo seront donc autorisés. Pour autant, afin de faciliter la mise en œuvre du PEM, il nous semble primordial d'identifier un secteur spécifique au sein de la zone UEq relatif à la gare afin de faciliter la réalisation du projet urbain du PEM de la gare et simplifier l'instruction des autorisations sur les autres secteurs UEq de la Ville.
Conditions applicables	Sous-destination « logement » et « bureau »: sont autorisées les constructions à vocation de logement et bureau sous condition que leur présence soit nécessaire au fonctionnement des équipements (gardiennage, fonction publique etc.) ou liée à un projet urbain autour de la gare ferroviaire. Sous-destination « Artisanat et commerce de détail », à la « restauration », « Cuisine dédiée à la vente en ligne » et au « commerce de gros »: sont autorisées les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail et de gros ainsi qu'à la restauration et la cuisine dédiée à la vente en ligne à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles incompatibles avec la proximité de l'habitat. Sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » : peuvent être admises les installations classées utiles à la vie urbaine et dont les nuisances peuvent être prévenues par des prescriptions techniques prises en application de la loi du 19 juillet 1976.	P.67	ZA La Coupe : Tel que le règlement écrit est rédigé, il est demandé de ne conserver que la partie nord de la zone UEq suivant le périmètre suivant : 

Hauteur des constructions	La hauteur des constructions est limitée à 15 m soit R+4, sauf lorsqu'une hauteur figure au règlement graphique.	p.68	Au regard de la future implantation du parking silo du PEM pour répondre au besoin de stationnement de la Ville, et à la programmation du bâtiment tertiaire, il est important de permettre une hauteur de 21m. Il convient de rappeler qu'une esquisse a déjà été présentée à l'ABF en 2023 et qu'il avait validé la densification du programme PEM. Certains immeubles du Bd Frédéric Mistral (n°52/54) sont en R+6/7R+7, soit environ 22 m de hauteur cf photo ci-après  Nous demandons que la hauteur des constructions soit revue à 21 mètres pour le secteur de la Gare.
	Règlement UD2		
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	**Dans le secteur UD2,** L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées sont libres. Des constructions peuvent être édifiées en retrait de l'alignement à condition que soient prévus des bâtiments en retour à l'alignement sur au moins 50% de la façade.	p.55	Cela ne correspond pas au plan d'aménagement de la ZAC des Berges de la Robine. La configuration de certains lots ne permet pas d'appliquer cet alignement et cela ne respecte pas la philosophie générale du projet de ZAC. Nous demandons que la dernière phrase soit supprimée et qu'il ne soit conservé uniquement « L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées sont libres. »

Procès-verbal des observations révision PLU Narbonne - Page 234 sur 289

Révision PLU Narbonne 2025 et projet PDA page 321 of 376

	Des balcons d'une profondeur maximale de 1 m, peuvent être réalisés dans les marges de recul précédemment déterminées,	p.56	Dans la mesure où il n'est pas édicté de marges de recul dans le secteur UD2, il semble que la profondeur des balcons n'est pas limitée. Ce point est à confirmer par la Ville. L'article « Façade » en page 57 ne semble pas compatible avec l'architecture développée dans la ZAC des Berges de la Robine. Nous demandons à ce qu'il figure comme non réglementée en secteur UD2.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Dans le secteur UD2, Les constructions peuvent être édifiées sur l'une au moins des deux limites séparatives.	p.56	Cela ne correspond pas au plan d'aménagement de la ZAC des Berges de la Robine. Nous demandons que cette implantation soit libre (non réglementé) pour permettre d'adapter les projets immobiliers dans la philosophie du schéma d'aménagement validé.
Volumétrie des constructions - Hauteur des constructions	Dans le secteur UD2, la hauteur des constructions est limitée à 21 m, sauf lorsqu'une hauteur figure au règlement graphique.	p.56	Au regard des projets actuellement en cours de définition et validé par la Ville, nous demandons à augmenter cette hauteur à 23m. Aussi, nous proposons la rédaction suivante : Dans le secteur UD2, la hauteur des constructions est limitée à 23 m, sauf lorsqu'une hauteur figure au règlement graphique.
Façades	Un retrait (césure horizontale) est obligatoire sur les façades longitudinales du R+1 pour rompre la continuité de façade en limite avec l'espace public. Les balcons sont autorisés dans les marges de recul observées en façade ou limites latérales. Leur largeur ne peut excéder 1 mètre.	p.50	Voir remarques ci-dessus. Au regard des projets actuellement en cours de définition et validé par la Ville, nous demandons à ce qu'il figure comme non réglementée en secteur UD2.

Clôtures	**Dans le secteur UD2,** **Les clôtures sur voies et emprises publiques existantes ou futures** Elles doivent respecter une hauteur maximale de 2 m dans leur totalité (partie pleine et partie à claire-voie). Les clôtures doivent être constituées d'un muret d'environ 0,5 m, surmontée de dispositifs ajourés et/ou végétalisés. **Les clôtures en limites séparatives** Elles doivent respecter une hauteur maximale de 2 m. Les clôtures doivent être constituées d'un muret d'environ 0,5 m, surmontée de dispositifs ajourés et/ou végétalisés	p.57	Au regard des projets actuellement en cours de définition et validé par la Ville, nous demandons à ce qu'il figure comme non réglementée en secteur UD2.
Stationnement VL-Habitat	**Dans le secteur UD2**, le nombre de place de stationnement pour les véhicules légers exigé dans le cadre des projets de constructions à usage d'habitation est de 1,5 place par logement.	p.58	Le schéma d'aménagement de la ZAC des Berges de la Robine et les fiches de lot qui en découlent prennent en compte 1 places pour 50 m² de SDP +1, afin de répondre au ratio moyen de 1,3 place de stationnement par logement comme demandé par la Ville dès 2018. Le dernier schéma d'aménagement validée tient compte d'une surface de plancher calée en fonction de ce ratio. Aussi, nous demandons la modification suivante : 1,3 places de stationnement par logement.

Courrier n° 11 Consorts Charles :

DOMITIA

AVOCATS

Le projet immobilier concerne :

- **Une emprise foncière :** 2 hectares
- **Une parcelle partiellement bâtie**, intégrant :
  - Voiries et réseaux existants
  - Dessertes internes
- **Un objectif :** créer entre 25 et 30 logements sur cette
- **Un contexte réglementaire :** Zone AU du PLU actuelle



Procès-verbal des observations révision PLU Narbonne - Page 238 sur 289

Révision PLU Narbonne 2025 et projet PDA page 325 of 376

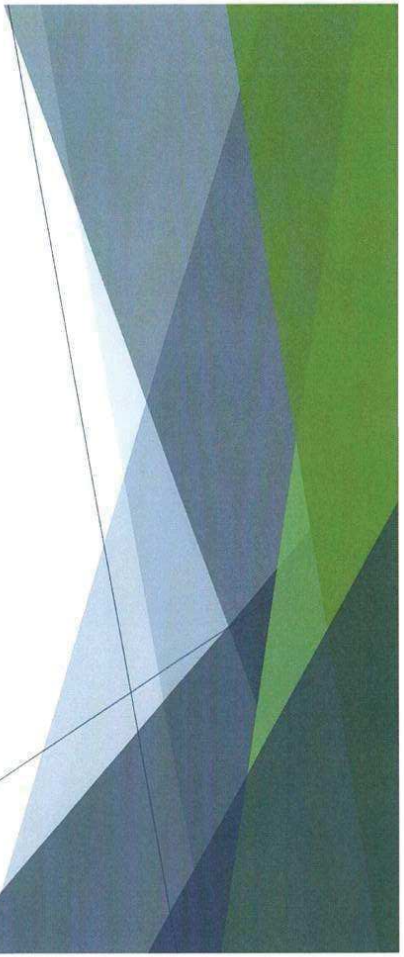
DOMITIA
AVOCATS

Présentation du projet :

Conformément aux objectifs fixés par le SCoT, la densité moyenne attendue en extension urbaine est de **27 logements par hectare**.

Ainsi, **selon le périmètre qui serait retenu**, le secteur concerné pourrait accueillir **entre 30 et 40 logements**, soit une capacité significative en matière de production de logements, tout en étant localisé sur **une emprise écologiquement peu sensible**.

- Ce projet permettrait de **répondre aux besoins en logements** sans compromettre la préservation des milieux naturels, en concentrant l'urbanisation sur une zone déjà partiellement anthropisée et **exempte d'enjeux environnementaux majeurs**.



Procès-verbal des observations révision PLU Narbonne - Page 239 sur 289

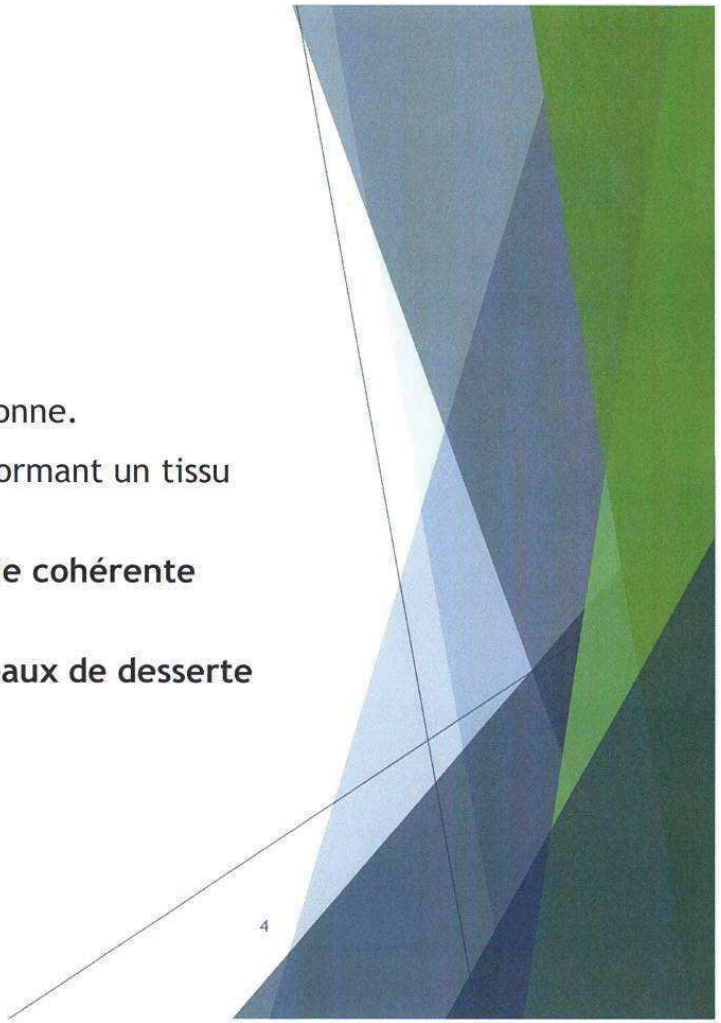
Révision PLU Narbonne 2025 et projet PDA page 326 of 376

DOMITIA
AVOCATS

Emplacement du projet :

📍 **Localisation du projet - Quartier Crabit (Narbonne)**

- Le projet se situe **dans le quartier Crabit**, à l'ouest de Narbonne.
- Le secteur est **déjà urbanisé**, entouré de propriétés bâties formant un tissu bâti structuré ceinturant la parcelle
- Le projet s'intègre naturellement dans cette **enveloppe bâtie cohérente** avec le tissu existant.
- L'accessibilité assurée par des **voiries existantes** et des **réseaux de desserte déjà en place**.

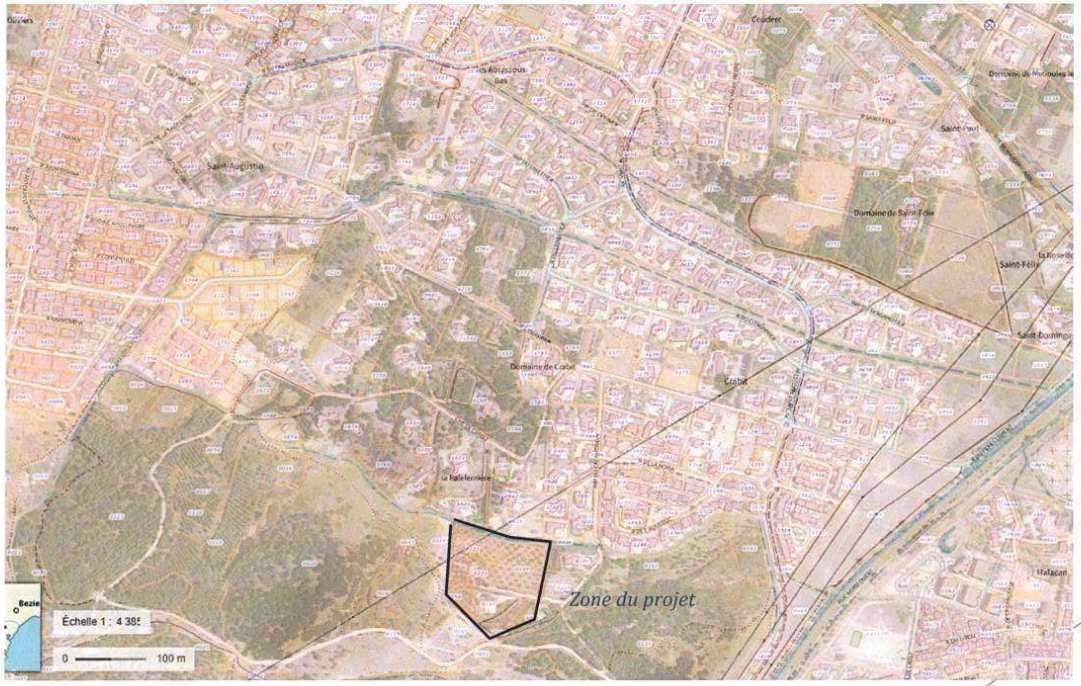


Procès-verbal des observations révision PLU Narbonne - Page 240 sur 289

Révision PLU Narbonne 2025 et projet PDA page 327 of 376

DOMITIA
AVOCATS

Emplacement du projet :



