

Plan Local d'Urbanisme de NARBONNE

PIECE A

Rapport de présentation

Partie 3 :

JUSTIFICATION DES CHOIX

3.1 : Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Arrêté par délibération du Conseil Municipal du 26 septembre 2024

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 12 juin 2025

SOMMAIRE

Sommaire 2

Préambule 4

Carte extraite de l'étude ZPPAUP recensant tous les domaines viticoles	5
Localisation des domaines	6
Les domaines concernés	7
DOMAINE DE GRAND ROUQUETTE EST	7
DOMAINE DE KARANTES LE HAUT	8
DOMAINE DE VIRES	9
DOMAINE DE L'HOSPITALET	10
DOMAINE DE RICARDELLE	11
DOMAINE DE PECH REDON	12
DOMAINE DE FIGUIERES	13
DOMAINE DES MONGES	14
DOMAINE DE MONTLAURES	15
DOMAINE DE BOUGNA	16
DOMAINE DE LAMOTTE	17
DOMAINE D'AURIS	18
DOMAINE D'AUSSIERES	19
DOMAINE GRAND-CONDOM	20
DOMAINE DU FLEICH	21
DOMAINE DE TERRISSE	22
DOMAINE DES POUZETS	23
DOMAINE DE CAMPLAZENS	24
DOMAINE DU GRAND QUATOURZE	25
DOMAINE DE COUARDE LE CHATEAU	26
DOMAINE DE PETIT VIGNE	27
DOMAINE DE BOUTES	28
DOMAINE DE BEAULIEU	29
DOMAINE DE SAINTE JOHANNES	30
DOMAINE DE LEBRETTES	31
DOMAINE DE MOUJAN	32
DOMAINE DE GLEIZES	33
DOMAINE DE RAONEL	34
DOMAINE DE RIBAYROT	35
DOMAINE DE MALARD LE VIEUX	36

DOMAINE DE LICUNE	37
DOMAINE DE COURNEAU	38
DOMAINE DE CONIL LE VIEUX	39
DOMAINE DE PARDEILHAN	40
DOMAINE DE LA BARQUE	41
DOMAINE DE LA PRADE	42
DOMAINE DE MONFORT-SAINT SYLVESTRE	43
DOMAINE RIVAGE-HAUT	44
DOMAINE DE RICARDELETTE NEUVE	45
DOMAINE DE SAINT-JULIEN-DE-SEPTIME	46
DOMAINE LES PAYRES	47
DOMAINE DE LUNES LE CHATEAU	48
DOMAINE DE PETIT MANDIRAC	49
DOMAINE DE NOTRE DAME DU QUATOURZE	50
DOMAINE DE GRAND MANDIRAC	51
DOMAINE DE GRAND VIGNES	52
DOMAINE DE POUPOU	53
DOMAINE DE CARBONNELLE	54
DOMAINE DE BIDA	55
DOMAINE DU GRAND TOURNEBELLE	56
DOMAINE DU PETIT TOURNEBELLE	57
DOMAINE DE CRABOULES	58
DOMAINE DE SOLFERINO	59
DOMAINE DE LA CAFFORTE	60
DOMAINE SAINT JACQUES	61
LE DOMAINE DE GRAND FIDELE	62
LE DOMAINE DE SAINTE-ROSE	63
LE DOMAINE DE LA PRAIRIE	64
LE DOMAINE DE CAPOULADE	65
LA METAIRIE DU PASTOURET	66
LE DOMAINE DES GARRIGUES SAINT LAURENT	67
DOMAINE DE CRABOULETTE	68
DOMAINE DU CERCLE	69
DOMAINE DE SAINT ETIENNE	70
DOMAINE DE L'ANSE DE GALERE	71
DOMAINE DU PORT DE GALERE	72
DOMAINE DE JONQUIERES	73
ABBAYE DE FONTFROIDE	74

PREAMBULE

Le présent document fait partie intégrante du rapport de présentation du PLU.

