



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

**REALISATION D'UN COMPLEXE OENOTOURISTIQUE  
AU CHATEAU CAPITOU**

**PARTICIPATION DU PUBLIC  
PAR VOIE ELECTRONIQUE**

**DU 11 JUIN AU 13 JUILLET 2018**

**SYNTHESE ET PRISE EN COMPTE DES  
OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC**

# **SOMMAIRE**

**PREAMBULE**

**SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC**

**LA PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC**

**TABLEAU DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC  
ET REPONSES DE LA VILLE DE NARBONNE**

## **PREAMBULE**

Le présent document contient la synthèse des observations et propositions émises lors de la participation du public par voie électronique sur le projet de réalisation d'un complexe oenotouristique au château Capitoul et expose la manière dont les observations et les propositions du public ont été prises en compte par la ville de Narbonne.

Cette participation par voie électronique du public a été organisée dans le cadre de l'instruction de la demande de permis de construire n° PC 011 262 17N0188 pour ledit projet.

Cette demande de permis de construire comporte notamment une étude d'impact avec étude d'incidences Natura 2000, l'avis de l'Autorité Environnementale et le mémoire en réponse du porteur de projet aux observations de l'Autorité Environnementale.

Tous ces documents ont été mis à la disposition du public dans le cadre de cette participation par voie électronique.

Sept messages électroniques ont été transmis à la ville de Narbonne au cours de cette participation publique qui s'est déroulée du 11 juin au 13 juillet 2018.

Cette participation a été organisée en application de l'article L123-19 du code de l'environnement et ce document est régi par l'article L123-19-1 du même code qui indique :

« Le projet de décision ne peut être définitivement adopté avant l'expiration d'un délai permettant la prise en considération des observations et propositions déposées par le public et la rédaction d'une synthèse de ces observations et propositions avec l'indication de celles dont il a été tenu compte »

## **SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC**

Les observations émises dans le cadre de cette participation par voie électronique sont, à l'unanimité, très favorables au projet. Certains écrits témoignent même d'un certain enthousiasme.

Les observations recueillies sur le projet portent sur la qualité du projet au regard de l'architecture et de son intégration dans l'environnement, et sur la rénovation de qualité d'un patrimoine agricole aujourd'hui à l'abandon.

Deux observations portent sur la qualité des projets réalisés par le porteur du projet dans la région sur le plan architectural, paysager mais aussi, environnemental.

Les observations portent aussi sur les répercussions positives de l'opération sur le secteur du tourisme et notamment sur l'hébergement de qualité qui fait défaut dans la Région Occitanie et, sur la mise en valeur du territoire et tout particulièrement de l'activité viticole.

Trois messages viennent de personnes qui précisent travailler dans le tourisme.

### **Les observations significatives qui portent sur les aspects patrimoniaux et environnementaux sont les suivantes :**

« Le projet est apprécié pour son intégration dans le site avec l'aspect du hameau que l'on retrouve dans les grands domaines et villages environnants. Est aussi souligné le souci écologique vis-à-vis des ressources naturelles et de la préservation de la nature du massif de la Clape.

La beauté des espaces naturels de ce secteur du Massif de la Clape fait de la rénovation du Domaine de Capitoul un enjeu majeur, que ce soit au niveau du patrimoine architectural qu'environnemental, et il est constaté que ces dimensions sont prépondérantes dans le projet de construction global.

La préservation du Patrimoine sera respectée d'une manière absolument parfaite mettant en valeur et réhabilitant ce site exceptionnel.

Ce lieu est magnifique et il va être rénové avec goût dans le respect de l'architecture et l'environnement au lieu d'être laissé à l'abandon.

Toute l'attention mise par le porteur du projet afin de préserver l'environnement naturel du site ainsi que sa biodiversité feront du Château Capitoul un superbe écrin qui permettra une mise en avant de ce superbe endroit trop longtemps oublié et négligé.