Procès-verbal des observations révision PLU Narbonne - Page 241 sur 289

Révision PLU Narbonne 2025 et projet PDA page 328 of 376

DOMITIA
AVOCATS

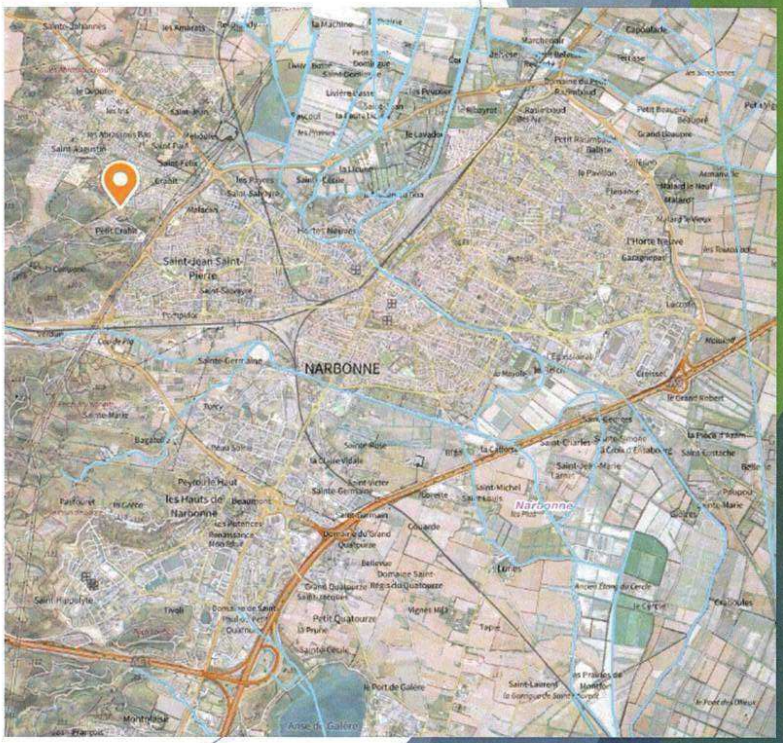
Emplacement vue lointaine

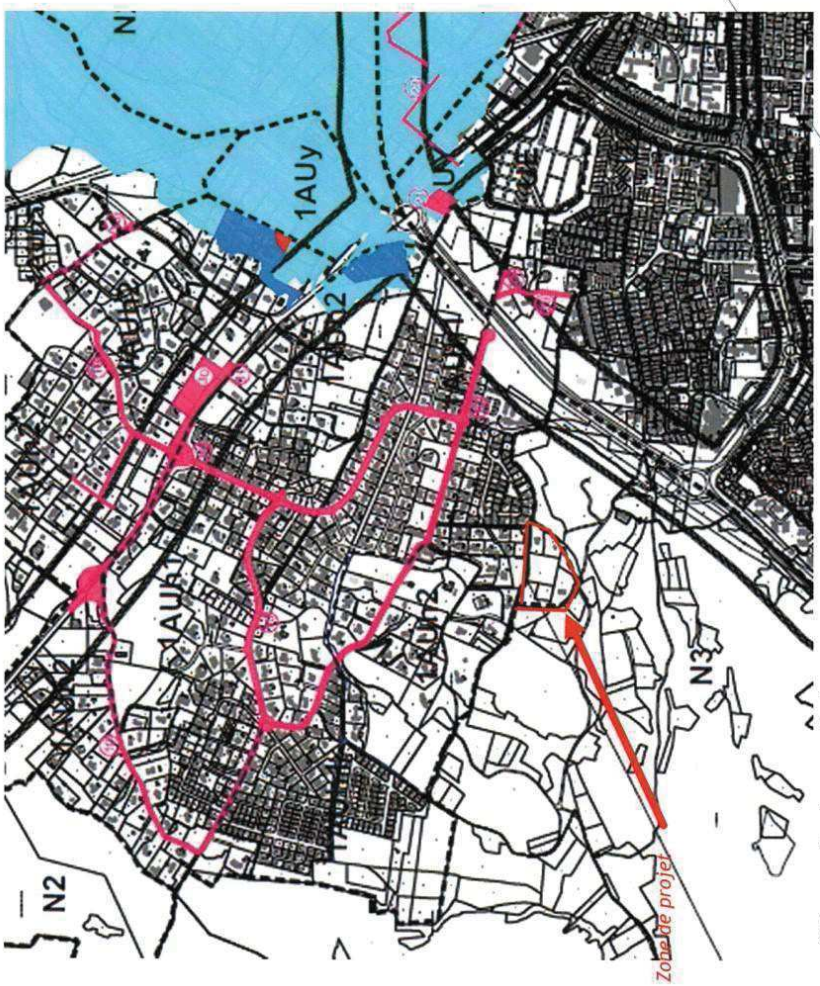
Dans le contexte du tissu urbain existant en continuité (Loi Littoral) :

Le projet s'inscrit dans le prolongement du tissu urbain existant, en conformité avec les dispositions de la loi Littoral relatives à la continuité de l'urbanisation.

Il est actuellement situé en zone 1AUH2, laquelle correspond à une zone d'urbanisation future à faible densité, constituant une extension du quartier de Crabit et des Amarats.

- Cette zone a vocation à accueillir un développement urbain maîtrisé, dans le respect du caractère pavillonnaire et des principes d'intégration paysagère





Source – PLU opposable - Commune Narbonne

DOMITIA
AVOCATS

Les conséquences du PLU en cours de révision

PLU actuel : 1AUH2

- Extension urbaine prévue du quartier de Crabit et des Amarats
- Densité faible mais urbanisation programmée
- Présence des réseaux (voirie, assainissement, électricité)
- Bâti déjà existant dans le secteur
- Localisation en continuité immédiate du tissu urbain

🚫 **Nouveau zonage : Zone N (Naturelle)**

- Reclassification intervenue dans le cadre de la réduction de la consommation foncière (SCoT & Loi Climat)
- Suppression de la vocation à l'urbanisation alors que :
  - Inexistence de corridors écologiques au SCoT
  - Aucun enjeu écologique majeur (hors Natura 2000 & ZNIEFF de type inventaire)
  - Emprise limitée (≈ 2 hectares)

DOMITIA
AVOCATS

Justifications :

Le projet se situe en continuité immédiate du tissu urbain existant, en conformité avec les principes de la loi Littoral. Initialement classé en zone 1AUH2, correspondant à une extension à faible densité du quartier de Crabit et des Amarats, ce secteur a pourtant été reclassé dans son intégralité en zone **N** (naturelle), sans prise en compte de plusieurs éléments objectifs :

- **Présence d'infrastructures existantes** : les voies et réseaux (voirie, eau, électricité, assainissement) sont déjà présents, permettant une urbanisation immédiate sans coût excessif pour la collectivité.
- **Bâti existant** : le secteur est déjà partiellement construit, renforçant le caractère urbanisé du site.
- **Aucune protection forte** : l'emplacement n'est pas identifié comme corridor écologique au titre du SCoT, ni concerné par des protections réglementaires spécifiques, à l'exception de Natura 2000 et d'inventaires ZNIEFF qui ne constituent pas une interdiction absolue d'aménager.
- **Comparaison avec d'autres secteurs retenus** : certaines zones classées comme urbanisables dans les documents d'urbanisme apparaissent moins légitimes au regard de leur desserte ou de leur éloignement des pôles de vie.

Procès-verbal des observations révision PLU Narbonne - Page 245 sur 289
Révision PLU Narbonne 2025 et projet PDA page 332 of 376

DOMITIA
AVOCATS

Enjeux fonciers et consommation d'espace

Dans un contexte de forte réduction de la consommation d'espace, imposée notamment par les objectifs du SCoT 2020-2040 et par les lois récentes (loi Climat et Résilience), de nombreuses zones précédemment ouvertes à l'urbanisation ont été reclassées, dont celle du présent projet.

À titre de rappel, la consommation foncière autorisée est de **167 hectares** pour l'ensemble du territoire de la commune au titre du SCoT sur la période 2020-2040, dont **80 hectares pour la commune** sur la période 2022-2032. Le périmètre du projet représente donc **à peine 2,5 % du quota de Narbonne**, tout en répondant à des critères objectifs de localisation, de desserte, et de sobriété.

Cependant, **la surface concernée ici est très limitée, de l'ordre de 2 hectares (voire légèrement inférieure)**, ce qui représente une part infime des enveloppes autorisées à l'échelle communale.

Procès-verbal des observations révision PLU Narbonne - Page 246 sur 289

Révision PLU Narbonne 2025 et projet PDA page 333 of 376

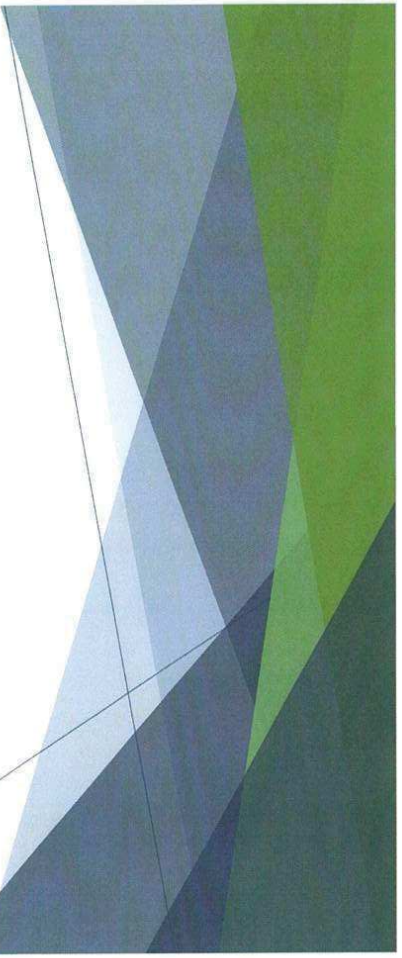
DOMITIA
AVOCATS

Un projet compatible avec les enjeux de biodiversité :

Le secteur du projet **ne présente aucun enjeu écologique majeur**. Il est **exclu des périmètres Natura 2000** et **ne fait l'objet d'aucun classement ZNIEFF**, qu'il s'agisse de type 1 ou de type 2. Il **n'est pas identifié comme corridor écologique** dans le SCoT, ni classé en zone de sensibilité environnementale particulière.

Le site est par ailleurs **partiellement anthropisé**, avec la présence de voiries, de réseaux et de bâti existant.

- Dans ce contexte, le projet peut être envisagé **sans incidence notable sur la biodiversité locale**, et ne remet pas en cause les objectifs de préservation fixés à l'échelle territoriale.



Procès-verbal des observations révision PLU Narbonne - Page 247 sur 289

Révision PLU Narbonne 2025 et projet PDA page 334 of 376

DOMITIA
AVOCATS

Emprise du projet au sein des inventaires écologiques :

Une **ZNIEFF** (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique) est un espace naturel inventorié en France pour sa **richesse écologique**. C'est un outil de connaissance scientifique sur la biodiversité, créé dans les années 1980.

Il en existe deux types :

- **ZNIEFF de type I** : zones de petite taille, avec des espèces ou milieux naturels remarquables ou rares.
- **ZNIEFF de type II** : zones plus vastes, qui présentent un **équilibre écologique important**, souvent avec des écosystèmes variés.

À quoi ça sert ?

- Ces zones **n'ont pas de valeur juridique directe** (elles n'interdisent pas à elles seules un projet), mais elles **peuvent influencer** les décisions d'aménagement du territoire.



Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) type II

ZNIEFF type II, première génération
ZNIEFF type II, deuxième génération

DOMITIA
AVOCATS

Emprise du projet au sein des réservoirs de biodiversité du SCOT :

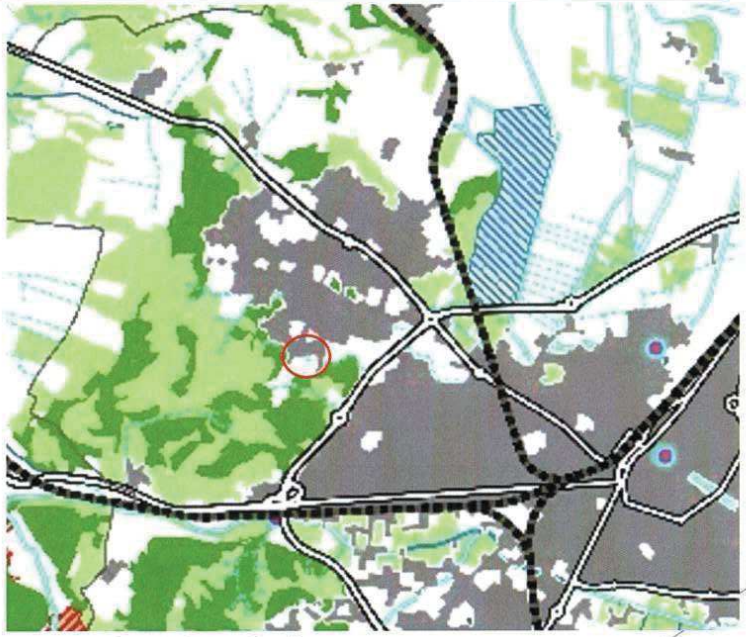
Réservoirs de biodiversité
Trame verte
- Espaces de biodiversité prioritaires
- Espaces complémentaires
- Milieux ouverts en cours de fermeture à restaurer

Trame bleue
- Zones humides avérées
- Lagunes et plans d'eau
- Milieux marins

Corridors de biodiversité du SCoT
- Cours d'eau permanents
- Cours d'eau intermittents
- Corridors verts de principe entre les réservoirs
- Corridors limitrophes

Elements de repères
- Limites du SCoT

Obstacles aux déplacements des espèces
- Principaux éléments de la tache urbaine
- Principales routes (importance 1 à 3)
- Voie ferrée
- Obstacles à l'Ecoulement de l'eau avérés

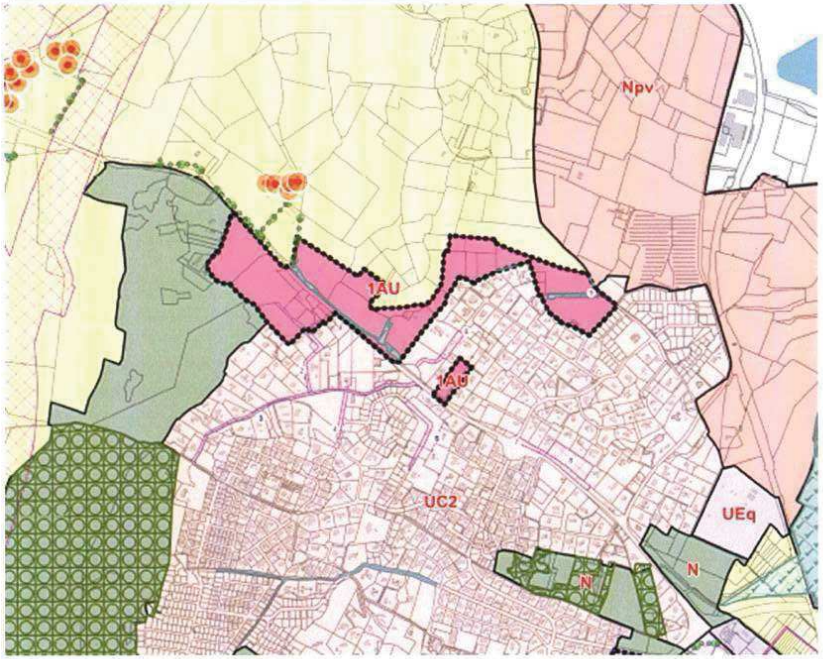


Source : DOO du SCOT du Grand Narbonne

Procès-verbal des observations révision PLU Narbonne - Page 249 sur 289
Révision PLU Narbonne 2025 et projet PDA page 336 of 376

DOMITIA
AVOCATS

Les zone AU conservées



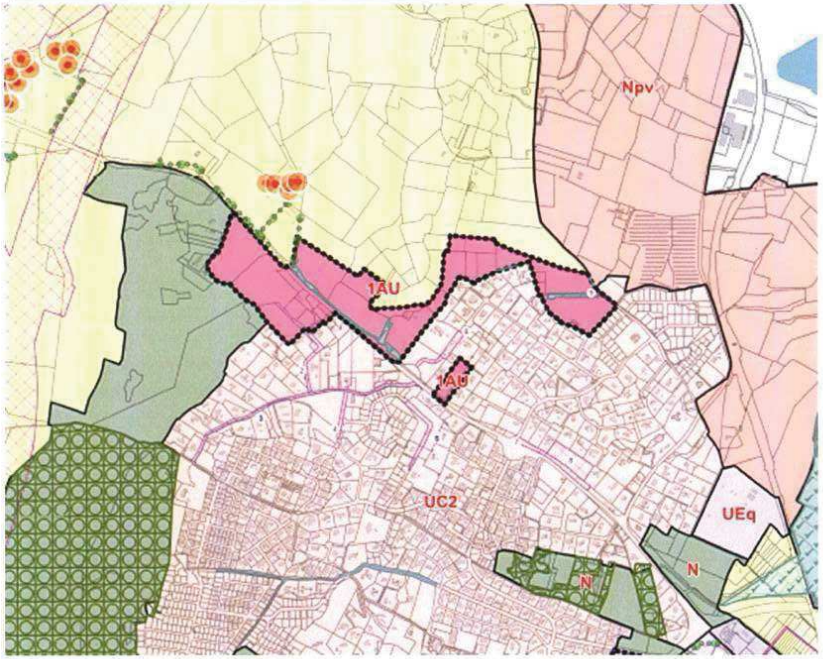
Source : projet de PLU – Commune Narbonne