Ce chapitre spécifique expose la justification des choix retenus pour désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet de changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site, en vertu de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

Ces bâtiments ont tous été classés par domaine viticole correspondant en règle générale à un petit groupe de constructions avec la cave et les bâtiments agricoles, les appartements du propriétaire (la belle demeure ou château) et les « ramonétages » (hébergement des ouvriers).

Tous ces bâtiments font partie des domaines agricoles/viticoles existants vu qu'il s'agit de la forme traditionnelle de l'habitat narbonnais dans les espaces ruraux.

Ainsi, aucun bâtiment isolé ne fera l'objet de changement de destination sur le territoire de Narbonne.

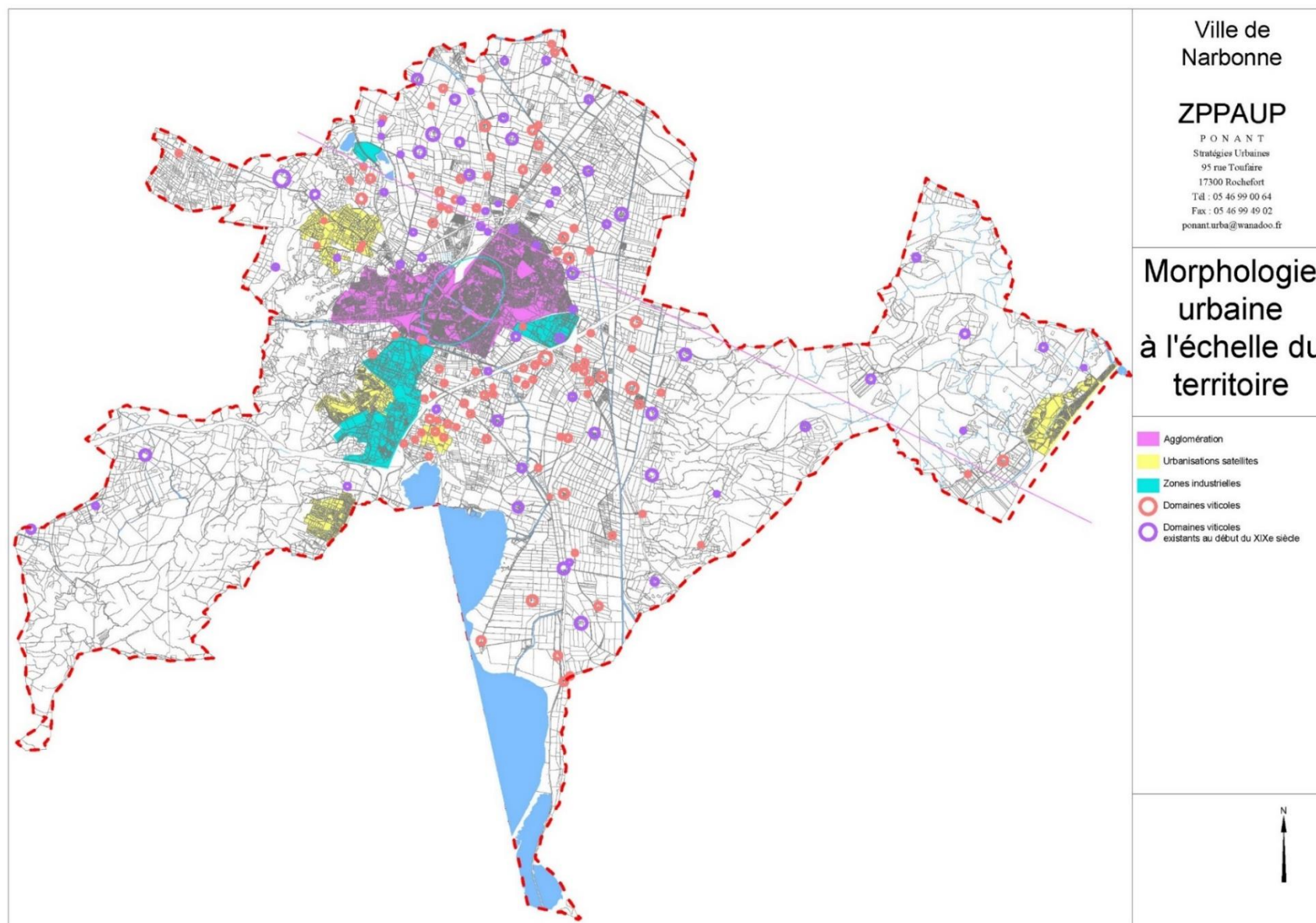
Ces bâtiments se situent indifféremment en zone agricole ou en zone naturelle du PLU.