Le projet est impressionnant de par la qualité de la rénovation prévue, l'intégration parfaite aux alentours et à l'architecture vernaculaire originale du lieu, le charme qu'y conféreront les matériaux utilisés.

C'est en somme un beau projet ambitieux et respectueux de l'environnement. »

## **Les observations qui portent sur les aspects socio-économiques et la valorisation du territoire :**

« Il s'agit d'un projet ambitieux pour Narbonne qui ne peut que dynamiser l'activité touristique et œnologique.

Ce projet va être une des locomotives économiques de notre région et les coûts de construction de l'opération seront une manne importante pour l'économie.

Ce segment d'activité est actuellement sous représenté, notamment dans l'offre d'hébergement. Le projet du Capitoul présente une opportunité idéale pour répondre au manque flagrant d'hébergements de qualité qui pénalise de manière conséquente le développement touristique dans notre région.

Ce projet est un formidable atout pour attirer une clientèle qui souhaite ce niveau de prestation, de service hôtelier, en recherche d'authenticité et de culture car notre belle région possède toutes les qualités pour tenir un rôle majeur dans le secteur du tourisme.

Dans le monde du tourisme, les hôtels 5 étoiles et les Palaces affichent les meilleurs résultats et ce projet à la fois viticole et touristique répond bien à ces critères.

Le projet Capitoul, avec son intégration réussie dans le paysage, avec sa volonté et son exigence de respecter l'environnement est un atout indéniable pour la commune vu qu'il va pallier le manque d'offre œnotouristique haut de gamme dont souffre notre région, pourtant si nécessaire à la valorisation de l'image du territoire et du vignoble.

Ce projet aura également pour résultat de promouvoir la viticulture Languedocienne, les petits producteurs locaux, des créations d'emplois pérennes, des retombées directes et indirectes, impôts et taxes diverses.

Ce projet va apporter du tourisme à un endroit agréable pour des sorties (restaurant, les loisirs avec ces événements...) et il aura le mérite de valoriser la partie sud de la Clape et d'en être une vitrine sans la dénaturer. »

## **Les propositions faites par le public :**

Une seule proposition a été émise : elle consiste à saisir l'opportunité du projet de Capitoul pour créer une liaison cyclable sécurisée entre les pistes VTT du Massif de la Clape et la piste verte La Littorale en passant par l'accès principal au domaine Capitoul sur la RD 32.

## **LA PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC :**

La commune prend acte de l'avis favorable du public au projet de complexe oenotouristique du Capitoul en raison de sa qualité d'intégration paysagère, architecturale et environnementale et des retombées positives sur le territoire, que ce soit sur l'activité touristique ou dans la promotion de l'activité viticole locale et du terroir.

Tous les avis du public corroborent les mesures développées dans l'étude d'impact pour réussir l'intégration du projet dans le site au vu des traitements paysagers envisagés (choix des terrains les moins impactant pour implanter les nouvelles constructions, respect du relief avec prise en compte des courbes de niveau, maintien des bosquets significatifs, traitement végétal des aménagements et installations...) et des caractéristiques du futur hameau (respect de l'architecture traditionnelle).

Cette étude d'impact démontre aussi que les mesures prises en faveur de l'environnement compenseront largement les effets induits du projet de construction sur le milieu naturel.

Tous les avis émis par le public rejoignent les raisons pour lesquelles le projet a été déclaré d'intérêt général lors de l'adoption de la déclaration de projet avec mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme par le Conseil Municipal du 15 mars 2018.

En effet, il a été précisé dans la délibération qui adopte cette déclaration de projet que celui-ci revêt un caractère d'intérêt général en terme de création d'emplois (48 emplois créés), d'investissements (40 M €) et de promotion de notre territoire à l'échelon international. Il est aussi indiqué que le projet répond à un besoin soulevé par la cour des comptes dans son rapport de 2018, de développer l'hébergement haut de gamme pour attirer la clientèle étrangère en baisse dans la Région.