Procès-verbal des observations révision PLU Narbonne - Page 250 sur 289

Révision PLU Narbonne 2025 et projet PDA page 337 of 376

DOMITIA
AVOCATS

Les zone AU conservées

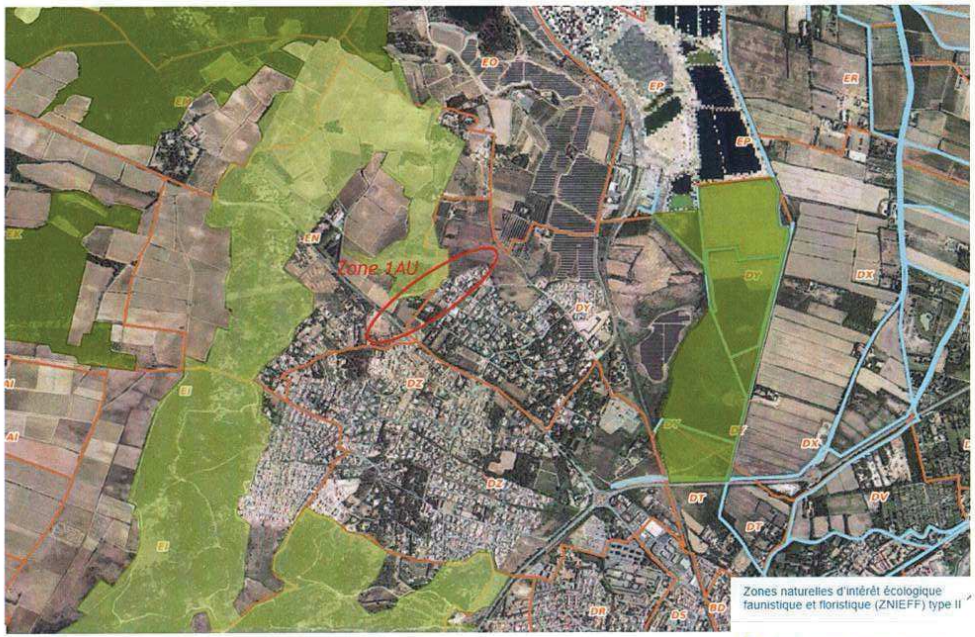


Source : projet de PLU – Commune Narbonne

Procès-verbal des observations révision PLU Narbonne - Page 251 sur 289

Révision PLU Narbonne 2025 et projet PDA page 338 of 376

DOMITIA
AVOCATS



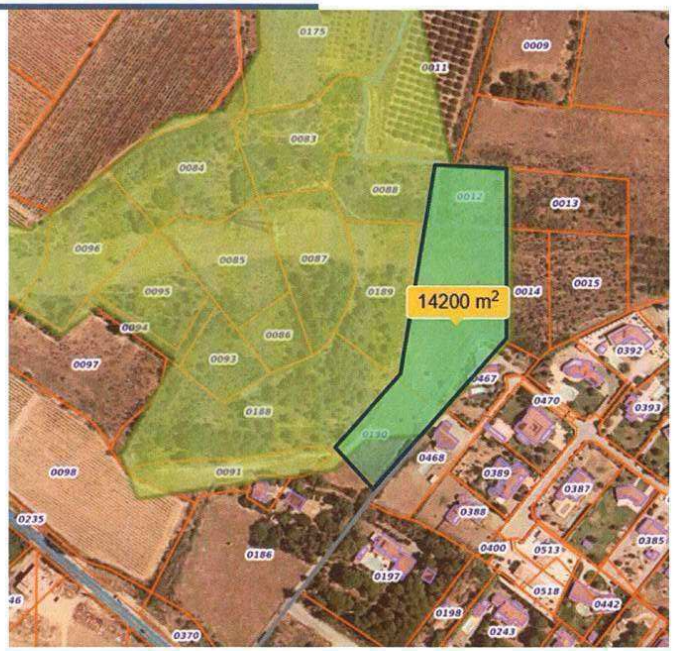
Source : geoportail.gouv.fr

Procès-verbal des observations révision PLU Narbonne - Page 252 sur 289

Révision PLU Narbonne 2025 et projet PDA page 339 of 376

DOMITIA
AVOCATS

1,4 hectares de zones à enjeux classés en zone AU :



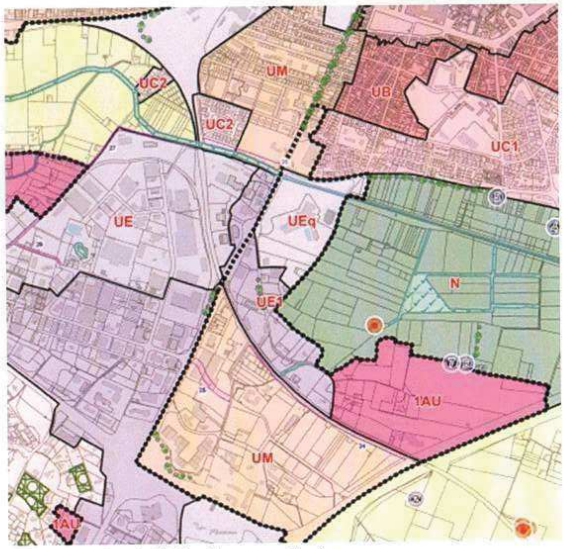
Source : geoportail.gouv.fr

La zone AU présentée entre en contact avec une ZNIEFF sur environ **1,5 hectare**, ce qui soulève un **enjeu de biodiversité important**. Afin de **préserver cet espace à forte valeur écologique**, il serait pertinent de **réduire l'emprise de la zone AU** sur ce secteur précis.

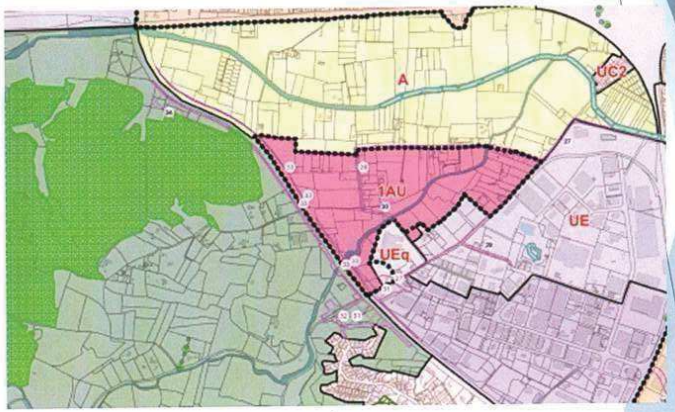
Cette réduction pourrait être **compensée** en **réintégrant la surface retirée sur le projet présenté** qui ne présentent pas les mêmes enjeux environnementaux.

DOMITIA
AVOCATS

Autres zones AU conservées par la commune :



Source : projet de PLU – Commune Narbonne



Source : projet de PLU – Commune Narbonne

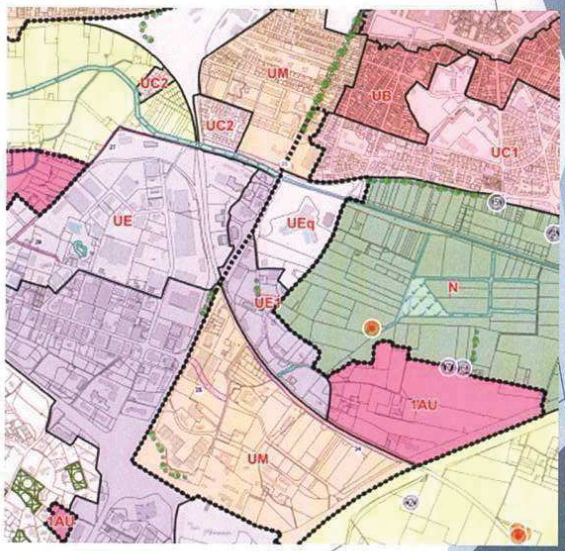
Procès-verbal des observations révision PLU Narbonne - Page 254 sur 289
Révision PLU Narbonne 2025 et projet PDA page 341 of 376

DOMITIA
AVOCATS

Zone 1AU à enjeux de biodiversité :



Source : geoportail.gouv.fr

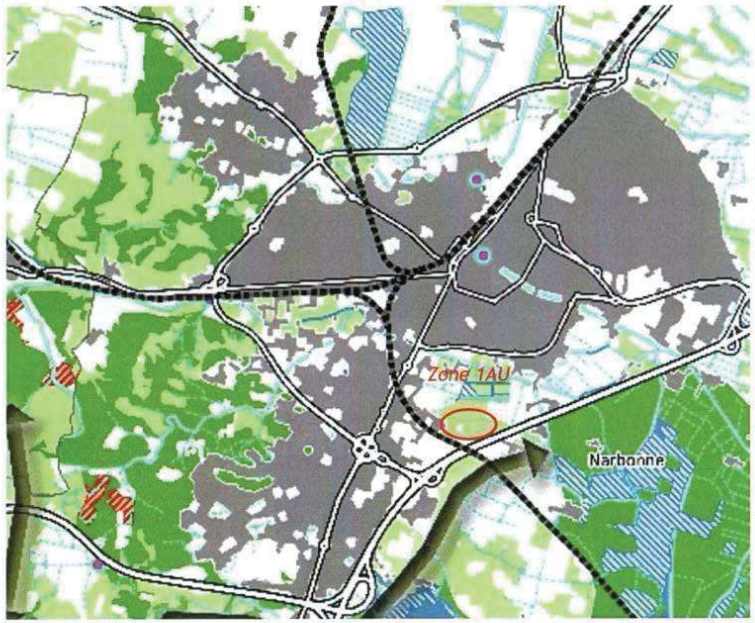


Source : projet de PLU – Commune Narbonne

Procès-verbal des observations révision PLU Narbonne - Page 255 sur 289
Révision PLU Narbonne 2025 et projet PDA page 342 of 376

DOMITIA
AVOCATS

Zone AU en espace - réservoir de biodiversité :



Réservoirs de biodiversité
Trame verte
- Espaces de biodiversité prioritaires
- Espaces complémentaires
- Milieux ouverts en cours de fermeture à restaurer

Trame bleue
- Zones humides avérées
- Lagunes et plans d'eau
- Milieux marins

Corridors de biodiversité du SCoT
- Cours d'eau permanents
- Cours d'eau intermittents
- Corridors verts de principe entre les réservoirs
- Corridors limitrophes

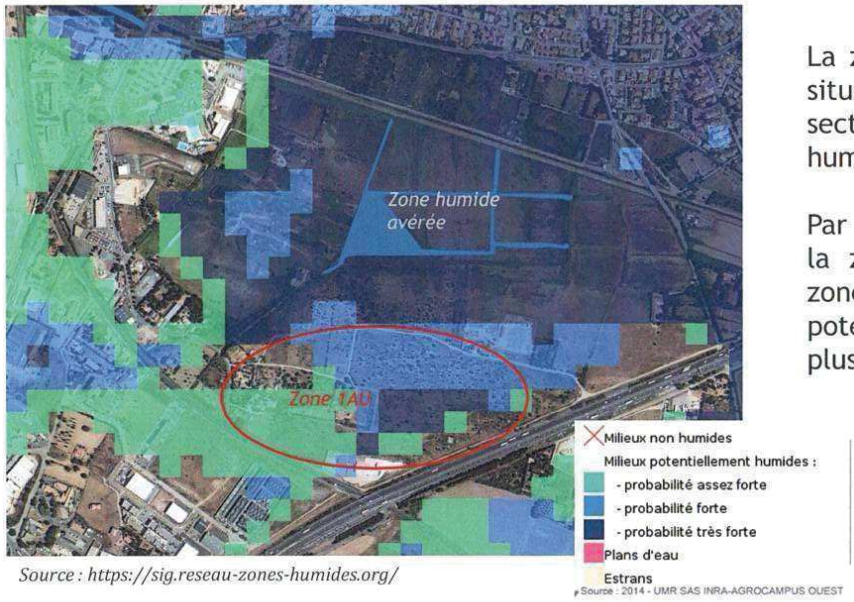
Elements de repères
- Limites du SCoT

Obstacles aux déplacements des espèces
- Principaux éléments de la tache urbaine
- Principales routes (importance 1 à 3)
- Voie ferrée
- Obstacles à l'Ecoulement de l'eau avérés

Source : DOO du SCOT du Grand Narbonne

DOMITIA
AVOCATS

Une zone AU à proximité d'une zone humide identifiée :



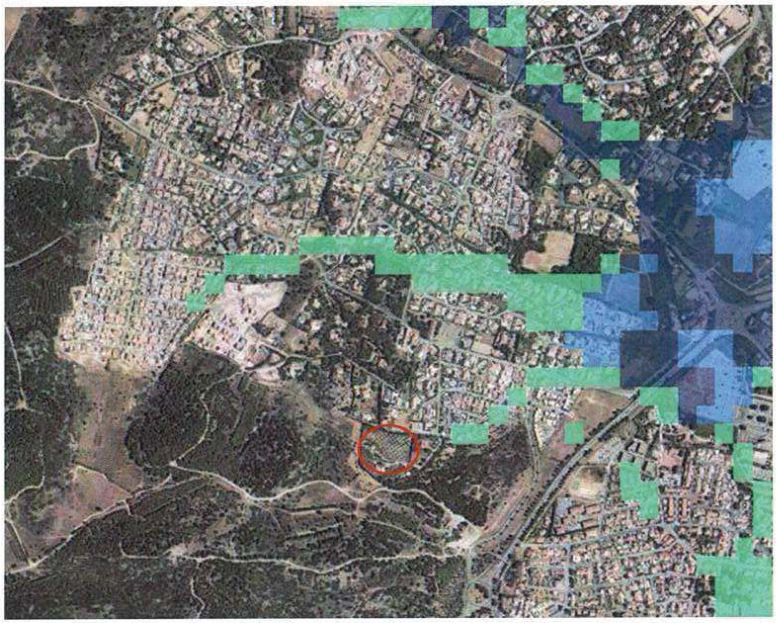
Source : https://sig.reseau-zones-humides.org/

La zone 1AU présentée ci-avant est située à proximité immédiate d'un secteur identifié comme zone humide avérée.

Par ailleurs, le périmètre même de la zone AU est concerné par une zone humide potentielle, avec une potentialité forte à très forte sur plus de la moitié de sa surface.

Procès-verbal des observations révision PLU Narbonne - Page 257 sur 289
Révision PLU Narbonne 2025 et projet PDA page 344 of 376

DOMITIA
AVOCATS



Source : https://sig.reseau-zones-humides.org/

Dans une logique de hiérarchisation des enjeux écologiques, **il serait plus pertinent de limiter ou d'exclure les secteurs présentant une forte sensibilité environnementale**, notamment ceux identifiés comme zones humides.

En effet, **une part importante de la zone 1AU est concernée par cette problématique**, avec une potentialité forte à très forte pour plus de la moitié du périmètre. À l'inverse, **l'emprise du projet proposé ne se situe pas dans cet genre de zone sensible** : elle se trouve en **dehors de la zone humide référencée**, et **n'est pas identifiée comme potentiellement humide** selon les données disponibles.

Dès lors, si une réduction de la zone AU devait être envisagée, **il serait cohérent de cibler en priorité les secteurs à enjeux environnementaux élevés**, afin de préserver les milieux humides et de concentrer l'urbanisation sur des secteurs déjà partiellement anthropisés et moins contraints écologiquement — comme c'est le cas pour l'emprise du projet.

DOMITIA
AVOCATS

Une réduction des zones à enjeux :

La zone AU présentée ci-contre, bien que située au sein d'un **espace encore partiellement préservé**, est **explicitement identifiée comme un espace complémentaire à l'urbanisation** dans le SCoT.