Le changement de destination des bâtiments désignés ne sera possible que s'il respecte les règles du PLU mais aussi les prescriptions des servitudes d'utilité publique existantes comme celles des Plans de Prévention des Risques d'Inondation.

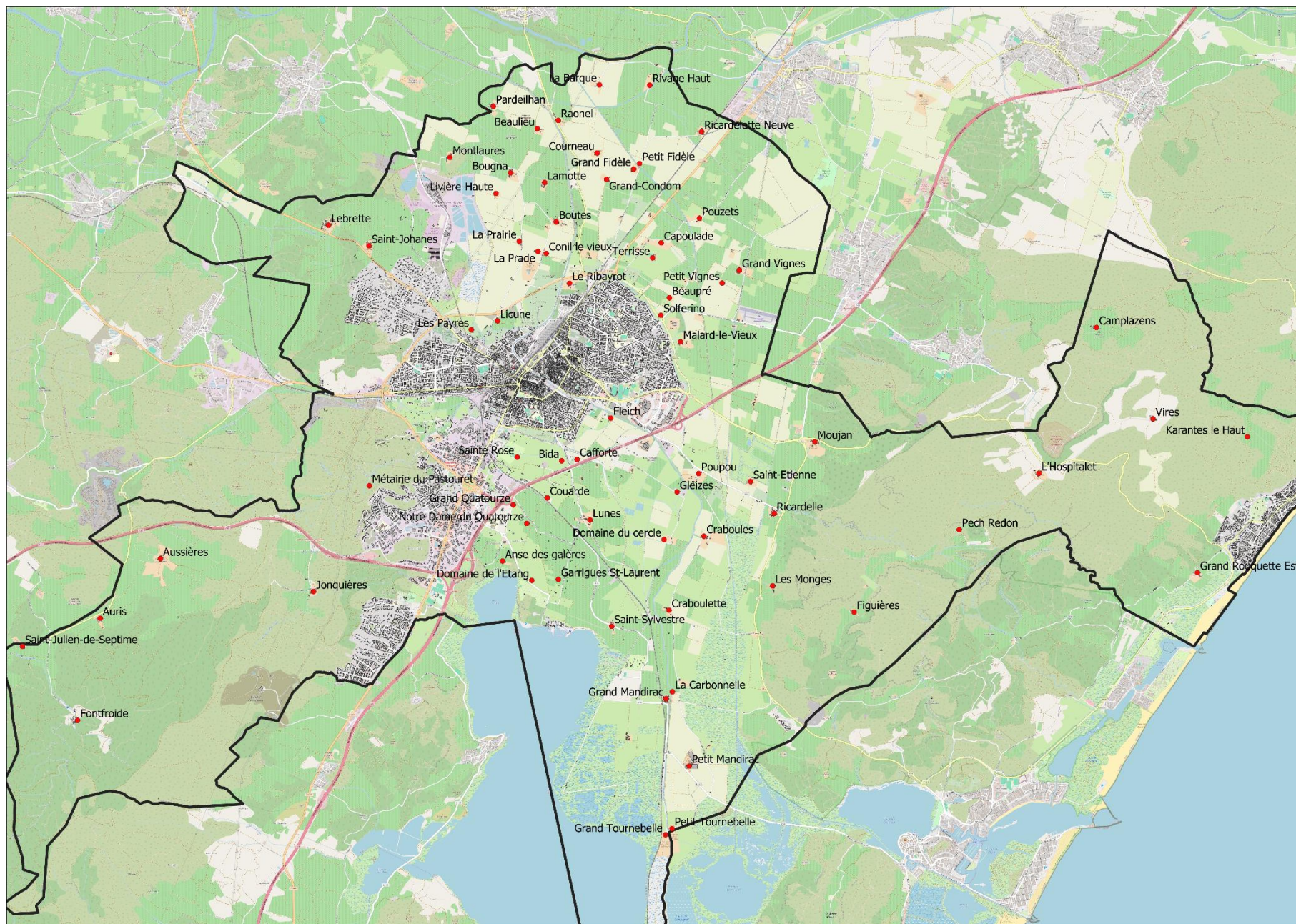
L'identification de ces domaines s'appuie sur une étude patrimoniale réalisée dans le cadre de l'élaboration d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), et sur un travail de terrain.