La proposition faite de créer une liaison sécurisée entre les pistes VTT de la Clape et la voie verte « La Littorale » et le site du Capitoul sera étudiée avec attention car le Château Capitoul bénéficie d'un positionnement idéal pour développer cette liaison douce aujourd'hui inexistante.

En effet, le projet est situé à 600 m de la piste verte « la Littorale » directement accessible par le chemin rural n°156 du Milieu du Maritime, et à l'orée du massif de La Clape.

Le projet du Capitoul pourrait très bien devenir un point de rencontre des cyclistes, une étape aussi dans la route des vins, en partenariat avec le gestionnaire du futur complexe oenotouristique.

La traversée de la RD 32 est une difficulté à travailler essentiellement pour des raisons de sécurité. Elle nécessitera d'associer à la démarche, le Département de l'Aude, qui est le gestionnaire de cette voie routière.

**TABLEAU DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC  
ET REPONSES DE LA VILLE DE NARBONNE**

REFERENCES	OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC	REPONSES DE LA VILLE DE NARBONNE
<p><b>Message de M. Maurice DUVAL reçu le vendredi 22 juin 2018</b></p>	<p>Ce projet est ambitieux pour Narbonne et ne peut que dynamiser l'activité touristique et œnologique. J'apprécie le coté intégration au site, avec l'aspect de hameau que l'on trouve dans les grands domaines et villages environnants, et son soucis écologique vis à vis des ressources naturelles et de la préservation de la nature du massif de la Clape. Donc approbation totale à ce projet.</p> <p>Une seule critique: il n'est pas fait mention de piste cyclable, qui devrait permettre de rejoindre Gruissan et Narbonne à partir de ce site. Pourtant, il serait facile de raccorder ce domaine, par l'ouest vers la piste cyclable actuelle Narbonne/Gruissan, soit directement à travers vignes, soit en rejoignant (un chemin agricole partant du domaine y existe déjà) le chemin du Milieu jusqu'au pont des Patres sur le canal de la Réunion.</p> <p>En outre, cela permettrait une liaison cyclable et VTT entre le massif de la Clape, et la piste cyclable existante: alors qu'actuellement faute de liaison, pour passer du massif de la Clape venant des Enferrets ou des Auzils vers la piste cyclable existante, il faut emprunter la RD 32 entre Narbonne et Gruissan, puis la traverser pour rejoindre le chemin du Milieu ce qui est dangereux vu la circulation rapide à cet endroit (trop loin du radar!) et le manque de visibilité, car dans un virage.</p> <p>Il serait donc souhaitable d'intégrer à ce projet une liaison cyclable entre le rond-point d'accès prévu sur la RD 32 face à la carrière et la piste cyclable existante Narbonne-Gruissan.</p>	<p>La ville de Narbonne prend acte de cet avis qui indique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que l'intégration au site est réussie,</li> <li>- que le hameau répond bien aux caractéristiques des hameaux locaux et</li> <li>- que l'environnement notamment du massif de la Clape sera préservé</li> </ul> <p>Elle étudiera la proposition de créer une liaison cyclable entre la Clape et la voie verte « La Littorale ».</p>
<p><b>Message de M. Louis PRIVAT reçu le samedi 7 juillet 2018</b></p>	<p>En tant que propriétaire des Grands Buffets, qui attire une clientèle internationale dans cette magnifique région à laquelle je suis profondément attaché, il m'apparaît évident que nous souffrons d'un manque flagrant d'hébergements de qualité, ce qui pénalise de manière conséquente le développement touristique d'un secteur dont les qualités sont exceptionnelles.</p> <p>Le développement du Château Capitoul représente une opportunité idéale d'améliorer cette tendance. En effet, la beauté des espaces naturels de ce secteur du Massif de la Clape fait de la rénovation du Domaine de Capitoul un enjeu majeur, que ce soit au niveau du patrimoine architectural qu'environnemental, il est donc impératif que ces dimensions soient prépondérantes dans le projet de construction global, ce qui est incontestablement le cas.</p> <p>Convaincu et très admiratif depuis longtemps de la qualité des projets de Domaine et Demeure, tant au niveau architectural qu'au niveau de leur compatibilité environnementale et après avoir consulté celui-ci, je suis une fois de plus bluffé par la qualité de la rénovation prévue, l'intégration parfaite à les</p>	<p>La ville de Narbonne prend acte de cet avis qui indique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que le projet va répondre au manque flagrant d'hébergement de qualité dans la région,</li> <li>- que la beauté des espaces naturels du massif de la Clape et la rénovation du Domaine de Capitoul s'avèrent des dimensions prépondérantes qui sont prises en compte dans le projet.</li> </ul>