Le secteur totalise environ **16,6 hectares**, et il serait tout à fait cohérent — dans une logique de sobriété foncière — d'en **extraire uniquement une emprise réduite**, pour permettre une urbanisation maîtrisée sur une partie de ce périmètre.

- Cette approche sélective répondrait aux **objectifs de développement durable**, en concentrant l'effort d'urbanisation sur un secteur déjà en lien avec les réseaux et le bâti existant, **sans étalement urbain ni consommation excessive d'espace**. Elle permettrait ainsi de concilier besoins en logements et préservation des espaces naturels réellement sensibles.

DOMITIA
AVOCATS

Une réduction des zones à enjeux :

La zone AU présentée ci-contre, bien que située au sein d'un **espace encore partiellement préservé**, est **explicitement identifiée comme un espace complémentaire à l'urbanisation** dans le SCoT.

Le secteur totalise environ **16,6 hectares**, et il serait tout à fait cohérent — dans une logique de sobriété foncière — d'en **extraire uniquement une emprise réduite**, pour permettre une urbanisation maîtrisée sur une partie de ce périmètre.

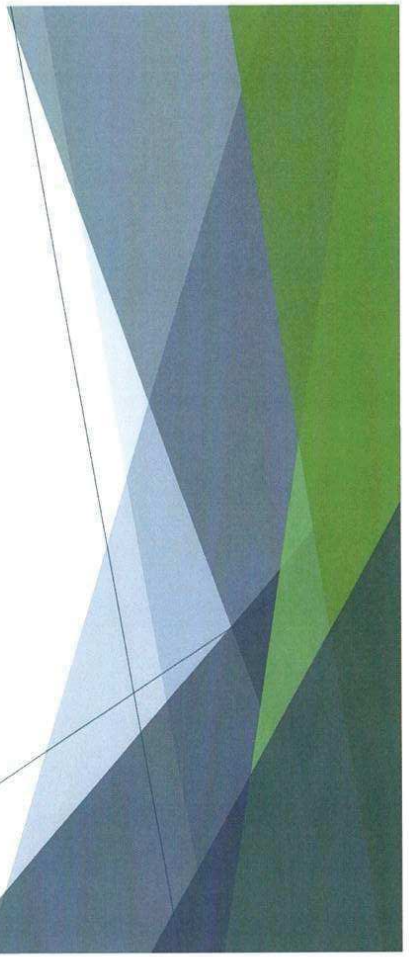
- Cette approche sélective répondrait aux **objectifs de développement durable**, en concentrant l'effort d'urbanisation sur un secteur déjà en lien avec les réseaux et le bâti existant, **sans étalement urbain ni consommation excessive d'espace**. Elle permettrait ainsi de concilier besoins en logements et préservation des espaces naturels réellement sensibles.

DOMITIA
AVOCATS

Notre demande : un rééquilibrage raisonné des zones AU :

📍 **Constat :**

- Une partie des zones AU actuelles est située sur des secteurs à **forts enjeux environnementaux**, notamment en zone humide ou à forte potentialité écologique réservoir de biodiversité ou ZNIEFF,
- **Notre projet**, au contraire, est localisé sur une emprise **exempte d'enjeux majeurs de biodiversité**, hors zone humide, hors corridor écologique, hors ZNIEFF et Natura 2000.



DOMITIA
AVOCATS

Notre proposition :

- **Retirer 1 à 2 hectares** sur d'autres secteurs AU présentant des enjeux écologiques élevés

- En contrepartie, **autoriser le maintien de notre projet** sur son périmètre actuel, où aucune contrainte environnementale forte n'a été identifiée

🎯 **Objectif :**

- Respecter les objectifs de sobriété foncière
- Préserver les milieux naturels réellement sensibles
- **Favoriser une urbanisation maîtrisée, cohérente dans une logique éviter réduire compenser (ERC)**

+ Option de comptabiliser la zone en dent creuse pour éviter une consommation d'espaces

Procès-verbal des observations révision PLU Narbonne - Page 262 sur 289

Révision PLU Narbonne 2025 et projet PDA page 349 of 376

Courrier n° 12 RTE :

Le réseau de transport d'électricité

RAR 1A 212 476 8051 0

NOS REF LE-DI-CDI-MAR-SCET-25-14628

INTERLOCUTEUR Anne-Isabelle GIRES

TÉLÉPHONE 06 67 76 17 10

E-MAIL anne-isabelle.gires@rte-france.com

M LE COMMISSAIRE ENQUETEUR
BÂTIMENT DES SERVICES
TECHNIQUES MUNICIPAUX
10 QUAI DILLON
11100 NARBONNE

OBJET Demande de modification du projet de PLU de la commune de Narbonne

Marseille, le 02 avril 2025

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

En ma qualité de représentant du gestionnaire du réseau public de transport d'électricité - RTE, je souhaite porter à votre attention notre demande de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Narbonne en révision, dans le cadre de l'enquête publique en cours.

Nous sollicitons le reclassement des parcelles DZ 1355, 1357 et 280, situées au lieu-dit Méfioules et adjacentes au poste de raccordement électrique de Livière, en zone **1AUEq**.

Dans le cadre de la révision du PLU en cours, il est envisagé pour ces parcelles un classement en zone N, ce qui serait incompatible avec le projet d'extension du poste électrique de Livière, lequel sera lui-même classé **UEq**.

Il est important de noter que l'emplacement de ce projet d'extension a été validé par Monsieur le Sous-Préfet de Narbonne lors de l'instance locale de concertation du 28 février 2024, dont vous trouverez le compte rendu annexé au présent courrier.

Le transfert de ces parcelles en zone N compromettrait la réalisation de ce projet essentiel de raccordement des parcs d'éoliennes flottantes au large de la Narbonnaise qui a fait l'objet d'une décision ministérielle en date du 17 mars 2022, également annexée au présent courrier.

Centre développement & ingénierie Marseille
46, avenue Elsa Triolet CS 20022
13417 MARSEILLE Cedex 08
Tél. Standard : 04.88.67.43.00

RTE Réseau de transport d'électricité
société anonyme à directoire et conseil de surveillance
au capital de 2 132 285 690 euros
R.C.S.Nanterre 444 619 258

www.rte-france.com

afaq ISO 14001 Environnement AFNOR CERTIFICATION

05-09-00-COUR

Par ailleurs, nous souhaitons inscrire au projet de révision de PLU, le déclassement des EBC (espaces Boisés Classés) sous les lignes électriques situées sur la commune, comme le prévoit le classement en servitude I4 : Réseaux électriques.

En effet, dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. La largeur de cette zone d'entretien dépend de la topologie des lignes. Elle est donc déterminée spécifiquement pour chaque portée par des experts.

Or, nous attirons votre attention sur le fait que les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. Dans le cas d'une ligne électrique existante, un tel classement serait illégal. Cette absence de prise en compte serait par ailleurs de nature à fragiliser juridiquement le document d'urbanisme et pourrait conduire, en cas de contentieux, à son annulation (Conseil d'Etat, 13 octobre 1982, Commune de Roumare ; Conseil d'Etat, 14 novembre 2014, Commune de Neuilly-Plaisance). Nous vous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, comme suggéré dans la carte en accompagnement de ce courrier, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et que soient retranchés des Espaces Boisés Classés les bandes suivantes :

- 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 63 000 volts ;
- 30 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 225 000 volts.

Conformément à ces indications, nous vous demandons de bien vouloir procéder au déclassement des EBC sous les lignes :

- **225kV N0 1 LA GAUDIERE - ST VINCENT**
- **63kV N0 1 LEZIGNAN-LIVIERE**
- **63kV N0 1 LIVIERE - MAS-NOU - VILLESEQUE-DES-CORBIERES**
- **63kV N0 1 LIVIERE - NARBONNE - PORT-LA-NOUVELLE**
- **63kV N0 1 LIVIERE-LUNES-NARBONNE**
- **63kV N0 1 LIVIERE-PORT-LA-NOUVELLE**
- **63kV N0 2 LIVIERE - LUNES**

Enfin, nous avons noté sur les cartes un décalage entre la présence des ouvrages électriques et les servitudes I4 auxquelles elles sont rattachées. Nous vous transmettons, joint à ce courrier, les éléments cartographiques permettant de compléter les cartes du PLU en cours de révision.

Nous transmettrons tous les fichiers SIG correspondants au cartes annoncées en PJ au service urbanisme de la Mairie.

Nous vous remercions par avance de l'attention que vous porterez à cette demande et restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées

Yannick BOCQUENET

Responsable de Projet

Pièces jointes :

Décision ministérielle du 17 mars 2022.
Compte rendu de l'instance locale de concertation du 28 février 2024.
Carte du Fuseau de Moindre Impact.
Carte des EBC à déclasser.
Cartes des ouvrages électriques aériens du Réseau Public de Transport d'électricité.

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Décision du 17 mars 2022 consécutive au débat public portant sur le projet d'éoliennes flottantes en Méditerranée et leur raccordement

NOR : *TRER2208518S*

La ministre de la transition écologique,

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 121-1 à L. 121-15 et R. 121-1 à R. 121-16 ;

Vu le code de l'énergie, notamment ses articles L. 311-10 et suivants et R. 311-25-1 à R. 311-25-15 ;

Vu la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;

Vu le décret n° 2020-456 du 21 avril 2020 relatif à la programmation pluriannuelle de l'énergie, notamment son article 3 ;

Vu l'arrêté interpréfectoral portant approbation des deux premières parties (volet stratégique) du document stratégique de façade Méditerranée du 4 octobre 2019, intégrant des macro-zones à potentiel pour le développement de l'éolien flottant commercial en Méditerranée ;

Vu la décision n° 2020/92/EOLIEN MEDITERRANEE/1 du 29 juillet 2020 de la Commission nationale du débat public d'organiser un débat public sur le projet d'éoliennes flottantes en Méditerranée et leur raccordement et en confiant l'organisation à une commission particulière ;

Vu le bilan dressé par la présidente de la Commission nationale du débat public ainsi que le compte rendu établi par le président de la commission particulière du débat public, publiés le 31 décembre 2021 ;

Considérant, sur le déroulé et le contenu du débat public, que :

– ce processus a permis l'organisation de 120 événements ayant réuni 2 921 participants dans 34 communes ainsi que 898 participants à 12 ateliers en ligne, que 26 133 visites ont eu lieu sur le site internet sur lequel 569 expressions ont été recueillies via la plateforme participative, et que des contributions formelles ont été recueillies via 47 cahiers d'acteurs et avis ;

– les outils numériques développés durant cette période, en parallèle des rencontres publiques, ont permis de faire ressortir les attentes du public, et notamment de préciser leurs recommandations avec 904 contributions à l'outil « j'entre dans le débat » et, qu'en ce sens, le débat public a apporté des éléments de réponse aux questions posées par la maîtrise d'ouvrage ;

– le bilan et le compte rendu du débat soulignent que le processus a permis un débat libre et riche sur l'opportunité du projet et ses caractéristiques, au cours duquel le public a pu donner de nombreuses recommandations et faire remonter un grand nombre d'observations pour le maître d'ouvrage ;

– le compte rendu du débat public indique que de nombreux participants se disent prêts à envisager l'installation d'éoliennes en mer, parfois avec enthousiasme, mais souvent sous certaines conditions, et qu'il existe un accord général pour agir rapidement contre le changement climatique, tout en protégeant l'environnement et la biodiversité ;

Considérant, sur le rôle de l'éolien en mer dans la transition énergétique française, que :

– l'article L. 100-4 du code de l'énergie fixe un objectif de 40 % de la production d'électricité d'origine renouvelable d'ici 2030 ;

– la stratégie nationale bas-carbone et la programmation pluriannuelle de l'énergie, exposant la stratégie énergétique française, sont toutes les deux élaborées avec la participation du public ; que ces feuilles de route soulignent le besoin de développer les énergies renouvelables, afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre et de diversifier le bouquet électrique ;

– le débat public sur la programmation pluriannuelle de l'énergie, organisé en 2018 par la CNDP, avait mis en lumière un avis du public en faveur de l'accélération du développement de l'éolien en mer, les 400 citoyens tirés au sort pour le G400 ayant notamment voté le 9 juin 2018 à 67 % pour « l'accélération des efforts à engager pour les éoliennes en mer » ;

– l'étude « Futurs énergétiques 2050 » de RTE, publiée en octobre 2021, montre que l'atteinte de la neutralité carbone nécessite un développement important de toutes les énergies renouvelables, notamment de l'éolien en mer, et ce même dans un scénario de développement volontaire du nucléaire en complément du maintien d'une partie du parc existant ;

– les régions Occitanie et Provence-Alpes-Côte d'Azur portent chacune des objectifs de développement de l'éolien flottant, respectivement à hauteur de 800 MW et 1 GW d'ici 2030 puis de 3 GW et 2 GW d'ici 2050 ;

– le bilan carbone de l'éolien flottant, incluant le raccordement, questionné lors du débat et ayant fait l'objet d'une expertise par la CNDP, est faible et justifie la pertinence de cette technologie au regard de l'objectif de neutralité carbone à l'horizon 2050 ;

– les participants au débat soulignent que l'éolien en mer doit s'intégrer dans une stratégie globale de transition énergétique en s'appuyant à la fois sur la sobriété et l'efficacité énergétique, ainsi que le développement des énergies renouvelables, en cohérence avec les objectifs de la loi et avec la stratégie nationale bas-carbone ;

– les projets de deux parcs éoliens en mer flottant de 250 MW chacun, et de leurs extensions de 500 MW chacune, participent en conséquence à la transition écologique française et à l'atteinte de l'objectif de neutralité carbone ;

Considérant, sur le calendrier du projet et la prise en compte de la biodiversité, que :

– le réchauffement climatique est l'une des causes majeures de disparition de la biodiversité et qu'il est urgent d'agir pour limiter au plus vite les émissions de gaz à effet de serre en décarbonant notre mix énergétique ;

– le compte rendu du débat souligne un accord général du public pour agir rapidement contre le changement climatique, tout en protégeant l'environnement ;

– la mise en service des deux premiers parcs de 250 mégawatts, telle que présentée pendant le débat public, est envisagée à l'horizon 2030, plusieurs années après la mise en service des fermes pilotes ;

– le calendrier de développement des parcs commerciaux permet ainsi de les faire bénéficier, en amont de la délivrance de leurs autorisations, de retours d'expérience des fermes pilotes sur les phases de conception, de construction, d'installation et d'exploitation, et de prendre en compte les données environnementales nouvelles au fur et à mesure de leur disponibilité ;

– le dossier du maître d'ouvrage a exposé une synthèse des études environnementales existantes ainsi que des études spatialisées des enjeux environnementaux prenant en compte la sensibilité à l'éolien flottant, selon des méthodologies définies avec l'Office français de la biodiversité et l'Ifremer, et selon les recommandations du conseil scientifique éolien de la façade Méditerranée ;

– les cartes produites ont pour ambition d'identifier les zones de moindre risque d'effet, en l'état de la connaissance actuelle, dans l'objectif d'appliquer une démarche d'évitement pour le choix des zones de procédure de mise en concurrence ;

– la mise en œuvre de la démarche d'évitement, de réduction des impacts et de compensation des effets résiduels se poursuivra lors des phases ultérieures des projets jusqu'à la délivrance des autorisations ;

Considérant, sur les zones de projet, que :

– les concertations menées au sein de la commission spécialisée éolien flottant du conseil maritime de façade de Méditerranée, lors de l'élaboration du document stratégique de façade Méditerranée, ont permis d'identifier des zones à potentiel pour le développement de l'éolien flottant, lesquelles ont ensuite été soumises au débat public ;

– les travaux postérieurs de la commission spécialisée éolien flottant du conseil maritime de façade Méditerranée, menés en 2020, ont alimenté les travaux de localisation des parcs lors du débat ;