Les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination sont désignés en **orange** dans le présent document, les autres bâtiments sont désignés en **gris**.

CARTE EXTRAITE DE L'ETUDE ZPPAUP RECENSANT TOUS LES DOMAINES VITICOLES



LOCALISATION DES DOMAINES



LES DOMAINES CONCERNES

DOMAINE DE GRAND ROUQUETTE EST

Ce domaine est une exploitation viticole en activité dont les vins sont reconnus à l'échelon international. De plus, une activité de location de gîtes est présente sur le site. Les bâtiments représentés en orange sur le plan ci-dessous correspondent aux bâtiments anciens en pierre, ils présentent un caractère patrimonial et architectural.

Une habitation et un bâtiment agricole récent sans aucune valeur patrimoniale ont été construits à proximité (représentés en gris sur le plan).



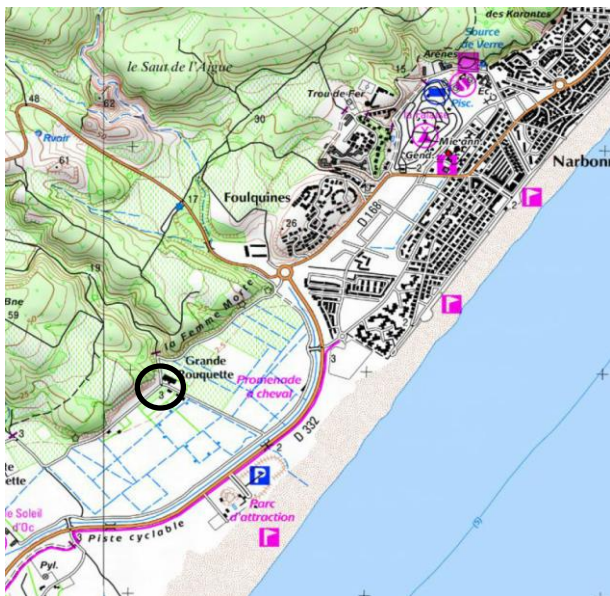
Vue sur le vignoble et le domaine



Bâtiment récent sans valeur devant alignement de pins



Bâtiment ancien rénové



Localisation du domaine



Désignation des bâtiments patrimoniaux

DOMAINE DE KARANTES LE HAUT

Surplombant les vignes, ce domaine viticole en activité composé de trois bâtiments anciens présente un intérêt architectural et patrimonial. Les bâtiments tout en longueur aux ouvertures verticales abritent une habitation.

Un immense bâtiment à l'entrée du domaine révèle la présence d'un chai et de matériaux viticoles.