	<p>alentours et à l'architecture vernaculaire originale du lieu, le charme qu'y conféreront les matériaux utilisés.</p> <p>C'est la raison pour laquelle je viens par ce courrier vous signifier mon soutien enthousiaste à la réalisation de ce magnifique projet dont j'ai grande hâte de voir le résultat !</p>	
<p><b>Message de M. Jean RAMBAUD reçu le dimanche 8 juillet 2018</b></p>	<p>Je souhaiterai vous faire part de mon avis sur le projet touristique du Château Le Capitoul dont j'ai pris connaissance dans la presse internationale lors d'une escale en Asie ; en effet étant natif de Narbonne et dans l'industrie du tourisme depuis plusieurs années Directeur Général de groupe hôtelier en relation avec les institutions touristiques, j'étais très fier à l'idée qu'allait éclore dans ma région natale ce beau projet ambitieux et respectueux de l'environnement.</p> <p>Notre belle région possède toutes les qualités pour tenir un rôle majeur dans l'industrie du Tourisme. Ce projet est un formidable atout pour attirer une clientèle qui souhaite ce niveau de prestation, de service hôtelier, en recherche d'authenticité et de culture.</p> <p>Dans le monde du tourisme les Hôtels 5 étoiles et les Palaces affichent les meilleurs résultats. Ce projet à la fois viticole et touristique répond aux critères.</p> <p>Le Tourisme est l'industrie par excellence d'une économie transversale. Les couts de construction sont une manne importante pour la région, Cela aura également pour résultat de promouvoir la Viticulture Languedocienne, les petits producteurs locaux, des créations d'emplois pérennes, des retombées directes et indirectes, impôts et taxes diverses.</p> <p>Par la lecture du projet il apparaît que La Préservation du Patrimoine sera respecté d'une manière absolument parfaite mettant en valeur et réhabilitant ce site exceptionnel.</p>	<p>La ville de Narbonne prend acte de cet avis qui indique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que le projet sera de par ses qualités, un atout pour attirer une clientèle qui souhaite un niveau de prestation, de service hôtelier en recherche d'authenticité et de culture,</li> <li>- qu'il va permettre de promouvoir la viticulture languedocienne et les petits producteurs locaux,</li> <li>- qu'il va induire des créations d'emplois pérennes, des retombées directes, indirectes, impôts et taxes diverses, et</li> <li>- que la préservation du patrimoine sera respectée d'une manière absolument parfaite mettant en valeur et réhabilitant ce site exceptionnel.</li> </ul>
<p><b>Message de M. Thomas LAFITTE reçu le mercredi 11 juillet 2018</b></p>	<p>Je me permets de vous écrire à propos du futur projet du Château Capitoul, je trouve cela super que ce site soit rénové au lieu d'être laissé à l'abandon.</p> <p>Ce lieu est magnifique et va être rénové avec goût dans le respect de l'architecture et l'environnement (connaissant déjà leurs deux établissements)</p> <p>Il faudrait plus d'initiative de ce genre pour raviver de tel site dans le sud.</p> <p>Le résultat sera génial et surtout dans le Narbonnais et va apporter du tourisme et un endroit agréable pour des sorties (restaurant, les loisirs avec ces évènements...).</p> <p>Hâte que la rénovation soit finie pour l'ouverture.</p> <p>Merci pour ce beau projet.</p>	<p>La ville de Narbonne prend acte de cet avis qui indique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que le projet va permettre de rénover un lieu laissé à l'abandon,</li> <li>- que le domaine sera rénové dans le respect de l'architecture et de l'environnement.</li> </ul>
<p><b>Message de Mme Marie GAUDEL reçu le</b></p>	<p>Je m'autorise en tant que gérante de l'Agence Clair de Lune dont notre bureau se situe 3, rue Espert à Gruissan d'apporter tout mon soutien au projet du Château Capitoul.</p>	<p>La ville de Narbonne prend note de cet avis qui indique que le projet sera, de par la qualité de son intégration dans le paysage et des exigences infligées pour respecter l'environnement, un atout</p>