– le débat public a permis de recueillir l'expression du public sur les enjeux prioritaires à prendre en compte pour l'implantation des futurs parcs ;

– les 56 contributions proposées par le public lors des ateliers cartographiques ont, selon le rapport de la CPDP, fait ressortir 7 zones potentielles d'installation à approfondir ;

– les contributions ont montré une attention particulière du public aux impacts paysagers, à la cohabitation avec les autres usages de la mer, aux impacts sur l'environnement naturel et aux implications de la localisation des parcs éoliens sur leur rentabilité ;

Considérant, sur le raccordement, que :

– les sujets liés au raccordement terrestre ont peu fait l'objet de discussions au cours du débat, mais que le public a néanmoins estimé qu'une attention particulière doit être portée aux conditions d'installations des infrastructures ;

– les avis du public ont confirmé l'intérêt qu'il y aurait, compte tenu des objectifs de la programmation pluriannuelle de l'énergie et de la diminution des impacts environnementaux, à mutualiser le raccordement de chacun des parcs de 250 mégawatts avec son extension ultérieure de 500 mégawatts ;

– le coût du raccordement est fortement dépendant de la localisation du parc en mer, en particulier de son éloignement de la côte ;

– le poste en mer présente une opportunité de développer des multi-usages avec des acteurs du territoire au bénéfice de la collectivité ;

Considérant, sur les études environnementales que :

– un conseil scientifique, animé par la direction interrégionale de la mer et l'Office français de la biodiversité, a été créé en 2020 afin d'assurer le suivi scientifique du développement de l'éolien flottant en Méditerranée ; que son rôle est notamment de participer à l'amélioration de la connaissance des enjeux à l'échelle de la façade et de celle des impacts potentiels de l'activité, en particulier au regard des effets cumulés ;

– le public a estimé pendant le débat que des études complémentaires sont nécessaires pour améliorer la connaissance de l'environnement marin et des impacts des parcs éoliens flottants sur la biodiversité, en particulier sur la vie marine et l'avifaune ;

– l'Etat a initié en 2021 un vaste programme d'acquisition de connaissance permettant de mieux connaître l'avifaune marine, en particulier migratrice, à l'échelle du golfe du Lion (appelé programme Migralion), piloté par l'OFB pour une période de trois ans et doté d'un budget de 4,2 millions d'euros ;

– le Gouvernement a annoncé la mise en place dès 2022 d'un Observatoire national de l'éolien en mer, afin de mieux valoriser les connaissances existantes sur l'éolien en mer, y compris le retour d'expérience des parcs déjà existants à l'étranger, et de mener dès à présent de nouvelles études à grande échelle afin d'améliorer la connaissance de l'environnement marin et de garantir la bonne prise en compte des enjeux de biodiversité ;

Considérant, sur la pêche maritime professionnelle, que :

– des préoccupations ont été exprimées pendant le débat public par les pêcheurs sur l'impact du parc sur leur activité, notamment dans un contexte d'incertitudes quant aux conséquences sur la pêche chalutière du plan de gestion WestMed ;

– des demandes ont été formulées par les représentants de la pêche professionnelle pour que soit étudiée la mise en place de compensations durant les phases de travaux, d'exploitation et de démantèlement ;

Considérant, sur la procédure de mise en concurrence et la poursuite de la concertation et de l'information, que :

– les participants au débat public ont formulé le souhait que le cahier des charges permette de favoriser certaines caractéristiques du projet, en particulier concernant les enjeux environnementaux et de gouvernance mais aussi de développement économique du territoire ;

– le bilan, le compte rendu du débat et les avis exprimés soulignent le souhait du public d'être informé tout au long de la vie du projet ;

Considérant que le projet contribuera à la consolidation, en France et au niveau régional, d'une filière industrielle de l'éolien en mer flottant, qui a commencé à se développer, comme souhaité par les participants au débat public,

Décide :

Art. 1er. – Une procédure de mise en concurrence sera lancée en 2022 en vue de l'attribution de deux parcs d'éoliennes en mer flottantes d'une puissance d'environ 250 mégawatts chacun en Méditerranée.

Une seconde procédure de mise en concurrence a vocation à être lancée ultérieurement pour deux autres parcs, constituant des extensions des premiers parcs, d'une puissance d'environ 500 mégawatts chacun.

Art. 2. – Le premier parc d'environ 250 mégawatts et son extension seront situés au sein de la zone 1 identifiée en annexe 1 à la présente décision.

Le second parc d'environ 250 mégawatts et son extension seront situés soit au sein de la zone 2, soit au sein de la zone 3, qui sont identifiées en annexe 1 à la présente décision. La zone 2 est considérée comme préférentielle pour l'accueil de ce parc et de son extension.

Ces zones sont situées intégralement en zone économique exclusive française.

Le choix entre la zone 2 et la zone 3 mentionnées ci-dessus sera précisé au cours de la procédure de mise en concurrence lancée en 2022.

Art. 3. – Les superficies des zones retenues pour les procédures de mise en concurrence relatives aux deux parcs d'environ 250 mégawatts, d'une part, et à leurs extensions, d'autre part, seront progressivement réduites au cours de ces procédures, en tenant compte des résultats des études techniques et environnementales qui vont y être menées ou sont déjà menées par l'Etat et RTE et de la poursuite de la concertation avec les acteurs de la façade, dans l'optique de favoriser la préservation de l'environnement et de faciliter la cohabitation des usages.

Art. 4. – Pour chaque parc d'environ 250 mégawatts et son extension d'environ 500 mégawatts, un poste électrique en mer mutualisé sera situé au sein des zones mentionnées à l'article 2.

Art. 5. – Les zones potentielles de raccordement en mer et à terre, qui seront proposées à la concertation prévue par la circulaire du 9 septembre 2002 relative au développement des réseaux publics de transport et de distribution de l'électricité, pour le choix final de l'aire d'étude du raccordement, puis de fuseaux de moindre impact, sont identifiées en annexe 1 à la présente décision.

Les démarches de concertation pour le raccordement en courant alternatif mutualisé d'une puissance de raccordement maximale de 750 mégawatts pour chaque parc d'environ 250 mégawatts et son extension d'environ 500 mégawatts, et les démarches d'obtention des autorisations, seront conduites par RTE avec l'ensemble des parties prenantes des domaines maritimes et terrestres.

Art. 6. – Les cahiers des charges des procédures de mise en concurrence tiendront compte des recommandations du public. Les lauréats reprendront à leur compte les engagements pris par l'Etat après le débat public et lors de la concertation qui va suivre conformément à l'article L. 121-14 du code de l'environnement.

Art. 7. – Les cahiers des charges des procédures de mise en concurrence prévoiront l'obligation pour le lauréat de proposer des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts sur les activités de pêche pendant tout ou partie des phases de travaux, d'exploitation et de démantèlement, en tenant compte des exigences de sécurité de la navigation maritime et de sécurité des biens et personnes, et afin d'améliorer les conditions de cohabitation avec la pêche au sein du parc éolien. Une concertation étroite sera menée entre les lauréats et les représentants professionnels de la pêche tout au long des projets.

Art. 8. – Concomitamment aux procédures de mise en concurrence, des études environnementales seront menées sur l'ensemble des zones retenues à l'article 2, dans le respect des obligations de l'article R. 122-5 du code de l'environnement. Des études environnementales seront également menées sur la zone 4 identifiée en annexe 2 à la présente décision dans une perspective de planification.

Ces études seront concertées avec les acteurs de la façade Méditerranée, dans les instances de concertation existantes, et leurs résultats seront mis à disposition du public.

Art. 9. – A l'échelle du golfe du Lion, l'acquisition de données sur les oiseaux migrateurs et les chiroptères via le programme Migralion sera poursuivie. Les résultats de cette étude seront mis à disposition du public via l'Observatoire de l'éolien en mer, et à disposition des lauréats des procédures de mise en concurrence.

L'Observatoire de l'éolien en mer procédera à l'identification de nouveaux programmes d'amélioration de la connaissance de l'environnement marin et à la synthèse des études existantes, afin de les rendre accessible au public et aux parties prenantes.

Art. 10. – Le suivi des projets éoliens en mer mentionnés à l'article 1er et des raccordements mutualisés associés sera assuré par le conseil maritime de façade ainsi que les éventuels comités et instances de concertation et de suivi désignés à cet effet pour chaque parc. Le suivi scientifique de ces projets sera également assuré par le conseil scientifique éolien de la façade Méditerranée.

Art. 11. – La démarche de concertation de l'Etat et de RTE avec les différentes parties prenantes du débat sera poursuivie. Conformément à l'article L. 121-14 du code de l'environnement, cette concertation post-débat sera organisée par l'Etat et RTE sous l'égide de garants désignés par la CNDP, qui veilleront à la qualité de l'information et de la participation du public pendant les phases de développement du projet à venir.

Art. 12. – Une information régulière sur l'avancement des projets de parcs éoliens en mer flottants en Méditerranée et leur raccordement sera fournie sur le site internet d'information sur les projets éoliens en mer du ministère de la transition écologique (www.eoliennesenmer.fr/).

Art. 13. – La présente décision sera publiée au *Journal officiel* de la République française.

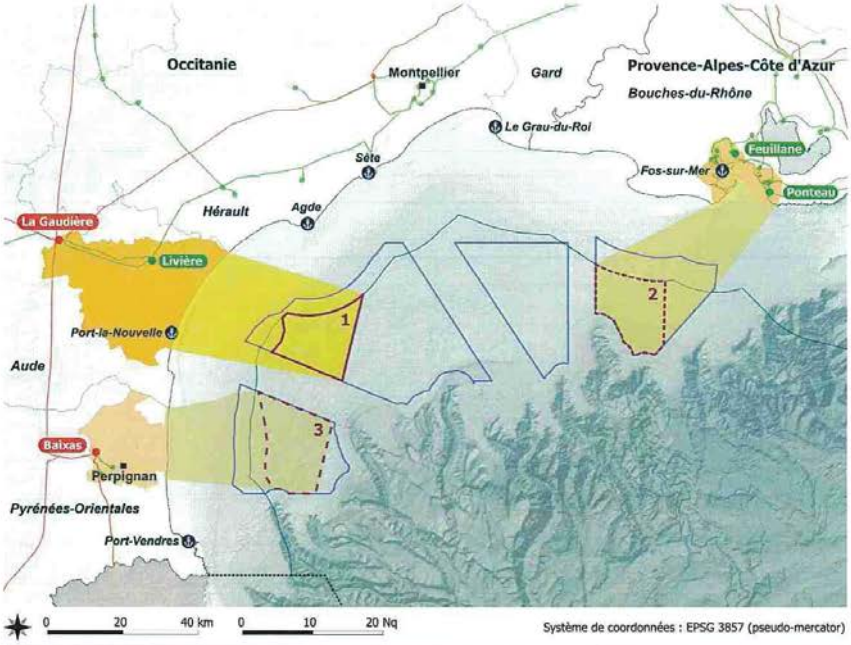
Fait le 17 mars 2022.

BARBARA POMPILI

ANNEXES

ANNEXE 1

Zones retenues pour les procédures de mise en concurrence et la poursuite des études techniques et environnementales



Zones retenues

- Zone retenue pour les procédures de mise en concurrence pour le premier parc et son extension
  Zone 1 : 296 km²
- Zone préférentielle retenue pour les procédures de mise en concurrence pour le second parc et son extension
  Zone 2 : 312 km²
  (Le choix de la zone 2 sera confirmé au cours de la première procédure de mise en concurrence)
- Zone optionnelle retenue pour les procédures de mise en concurrence pour le second parc et son extension
  Zone 3 : 364 km²
- Zones d'étude pour le raccordement en mer
- Zones d'étude pour le raccordement à terre
- Macro-zones à potentiel pour le développement de l'éolien commercial issues de la concertation de 2018

Réseau RTE existant

Postes 400 kV 225 kV
Lignes 400 kV 225 kV

Limites administratives et toponymie

Limite de région — Limite de département
Préfecture — Principaux ports

Délimitations maritimes

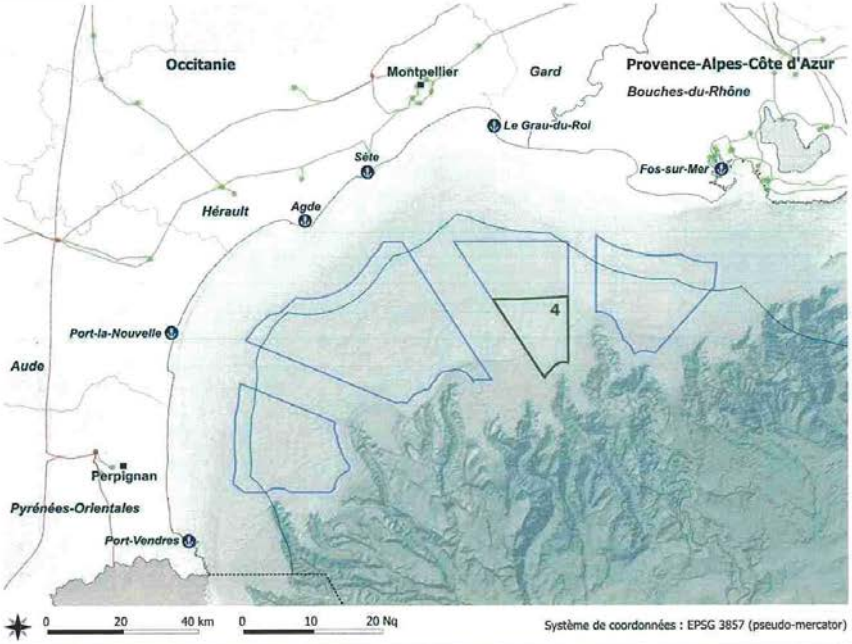
- Limite extérieure des eaux territoriales (12 milles)
- Limite extérieure de la zone économique exclusive au large des côtes françaises en Méditerranée. Cette limite n'a pas fait l'objet d'un accord de délimitation avec les pays voisins.

Sources
Zones retenues : Ministère de la transition écologique / Réseau existant : RTE
Limites administratives : IGN / Délimitations maritimes : Shom / Fonds bathymétrique : EMODnet

Les coordonnées des zones 1, 2 et 3 sont respectivement présentées en annexe 3, 4 et 5.

ANNEXE 2

Zone retenue pour la poursuite des études techniques et environnementales



Zone retenue

- Zone retenue pour la poursuite d'études techniques et environnementales
  Zone 4 : 267 km²
- Macro-zones à potentiel pour le développement de l'éolien commercial issues de la concertation de 2018

Réseau RTE existant

Postes 400 kV 225 kV
Lignes 400 kV 225 kV

Limites administratives et toponymie

Limite de région — Limite de département
Préfecture — Principaux ports

Délimitations maritimes

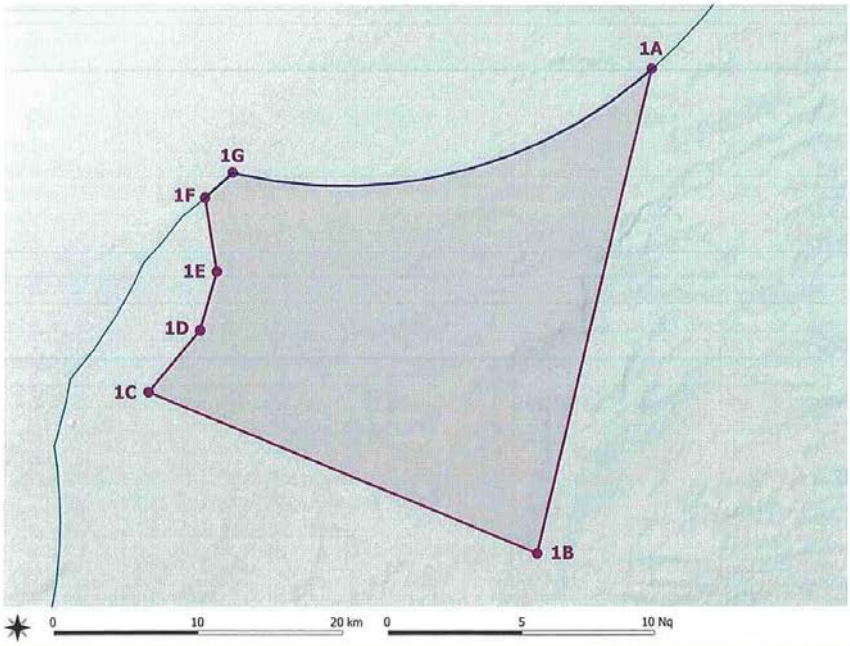
Limite extérieure des eaux territoriales (12 milles)
Limite extérieure de la zone économique exclusive au large des côtes françaises en Méditerranée. Cette limite n'a pas fait l'objet d'un accord de délimitation avec les pays voisins.