Situé au cœur de son vignoble et au pied d'une colline calcaire, il constitue un élément identitaire du paysage viticole.

En dépit des modifications récentes, son insertion dans le paysage est réussie et il participe à l'identité du terroir.



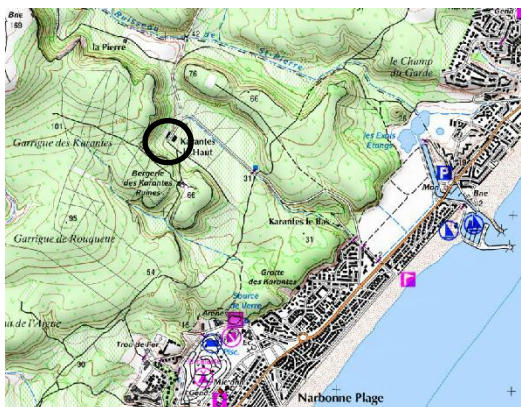
Domaine sur son vignoble blotti contre la colline calcaire, son insertion serait parfaite si les pierres des murs étaient apparentes ou si l'enduit était à la chaux aux teintes naturelles



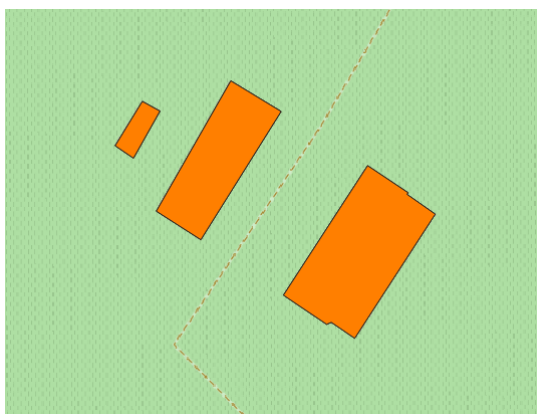
Bâtiment ancien pour de l'habitation



Alignement d'arbres jouxtant la cave



Localisation du domaine



Désignation des bâtiments patrimoniaux

DOMAINE DE VIRES

Au cœur des vignes, ce domaine viticole en activité présente des caractères architecturaux et patrimoniaux indéniables. Construits en pierre sur des fondations apparentes, avec des hauteurs impressionnantes, ces bâtiments aux ouvertures verticales multiples décrivent tous les charmes d'un château allié à un domaine viticole.