<p><b>mercredi 11 juillet 2018</b></p>	<p>En effet, notre agence de communication spécialisée en vin et tourisme est souvent confrontée à la maigreur de l'offre oenotouristique haut de gamme, pourtant si nécessaire à la valorisation de l'image du territoire et du vignoble.</p> <p>Le projet Capitoul, avec son intégration réussit dans le paysage, avec sa volonté et son exigence de respecter l'environnement est de notre point de vue un atout indéniable pour la commune et démontre votre engagement à soutenir le développement d'initiatives portées sur la montée en gamme. Ce segment d'activité est actuellement sous représenté, notamment dans l'offre d'hébergement. Ce projet y répond en tous points.</p>	<p>pour la montée en gamme de l'offre d'hébergement.</p>
<p><b>Message de Mme Christine et M. Régis ROGER reçu le jeudi 12 juillet 2018</b></p>	<p>Nous avons à plusieurs reprises utilisé les prestations du Château "Les Carasses" dans l'Hérault, ce dont nous n'avons eu qu'à nous féliciter, tant au niveau de leur qualité qu'au niveau image pour notre région. Compte tenu de cette réalisation, il nous semble intéressant qu'il soit envisagé d'aménager dans l'Aude le Château "Le Capitoul" dans le même état d'esprit.</p> <p>Ceci pour le plus grand bien - image et économie - de notre département.</p>	<p>La ville de Narbonne prend note de cet avis qui met l'accent sur l'expérience du porteur de projet pour réaliser des opérations similaires de qualité.</p>
<p><b>Message de M. Laurent BURGAT reçu le vendredi 13 juillet 2018</b></p>	<p>Je vous écris ce jour pour apporter tout mon soutien à ce superbe projet du château Capitoul.</p> <p>Autour de rencontres sur le château j'ai eu le privilège de découvrir le projet ainsi que la maquette qui m'ont conforté sur l'intérêt pour notre ville qu'une telle initiative voit le jour rapidement.</p> <p>Toute l'attention mise par les porteurs du projet afin de préserver l'environnement naturel du site ainsi que sa biodiversité feront du Château Capitoul un superbe écrin qui permettra une mise en avant de ce superbe endroit trop longtemps oublié et négligé.</p> <p>Narbonnais de cœur et de naissance je suis convaincu que cette initiative est une bonne et belle création pour nous, elle aura le mérite de valoriser la partie sud de la Clape que j'adore par-dessus tout et de créer de l'emploi pour nos futures générations qui en ont bien besoin, ainsi ce projet aura le mérite d'être une vitrine pour notre Clape sans la dénaturer et d'être une des locomotives économiques de notre région.</p> <p>Voici les raisons qui me poussent à vous écrire ce jour et à apporter tout mon soutien aux responsables du développement de ce projet.</p>	<p>La ville de Narbonne prend note de cet avis qui souligne l'attention du porteur de projet pour préserver l'environnement naturel du site ainsi que la biodiversité, avec une opération qui mettra en avant un site superbe mais qui a trop longtemps été négligé.</p> <p>Elle retient aussi cette observation : ce projet sera une vitrine pour la Clape sans la dénaturer et en étant une locomotive économique pour notre région.</p>