Sources
Zones retenues : Ministère de la transition écologique / Réseau existant : RTE
Limites administratives : IGN / Délimitations maritimes : Shom / Fonds bathymétrique : EMODnet

Les coordonnées de la zone 4 sont présentées en annexe 6.

ANNEXE 3

Coordonnées géographiques de la zone 1



Zone retenue pour les procédures de mise en concurrence pour le premier parc et son extension
Zone 1 : 296 km²

Limite extérieure des eaux territoriales (12 milles)

Point	Latitude	Longitude
1A	3° 41' 02,90483" E	43° 06' 48,03141" N
1B	3° 36' 58,01767" E	42° 54' 14,16223" N
1C	3° 23' 07,24648" E	42° 58' 25,47510" N
1D	3° 24' 57,03251" E	43° 00' 01,55283" N
1E	3° 25' 32,74022" E	43° 01' 32,60326" N

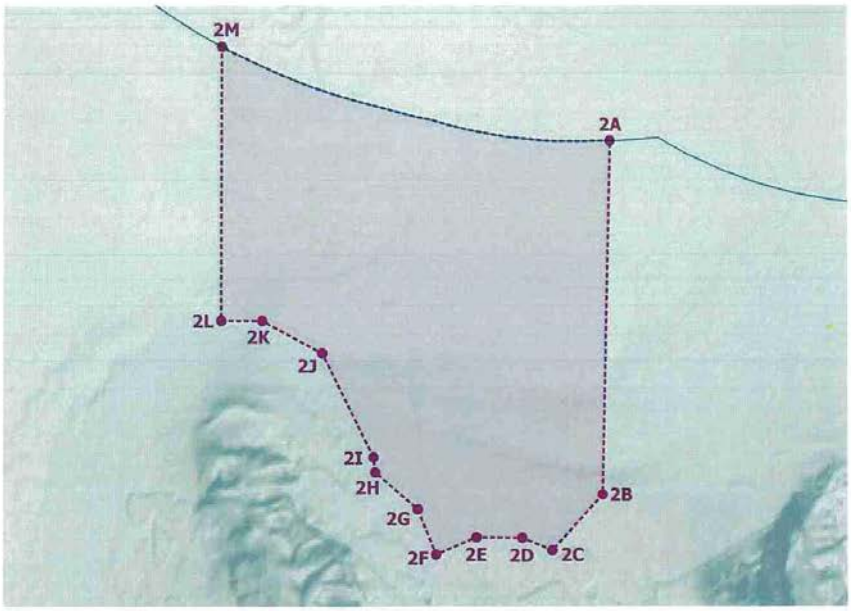
Point	Latitude	Longitude
1F	3° 25' 07,45656" E	43° 03' 27,77518" N
1G	3° 26' 05,84412" E	43° 04' 6,81060" N

Entre les points 1F, 1G et 1A
Limite extérieure de la mer territoriale
(décret n°2018-681 du 30 juillet 2018)

Toutes les coordonnées sont exprimées en degrés, minutes et secondes dans le système géodésique WGS84.

ANNEXE 4

Coordonnées géographiques de la zone 2



Zone 2 mentionnée à l'annexe 1
312 km²

Limite extérieure des eaux territoriales (12 milles)

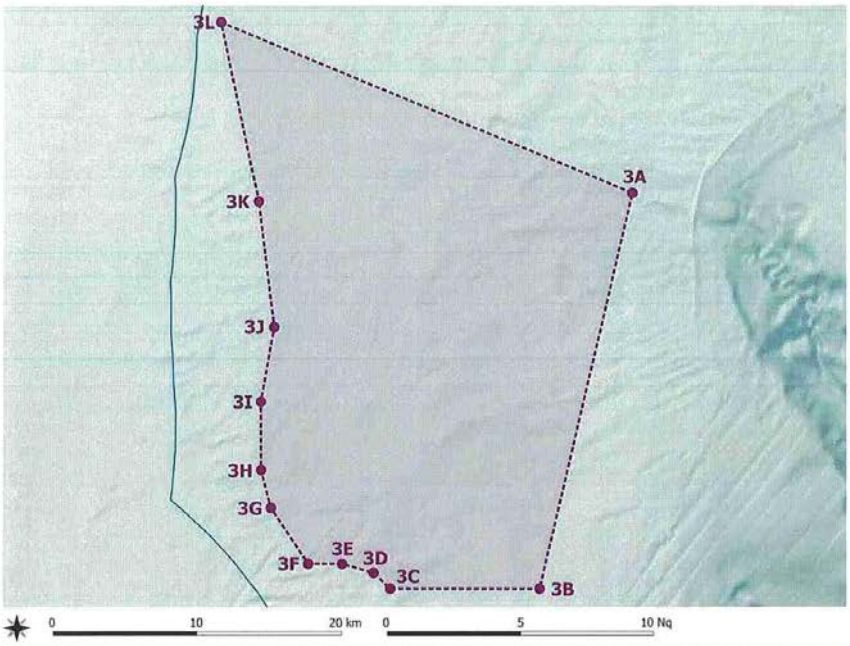
Point	Latitude	Longitude
2A	4° 40' 58,61790" E	43° 08' 44,44970" N
2B	4° 40' 42,10849" E	42° 59' 33,93409" N
2C	4° 38' 54,49831" E	42° 58' 06,91787" N
2D	4° 37' 51,00791" E	42° 58' 26,21754" N
2E	4° 36' 12,96042" E	42° 58' 26,97962" N
2F	4° 34' 46,05612" E	42° 58' 00,10684" N
2G	4° 34' 07,46044" E	42° 59' 10,57684" N

Point	Latitude	Longitude
2H	4° 32' 36,69332" E	43° 00' 8,79056" N
2I	4° 32' 33,01538" E	43° 00' 32,09603" N
2J	4° 30' 42,88012" E	43° 03' 14,12454" N
2K	4° 28' 34,36353" E	43° 04' 04,35638" N
2L	4° 27' 07,18861" E	43° 04' 04,64094" N
2M	4° 27' 08,42792" E	43° 11' 10,70043" N
Entre les points 2M et 2A	Limite extérieure de la mer territoriale (décret n°2018-681 du 30 juillet 2018)	

Toutes les coordonnées sont exprimées en degrés, minutes et secondes dans le système géodésique WGS84.

ANNEXE 5

Coordonnées géographiques de la zone 3



Zone 3 mentionnée à l'annexe 1
364 km²

Limite extérieure des eaux territoriales (12 milles)

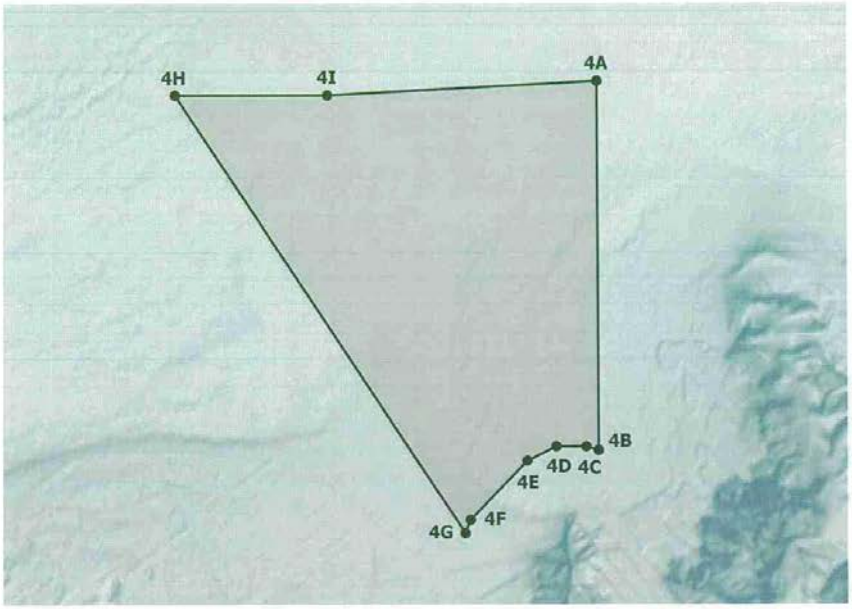
Point	Latitude	Longitude
3A	3° 35' 05,91192" E	42° 48' 19,02215" N
3B	3° 31' 46,72904" E	42° 38' 00,49836" N
3C	3° 26' 27,27957" E	42° 38' 00,81500" N
3D	3° 25' 51,64385" E	42° 38' 25,65969" N
3E	3° 24' 44,32570" E	42° 38' 39,54798" N
3F	3° 23' 32,25492" E	42° 38' 39,78743" N

Point	Latitude	Longitude
3G	3° 22' 12,39303" E	42° 40' 07,15865" N
3H	3° 21' 51,10254" E	42° 41' 06,85068" N
3I	3° 21' 50,67715" E	42° 42' 53,34780" N
3J	3° 22' 19,51718" E	42° 44' 49,98885" N
3K	3° 21' 45,80292" E	42° 48' 05,86069" N
3L	3° 20' 25,14859" E	42° 52' 45,03143" N

Toutes les coordonnées sont exprimées en degrés, minutes et secondes dans le système géodésique WGS84.

ANNEXE 6

Coordonnées géographiques de la zone 4



Zone retenue pour la poursuite d'études techniques et environnementales
Zone 4 : 267 km²

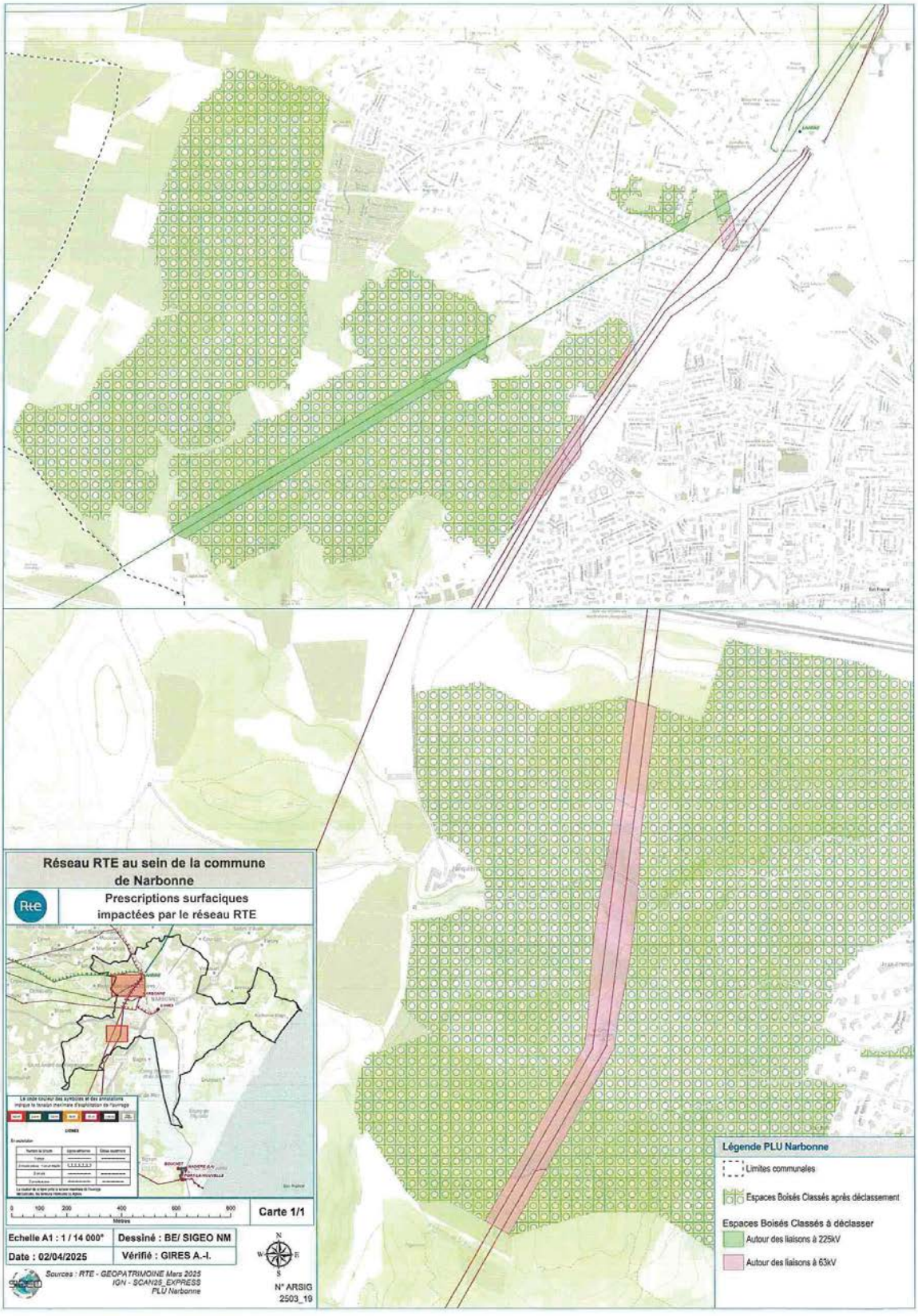
Point	Latitude	Longitude
4A	4° 21' 37,14908" E	43° 06' 22,01061" N
4B	4° 21' 40,36408" E	42° 56' 47,16823" N
4C	4° 21' 14,19152" E	42° 56' 52,88156" N
4D	4° 20' 10,45403" E	42° 56' 53,16749" N
4E	4° 19' 08,53966" E	42° 56' 31,14993" N

Point	Latitude	Longitude
4F	4° 17' 07,70554" E	42° 54' 58,67138" N
4G	4° 16' 56,75331" E	42° 54' 37,64369" N
4H	4° 06' 35,23985" E	43° 06' 00,21432" N
4I	4° 12' 01,00431" E	43° 06' 00,21432" N

Toutes les coordonnées sont exprimées en degrés, minutes et secondes dans le système géodésique WGS84.