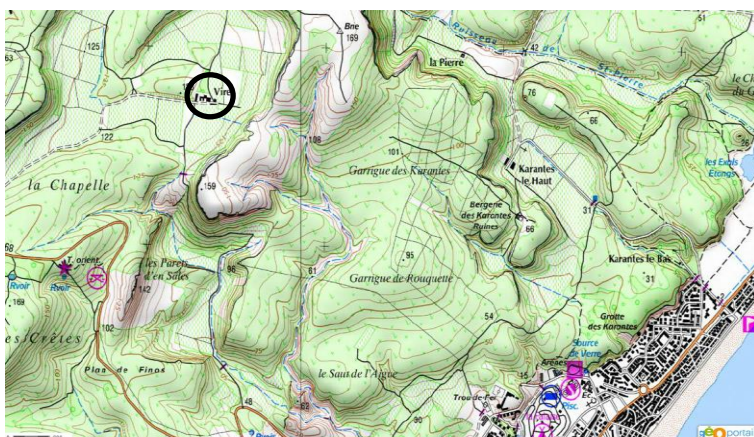
Château en pierres apparentes



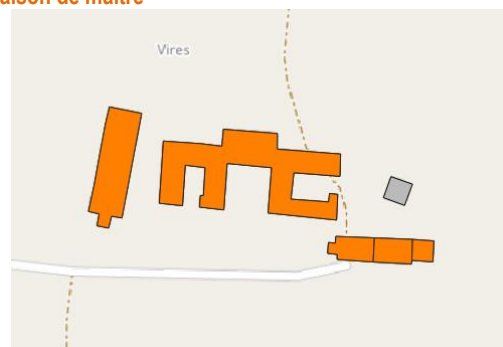
Dépendance agricole



Maison de maître



Localisation du domaine



Désignation des bâtiments patrimoniaux

DOMAINE DE L'HOSPITALET

Au cœur du massif de la Clape et entouré de vignes, l'Hospitalet est un domaine viticole de renommée internationale qui multiplie ses activités pour promouvoir ses vins : caveau, hôtellerie, restauration, évènementiels (festival jazz).

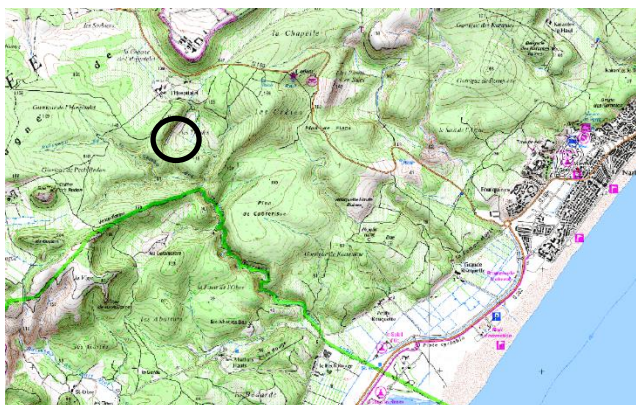
Le cœur des bâtiments anciens en pierre recouverts d'un enduit traditionnel à la chaux et sa tour font de ce domaine un exemple du caractère architectural typique du terroir.



Vue d'ensemble du domaine dans son vignoble depuis la RD 168



Vue depuis le restaurant



Localisation du domaine



Désignation des bâtiments patrimoniaux

DOMAINE DE RICARDELLE

Au pied du massif de la Clape, le domaine de Ricardelle composé de plusieurs bâtiments distincts anciens et récents possède un caractère architectural et patrimonial. Au sein d'un hameau de quelques habitations, ce domaine en activité propose la vente de ses vins. Ses bâtiments en pierre recouverts d'un enduit à la chaux ont été rénovés et ils conservent un caractère ancien.

Certaines constructions récentes ne pourront pas faire l'objet de changement de destination.



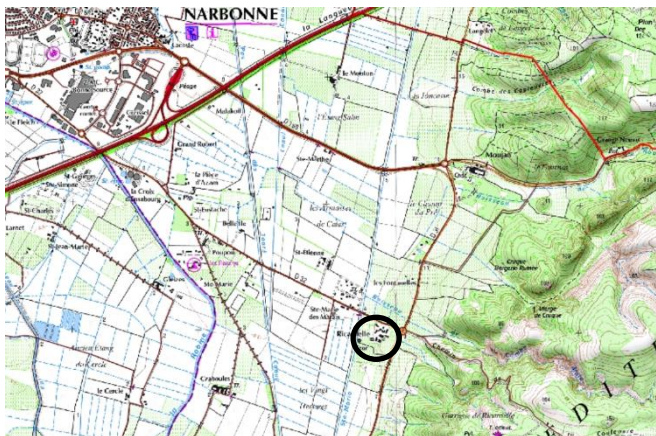
Domaine viticole en activité et rénové



Grand abri ouvert servant à entreposer le matériel agricole



Caveau de dégustation de l'exploitation



Localisation du domaine



Désignation des bâtiments patrimoniaux

DOMAINE DE PECH REDON

Point culminant du massif de la Clape, ce domaine difficile d'accès dévoile tout son caractère patrimonial et architectural. Gardé par son château à l'entrée, ce domaine viticole possède une architecture typique du terroir : volume des bâtiments, fenêtres en bois verticales, murs très épais en pierre préservant la richesse patrimoniale des domaines viticoles du XIX^e siècle.