RACCORDEMENT ÉLECTRIQUE
DU PARC D'ÉOLIENNES FLOTTANTES
DE LA NARBONNAISE ET DE SON EXTENSION
PARTI DE MOINDRE IMPACT
MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
Rte
Légende
Communes
Projet
Zone 1 retenue pour les procédures de mise en concurrence pour le premier parc et son extension
Zone retenue pour l'appel d'offres des parcs d'environ 250MW (AO6)
Zone retenue pour l'appel d'offres à venir des parcs d'environ 500 MW
Emplacement de moindre impact pour le poste en mer (4km²)
Fuseau de moindre impact pour les 3 liaisons sous-marines (Env. 33 km)
Fuseau de moindre impact pour les 3 liaisons souterraines (Env. 25 km) et emplacement de moindre impact pour les 3 jonctions d'atterrage et le poste de raccordement/compensation à terre
Limites maritimes
Partie terrestre de l'aire d'étude
Partie maritime de l'aire d'étude
Limite en mer (3 MN)
Limite en mer (12 MN)
Limite en mer (20 MN)
Courbes bathymétriques
Sources : RTE, DGEC, SHOM
Format d'impression : A3
Projection : RGF 1993 Lambert 93
Réalisée le 06/03/2024
BRL ingénierie
Poste en mer
Liaison câble 225kV
Atterrage
Poste de raccordement
Narbonne
Gruissan
Leucate
Sigean
Port-la-Nouvelle
Coursan
Salles d'Aude
Fleury
Vinassan
Armissan
Sérignan
Agde
Cap d'Agde
Portiragnes Plage
Vias-Plage
Cers
Valras-Plage
Marseillan
Pézenas
Mèze
Frontignan
Sète
Bassin de Thau
Étang de Leucate ou de Salses
Étang de Sigean
Étang de Bages
Étang de Capestang
Étang de Vendres
Étang de Vic
Étang de Pierre Blanche
Étang de Mateille
Étang de Pissevaches
Étang de Gruissan
Étang de Campignol
Étang de Lapalme
Étang de Lanouaille
Étang de Lapalme
Étang de Lanouaille
Étang de Lapalme
Étang de Lanouaille

RACCORDEMENT ÉLECTRIQUE
DU PARC D'ÉOLIENNES FLOTTANTES
DE LA NARBONNAISE ET DE SON EXTENSION
PARTI DE MOINDRE IMPACT
MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE
Légende
Communes
Projet
Zone 1 retenue pour les procédures de mise en concurrence pour le premier parc et son extension
Zone retenue pour l'appel d'offres des parcs d'environ 250MW (AO6)
Zone retenue pour l'appel d'offres à venir des parcs d'environ 500 MW
Emplacement de moindre impact pour le poste en mer (4km²)
Fuseau de moindre impact pour les 3 liaisons sous-marines (Env. 33 km)
Fuseau de moindre impact pour les 3 liaisons souterraines (Env. 25 km) et emplacement de moindre impact pour les 3 jonctions d'atterrage et le poste de raccordement/compensation à terre
Partie terrestre de l'aire d'étude
Partie maritime de l'aire d'étude
Limites maritimes
Limite en mer (3 MN)
Limite en mer (12 MN)
Limite en mer (20 MN)
Courbes bathymétriques
Sources : RTE, DGEC, SHOM
Format d'impression : A3
Projection : RGF 1993 Lambert 93
Réalisée le 06/03/2024
BRL ingénierie
Poste en mer
Limite de la ZEE
Atterrage
Poste de raccordement UVIE RTE
Référence document : zone1_cone_global_partie_moindre_impact.mxd


Réseau RTE au sein de la commune de Narbonne
Prescriptions surfaciques impactées par le réseau RTE
Carte 1/1
Echelle A1 : 1 / 14 000e
Dessiné : BE/ SIGEO NM
Date : 02/04/2025
Vérifié : GIRES A.-I.
Sources : RTE - GEOPATRIMOINE Mars 2025
IGN - SCAN25_EXPRESS
PLU Narbonne
N° ARSIG 2503_19
Légende PLU Narbonne
Limites communales
Espaces Boisés Classés après déclassement
Espaces Boisés Classés à déclasser
Autour des liaisons à 225kV
Autour des liaisons à 63kV

PRÉFET
DE L'AUDE
Liberté
Égalité
Fraternité

Narbonne, le 17 mai 2024

Le Préfet de l'Aude

à

Liste des destinataires in fine

Objet : Réseau de Transport d'Electricité (RTE)
Compte-rendu de la réunion du 28 février 2024 portant validation du parti de moindre impact pour le raccordement 225 kV du parc d'éoliennes flottantes de la Narbonnaise et de son extension

PJ : - Carte du parti de moindre impact retenu
- Information sur le FAREMER
- Présentation de la réunion plénière

Aucune objection au parti de moindre impact proposé au sein de l'aire d'étude maritime et terrestre précédemment validée le 2 juin 2023 pour le raccordement 225 kV du parc d'éoliennes flottantes de la Narbonnaise et de son extension, n'a été recensée lors de la réunion plénière du 28 février 2024.

En conséquence, le parti de moindre impact a été validé tel que proposé, conformément au compte-rendu et à la carte ci-annexés.

Pour le préfet et par délégation,
Le Sous-Préfet de Narbonne,

Rémi RECIO

Liste des destinataires

- Madame Gisèle JOURDA, Sénatrice de l'Aude
- Monsieur Sébastien PLA, Sénateur de l'Aude
- Monsieur Frédéric FALCON, Député de l'Aude
- Madame Carole DELGA, Présidente du Conseil Régional de l'Occitanie
- Madame Hélène SANDRAGNÉ, Présidente du Conseil Départemental de l'Aude
- Monsieur Francis MORLON, Vice-Président du Conseil Départemental de l'Aude
- Monsieur Bertrand MALQUIER, Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne et Monsieur Jean-Roch HERAIL
- Monsieur Bertrand MALQUIER, Maire de Narbonne
- Madame Florence VITASSE, Mairie de Narbonne – adjointe à Narbonne-Plage
- Monsieur Jérôme ALLIOUX, Directeur de l'urbanisme de la ville de Narbonne
- Monsieur Didier CODORNIOU, Maire de Gruissan
- Monsieur André-Luc MONTAGNIER, Maire de Fleury-d'Aude
- Monsieur Gérard LACOMBE, Maire d'Armissan
- Monsieur Didier ALDEBERT, Maire de Vinassan
- Monsieur Jean-Luc RIVEL, Maire de Salles-d'Aude
- Monsieur Edouard ROCHER, Maire de Coursan
- Monsieur Jean-Marie MONIÉ, Maire de Moussan
- Monsieur Grégory DELFOUR, Maire de Cuxac-d'Aude
- Madame Laurence FONBONNE, Directrice du Syndicat Mixte R.I.V.A.G.E
- Monsieur Xavier BELART, Président du Syndicat Mixte du Delta de l'Aude
- Monsieur Hugo OCEDEZ et Madame Corinne MILLOUS, Association syndicale autorisée Aude (ASA)
- Monsieur Alain TRIBILLAC, chef du service des routes du Conseil Départemental de l'Aude
- Monsieur Philippe VERGNES, Président de la Chambre d'Agriculture de l'Aude et Madame Claudine VIBERT, chef de service pôle territoires - eau – environnement, Madame Viviane BINDER et Madame Margaux LECROQ, animatrice territoriale Narbonnais Littoral, référente départementale défense des forêts contre les incendies
- Monsieur Louis MADAULE, Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Aude
- Monsieur Pierre VERA, Président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Aude
- Monsieur Frédéric ROUANET, Président du Syndicat des Vignerons de l'Aude
- Monsieur Simon FEIGNE, chargé de mission eau, mer et littoral – France Nature et Environnement
- Madame Maryse ARDITI, Présidente d'ECCLA
- Madame la Présidente de l'association Aude Claire
- Monsieur Sergio GONçALVES, représentant de Surf Rider Aude
- Monsieur Pierre MAIGRE, Président de la Ligue de Protection des Oiseaux
- Monsieur Gilles BOIDEVEZI, Vice-amiral d'escadre, Préfet Maritime de Méditerranée
- Monsieur Nicolas HESSE, Secrétaire Général aux Affaires Régionales, à l'attention de Madame Zoé MAHÉ, adjointe au SGAR Occitanie, et Madame Sarah NETTER
- Monsieur Jean-René RENOIR, Secrétaire général de la Sous-préfecture de Narbonne
- Madame Elsa LAPEYRE cheffe du bureau de l'environnement et de l'aménagement du territoire
- Madame Aurore COLIN, adjointe à la cheffe du BEAT
- Monsieur Eric LEVERT, Directeur de la Direction Interrégionale de la Mer Méditerranée
- Madame Céline VACHEZ, Directrice de l'ADEME
- Monsieur le Colonel Christophe MAGNY, chef du SDIS de l'Aude
- Monsieur le Directeur régional de la DREAL Occitanie – A l'attention de Mmes Clotilde BELOT et Marie-Claude VERNEJOUX (Energie), de M. Frédéric DENTAND (Biodiversité), de M. Yoan CASSAR (Sites et Paysages), et de M. Paul CHEMIN (Milieux marins)
- Monsieur Michel ROUSSEL, Directeur de la Direction Régionale des Affaires Culturelles
- Monsieur François BRETON, Chef de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
- Monsieur Vincent CLIGNIEZ, Directeur de la DDTM de l'Aude
- Monsieur Yannick GUILHOU, chef d'unité Littoral - DDTM de l'Aude
- Monsieur Nicolas MAIRE, Directeur adjoint de la DDTM 66 - Délégué à la mer et Littoral des Pyrénées-Orientales et de l'Aude
- Monsieur Frédéric AUTRIC, Directeur de projet éolien flottant
- Monsieur Laurent DENIS, chef de l'UID DREAL de l'Aude et des Pyrénées-Orientales et Monsieur Yannis ACCABAT, adjoint au chef de l'UID DREAL de l'Aude et des Pyrénées-Orientales

- Monsieur Xavier CRISNAIRE, Délégué départemental de l'ARS de l'Aude, à l'attention de Mme Florence GUIHENEUF
- Madame Alexandra GIGOU, Chargée de mission environnement marin – Office Français de la Biodiversité
- Madame Claire HEBERT, Chargée de mission observatoire national de l'éolien en mer - OFB
- Madame Maria RUYSSEN, Directrice de l'IFREMER – Station de Sète
- Monsieur le Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, Préfet de la zone de défense et de sécurité Sud, Préfet des Bouches-du-Rhône
- Monsieur Arnaud SCHAUMASSE, Directeur du département des recherches archéologiques subaquatiques et sous-marines (DRASSM)
- Monsieur le Délégué Militaire Départemental de l'Aude, à l'attention de Mme le Capitaine Virginie JUGNIAT
- Monsieur Damien CAZé, Directeur Général de l'Aviation Civile
- Monsieur le Chef de l'ONF de l'Aude, à l'attention de Mme Isabelle ROUX
- Monsieur Bernard LORENZI, garant de la concertation de la Commission Nationale du Débat Public (CNDP)
- Madame Laura MICHEL, garante de la concertation de la Commission Nationale du Débat Public (CNDP)
- Monsieur Patrice LAFONT, Président du Comité Conchylicole de Méditerranée
- Monsieur Bernard PEREZ, Président, Monsieur Emmanuel BASSINET, Directeur et Monsieur Thomas SERAZIN, chargé de mission du Comité Régional des Pêches Maritimes et des Elevages Marins d'Occitanie
- Monsieur Didier CODORNIOU, Président du Parc Naturel Régional de la Narbonnaise en Méditerranée et Madame Typhaine ADELL LEGRAND, responsable climat énergie
- Monsieur Serge PAILLARES, Président et Monsieur Hervé MAGNIN, Directeur du Parc Naturel Marin du Golfe du Lion – PNMGL
- Monsieur Jean-Claude HODEAU, Président et Monsieur Jacques ANDRIEU, Vice-président du Comité régional de la Fédération Nationale des Pêcheurs Plaisanciers – FNPP
- Monsieur Serge PAILLARES, Président de la Fédération Française des Ports de plaisance
- Monsieur Pascal MOSTI, directeur des territoires et Monsieur Pierre TOURNIER, directeur général du SYADEN
- Monsieur le Directeur d'ENEDIS, à l'attention de Madame Julia TACCOEN
- Monsieur le directeur de GRDF, à l'attention de M. Patrice SEGUY
- Monsieur le Directeur d'Orange, à l'attention de Mme Martine CAZILLAC, responsable équipe gestion d'affaire Aude/PO
- Monsieur le Directeur de TEREGA, à l'attention de Messieurs Patrick MATHIEU et Eric GOUMONDIE
- Monsieur le Délégué du Conservatoire du Littoral, à l'attention de Monsieur Cédric BOHUN, délégué de Rivage L-R et de Madame Murielle RIBOT
- Monsieur le Directeur de la SNCF Réseau, à l'attention de M. Julien SEGARRA et de Mmes Nadège FALGUERA et Valérie VEDRIN
- Monsieur le Directeur des ASF, à l'attention de Monsieur Serge SALAYET
- Monsieur Yannick BOCQUENET, Responsable Projets Concertation et Madame Anne-Isabelle GIRES, responsable d'études concertation environnement - RTE

Compte-rendu de la réunion du 28 février 2024 de concertation préalable Fontaine sur le choix du parti de moindre impact

Présidence : M. Rémi RECIO, Sous-Préfet de Narbonne
Participants : voir liste annexée

I- Introduction, contexte du projet et de la réunion

Monsieur le Sous-Préfet ouvre la séance en remerciant les participants de la leur présence en réponse à l'invitation envoyée le 29 janvier 2024 avec le dossier associé.

Il rappelle ensuite, avec la DREAL, l'importance des enjeux de l'éolien flottant au niveau national et pour le département, ainsi que le contexte réglementaire et les objectifs de la réunion. Dans le cadre de l'attribution par l'Etat en 2022/2023 de deux parcs éoliens flottants de 250 MW en Méditerranée ainsi que de leur extension à 500 MW à partir de 2024, et à l'issue du débat public organisé par la CNDP en 2021, la zone 1 dite « La Narbonnaise » a été retenue en 2022 en Occitanie dans l'Aude.

Une première réunion de concertation préalable sur le choix de l'aire d'étude s'est tenue le 2 juin 2023 et a permis de retenir l'aire d'étude qui avait été proposée.

Cette deuxième réunion de concertation est organisée en application de la circulaire Fontaine relative au développement des réseaux publics de transport et de distribution de l'électricité, auprès des élus, des services et des associations concernés afin de recueillir leur avis sur le parti de moindre impact envisagé, au sein de l'aire d'étude validée le 2 juin 2023.

La concertation préalable Fontaine est menée en parallèle de la concertation CNDP avec le public qui continue sous l'égide de garants jusqu'à l'enquête publique. Elle s'inscrit en amont de la procédure d'instruction réglementaire afin d'aboutir à un consensus entre les différents acteurs sur le parti de moindre impact qui sera soumis ultérieurement à la demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ministérielle.

La réunion se déroule de manière progressive, en deux parties :
- l'analyse environnementale des parties terrestre et maritime de l'aire d'étude
- la proposition du parti de moindre impact

II- Présentation de l'analyse environnementale des parties terrestre et maritime de l'aire d'étude

Après un rappel de ses missions de gestionnaire du réseau de transport d'électricité jusqu'au raccordement des parcs éoliens en mer, et du contexte du projet, RTE présente les principaux ouvrages du raccordement : un poste électrique en mer, trois liaisons sous-marines à 225 000 volts, trois jonctions d'atterrage, trois liaisons souterraines à 225 000 volts, un poste de raccordement au réseau terrestre, un éventuel poste intermédiaire de compensation. Ces ouvrages seront mutualisés entre le premier parc et son extension.

RTE rappelle que cette solution technique a fait l'objet d'une justification technico-économique (JTE) jugée recevable le 30 novembre 2022 par le ministère de la transition énergétique.

1) La partie terrestre

Le bureau d'études BRLi présente une analyse de l'environnement de la partie terrestre de l'aire d'étude, et propose les choix d'emplacements de moindre impact, sur la base d'analyses multicritères entre plusieurs sites. Il est ainsi proposé de retenir les emplacements suivants :

- site unique d'atterrage : la plage du Créneau naturel sur la commune de Narbonne plage, car elle présente un accès facilité, des enjeux écologiques localisés, un vaste parking artificialisé, elle est à l'écart des zones urbanisées, et dispose d'une emprise suffisante pour accueillir les trois ouvrages et le chantier nécessaire à leur construction.
- poste électrique de raccordement à terre et compensation : l'extension 225 kV du poste électrique existant de Livière, au nord-ouest de la ville de Narbonne, car les enjeux environnementaux sont moindres, elle permet une mutualisation des équipements existants et d'installer au même endroit le poste de compensation, elle minimise la surface utilisée et artificialisée et réduit les impacts paysagers.
- liaisons souterraines : le fuseau Sud – rocade Est de 25 km environ, car l'emprise est suffisante pour le passage des 3 liaisons de 225 kV, elle évite le massif de la Clape, la traversée de zones urbaines et la multiplication des impacts.

Échanges avec les participants :

- Présidente de l'association Ecologie Carcassonnais, Corbières, Littoral Audois (ECCLA
  - Question : madame la présidente d'ECCLA demande pourquoi les 3 lignes ne sont pas regroupées.
  - Réponse : un regroupement des 3 câbles générerait des échauffements thermiques et d'importants endommagements des câbles.

- Directeur régional Languedoc Roussillon d'Autoroutes du Sud France (ASF)
  - Question : le représentant d'ASF demande si le tracé va t-il longer l'autoroute.
  - Réponse : seul le franchissement de l'autoroute A9 est prévu (il n'est pas prévu de la longer)

- Département de l'Aude
  - Question et remarque : le représentant du Département de l'Aude demande pourquoi ne pas avoir plutôt choisi de passer par la RD158 et indique qu'il est nécessaire d'éviter les travaux durant la période de Pâques à Toussaint ainsi que les week-ends et de coordonner ces travaux avec ceux prévus sur la rocade.
  - Réponse : un passage par la RD158 ne permettrait pas le passage des trois liaisons et nécessiterait alors d'emprunter la route départementale qui contourne la Clape par le Sud pour passer une ou deux liaisons. Concernant les créneaux de travail et la coordination des interventions, des solutions seront recherchées avec le Département de l'Aude pour prendre en compte ces aspects.

- Maire de Narbonne :
  - Question : monsieur le maire demande quelles seront les conséquences des travaux sur le parking au niveau de la chambre d'atterrage et par rapport aux nuisances visuelles et sonore (une étude d'impact sur ce dernier point serait nécessaire).

- Réponse : le parking au niveau des chambres d'atterrage sera fermé durant les travaux, et retrouvera son usage une fois les travaux terminés. Une étude acoustique sera réalisée pour la construction de l'extension de Livière, et son insertion paysagère sera bien traitée. Les pylônes aérosouterrains seront positionnés de manière à être le mieux intégrés dans leur environnement.

Aucune autre question n'étant soulevée, la partie terrestre du parti de moindre impact est retenue telle que proposée.

2) La partie maritime

BRLi présente ensuite une analyse de l'environnement de la partie maritime de l'aire d'étude, et propose les choix d'emplacements de moindre impact, sur la base d'analyses multicritères entre plusieurs sites. Il est ainsi proposé de retenir les emplacements suivants :

- poste en mer : 2 zones sont envisagées, la zone préférentielle est une zone d'environ 4 km² située plus à l'est car elle est centrale par rapport à la zone de parcs éolien décidée par l'état en mars 2022, respecte la limite bathymétrique de 90-100 m et limite les impacts sur la pêche et le linéaire de liaisons sous-marines.
- liaisons sous-marines : fuseau unique d'environ 33 km de long sur 2,8 km de large, il évite les enjeux / zones d'obstructions et est le plus direct.

Échanges avec les participants :

- Maire de Narbonne :
  - Question : monsieur le maire souhaiterait disposer d'une étude d'impact paysager pour les postes électriques et le parc éolien.
  - Réponse (DREAL, directeur de projet éolien flottant en Méditerranée) : un visualiseur a été réalisé à l'occasion du débat public. Des photomontages avec les éoliennes, constitués notamment de photos prises depuis des points hauts et des points bas sont également disponibles sur le site du projet éoliennes-en-mer.fr.

- Département des recherches archéologiques subaquatiques et sous-marines (DRASSM)
  - Question : la représentante du DRAASM demande quels sont les outils utilisés pour l'ensouillage et la profondeur de celui-ci.
  - Réponse : la profondeur dépendera des usages et de la nature du fond marin : 60 cm au minimum s'il n'y a pas de chalutage, et 1 à 1,50 m minimum dans les zones chalutées. Les études géotechniques sur la pêche et la navigation indiqueront les profondeurs cibles à atteindre.

- Comité Régional des Pêches Maritimes et des Élevages Marins (CRPMEM) :
  - Question : le représentant du CRPMEM Occitanie demande si le poste en mer sera bien au-delà des 90 m, souhaiterait que la profondeur d'ensouillage soit bien supérieure à 60 cm, s'interroge sur d'éventuelles interdictions des activités de pêche pendant les travaux et auquel cas demande la prise en compte du manque à gagner pour les pêcheurs.
  - Réponse : RTE confirme que le poste en mer sera installé au niveau de la ligne bathymétrique des 90m, que le sujet de la profondeur d'ensouillage sera regardé de près et qu'il y aura très probablement une interdiction des activités de pêche édictée par la PREMAR durant les travaux mais qu'elle sera limitée au strict nécessaire. Des compensations financières seront étudiées au regard des éventuelles pertes de chiffre d'affaires.

- Maire de Gruissan :
  - Question : monsieur le maire indique qu'il faudra faire attention à l'impact visuel et aux impacts sur le massif de la Clape et la biodiversité, et souligne la nécessité d'accélérer sur ce projet
  - Réponse : monsieur le Sous-Préfet rappelle que la région Occitanie est fer de lance en matière d'énergies renouvelables.

Annexe 2 : le FAREMER

Le Fonds d'Accompagnement à la REalisation des projets en MER (FAREMER) est un dispositif financier introduit par le dernier contrat de service public entre l'État et RTE du 29 mars 2022, afin de contribuer au développement durable des territoires concernés et des milieux marins, en articulation avec les autres dispositifs existants pilotés par l'État ou ses établissements publics.

Ce fonds est financé par RTE à hauteur :

- en mer : de 100 000 € par poste électrique en mer en courant alternatif, de 200 000 € par poste électrique en mer en courant continu, et de 3 000 € par kilomètre de liaison sous-marine, dans la limite d'une distance maximale de 50 km ;
- à terre : de 200 000 € pour le site d'atterrage et, pour les projets en courant alternatif, de 200 000 € par poste de compensation.

Le contenu du FAREMER sera défini par le préfet de l'Aude dans le cadre d'un comité de gestion.
Le montant du FAREMER est arrêté au moment de la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet, sur la base de la consistance des ouvrages de raccordement décrite au sein de l'étude d'impact.

Conformément aux termes du contrat de service public, le FAREMER permet de cofinancer, pour tout projet en mer ne disposant pas de la déclaration d'utilité publique délivrée par l'État lors de la signature du présent contrat, des projets collectifs au service de l'intérêt général et du développement durable des territoires concernés, concourant notamment à :

- une meilleure gestion des enjeux environnementaux du territoire ;
- l'amélioration des connaissances environnementales ou socio-économiques en mer ;
- la mise en valeur, la préservation voire la restauration du patrimoine et du littoral ;
- le soutien à l'économie touristique et de loisir durable et responsable, en lien avec la protection de l'océan ;
- la sécurité en mer ;
- l'accompagnement des communes et établissements publics de coopération intercommunale dans leur transition énergétique ;
- l'accueil de services de co-usages externes sur les plateformes électriques en mer.

Une part du montant du FAREMER, fixée par le comité de gestion, pourra être consacrée à l'abondement de financement participatif. En outre, les projets identifiés par le comité de gestion sont le cas échéant cumulativement éligibles au Plan d'Accompagnement des Projets (PAP) mis en place par RTE à terre.

Le bénéfice du FAREMER est ouvert au plus aux communes, établissements publics de coopération intercommunale, établissements publics, gestionnaires de domaines publics, associations oeuvrant à une meilleure connaissance des enjeux environnementaux du territoire et/ou en lien avec les enjeux du contrat de service public, groupements d'intérêt scientifique, organismes de recherche et développement, universités et organismes de formation des territoires concernés, et à toute autre partie prenante du territoire conduisant des activités sur le domaine maritime et/ou terrestre et portant un projet commun avec l'un ou plusieurs des bénéficiaires précités.

Les fonds du FAREMER sont utilisés au fur et à mesure de la réalisation des travaux et en tout état de cause intégralement consommés dans un délai maximal de deux ans à compter de la mise en service des ouvrages.

Annexe 3 : Participants

- Monsieur Rémi RECIO, Sous-Préfet de Narbonne
- Monsieur Bertrand MALQUIE, Maire de Narbonne, Président du Grand Narbonne
- Monsieur Didier CODORNIOU, Vice-président du Conseil Régional, en charge de la Méditerranée, Président du Parc Naturel Régional de la Narbonnaise en Méditerranée, Maire de Gruissan
- Monsieur Patrick FRANCOIS, Vice-Président, Conseiller départemental du canton de Narbonne 3
- Messieurs Guy CLERGUE, Adjoint et Bertrand MALQUIER, Maire de Narbonne
- Madame Elsa LAPEYRE, Préfecture, cheffe du bureau de l'environnement et de l'aménagement du territoire
- Monsieur Brahim LOUAFI et Madame Marie-Claude VERNEJOUX, DREAL Occitanie (direction énergie connaissance)
- Monsieur Frédéric AUTRIC, et Mme Charlotte BEZIAN-MEYER, DREAL Occitanie (direction de projet éolien flottant en Méditerranée)
- Monsieur Sébastien COLOMINE et Madame Peggy SARGIAN, Office Français de la Biodiversité
- Madame Florence GUIHENEUF, ARS de l'Aude
- Monsieur Yannick GUILHOU, Chef d'unité Littoral - DDTM de l'Aude
- Monsieur N. GUILPAIN, Communauté d'agglomération du Grand Narbonne
- Monsieur Yannick BOCQUENET, RTE (Responsable Projets Concertation) et Mesdames Anne-Isabelle GIRES, RTE (Responsable d'études concertation environnement) et Elena DIAKONOVA, RTE (Chef de Lot liaisons sous-marines), Delphine ROBINEAU, RTE (Pilote du projet de raccordement AO6), Monsieur Christophe BERASSEN, RTE (Directeur du centre Développement et Ingénierie Méditerranée).
- Monsieur Nicolas FRAYSSE, BRLi (Directeur de projet) et Mesdames Valérie FAURE et Romane LAVERGNE, BRLi (Ingénieurs Bureau d'études BRLi)
- Monsieur JEHANNO, Directeur régional Languedoc Roussillon - ASF
- Monsieur Jérôme ALLIOUX, Directeur de l'Urbanisme de la ville de Narbonne
- Monsieur Jean-Michel MESPLIE, Chargé de mission au Conseil Départemental de l'Aude
- Messieurs André BEDOS et Pierre DUPUIS - Mairie de GRUISSAN
- Madame Margaux LECROQ, Animatrice territoriale Narbonnais Littoral - Chambre d'Agriculture
- Madame Laura MICHEL, Garante de la concertation de la Commission Nationale du Débat Public (CNDP)
- Monsieur Thomas SERAZIN, Chargé de mission du Comité Régional des Pêches Maritimes et des Elevages Marins d'Occitanie
et Madame Typhaine ADELL LEGRAND, Responsable climat énergie – Parc Naturel Régional de la Narbonnaise en Méditerranée
- Monsieur Cyrille BELLEAU, Directeur territorial Adjoint Aude et PO - ENEDIS
- Monsieur Eric GOUMONDIE, Chargé des relations institutionnelles régionales - TEREGA
- Madame Maryse ARDITI, Présidente d'ECCLA
- Monsieur Sébastien GAUBERT – CIDPMER 11/66
- Monsieur Hugo HOCEDEZ – Union ASA Audois
- Monsieur Jean-Jacques GLEIZES
- Monsieur Alain TRIBILLIAC, Chef du service des routes du conseil départemental de l'Aude.
- Madame Marine JAOUEN, Chargée de mission au Département des recherches archéologiques subaquatiques et sous-marines (DRASSM)

Monsieur le Sous-Préfet indique qu'une information sera donnée sur le Fonds d'Accompagnement à la REalisation des projets en MER (FAREMER). Cette information figure en annexe 2 du présent compte-rendu.

Aucune autre question n'étant soulevée, la partie maritime du parti de moindre impact est retenue telle que proposée.

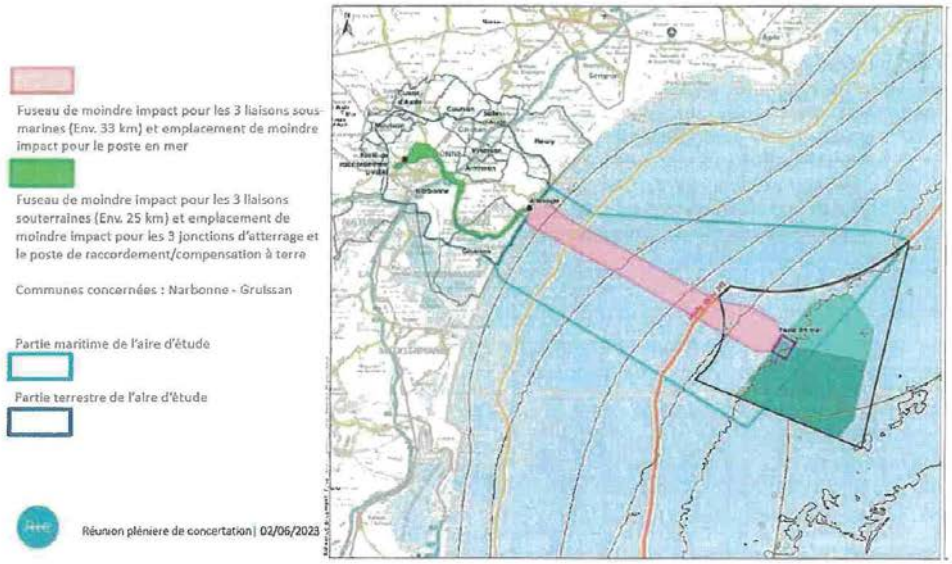
III- Conclusion

Compte tenu des observations formulées, des réponses apportées et de l'accord de l'ensemble des membres participants, monsieur le Sous-Préfet clôt la séance en validant le parti de moindre impact qui concerne les communes de Gruissan et Narbonne, tel que proposé par RTE :

- **poste en mer en limite de la zone Westmed**
- **fuseau maritime direct entre le poste en mer et l'atterrage pour les 3 liaisons sous-marines**
- **atterrage sur la plage du Créneau Naturel**
- **fuseau Sud – Rocade Est pour les 3 liaisons souterraines**
- **extension du Poste de Livière pour l'ensemble raccordement et compensation**

7

Annexe 1 : carte du parti de moindre impact validé



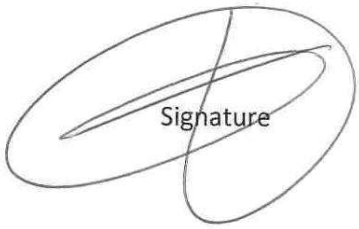
8

Demande du commissaire enquêteur : répondre aux différents avis et remarques de l'ensemble des personnes publiques associées.

Ce document a été remis et commenté avec Madame Sylvie ALAUX, première adjointe, déléguée aux ressources et moyens, urbanisme et foncier, le 10 avril 2025.

Conformément à la législation en vigueur, article R 123-18 du code de l'environnement, le maître d'ouvrage dispose d'un délai légal de 15 jours pour produire son mémoire en réponse, ce délai est fixé au 25 avril 2025.

Le Maitre d'ouvrage
Madame Sylvie ALAUX
1 ère Adjointe
Déléguée aux moyens et ressources
Urbanisme et foncier
Pris connaissance et reçu
10 avril 2025



Signature

Le commissaire enquêteur
Edmond de Chivré

Remis et commenté
10 avril 2025



Signature