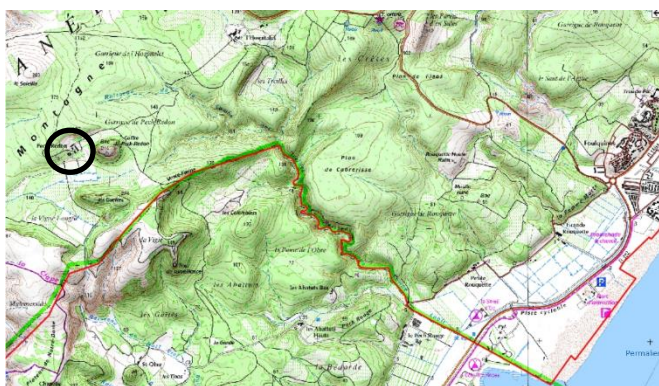
Domaine ancien typique de la Clape



Corps de bâtiment ancien en pierre, architecture typique



Bâtiments et végétation du XIX^e siècle.



Localisation du domaine



Désignation des bâtiments patrimoniaux

DOMAINE DE FIGUIERES

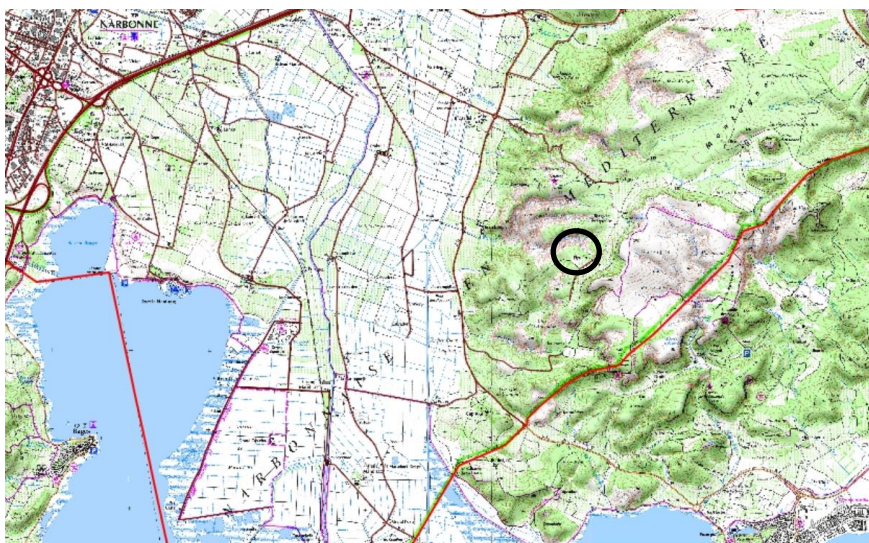
Au cœur du massif de la Clape entouré de vignes, cet authentique domaine viticole est toujours en activité.

Ses deux bâtiments aux murs épais et aux ouvertures plus hautes que larges typiques des constructions antérieures suggèrent le caractère patrimonial et architectural du XIXe siècle.

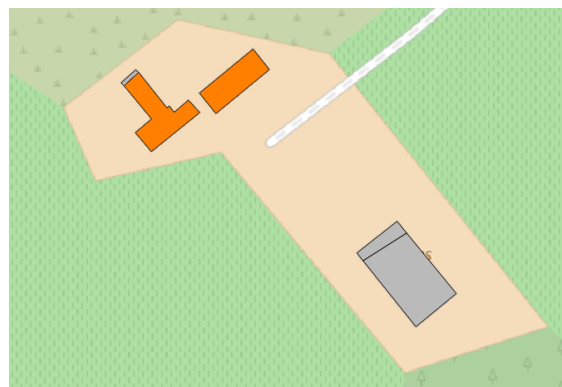
Le crépi recouvrant les bâtiments relève d'une technique plus récente, mais le caractère traditionnel est conservé.



Vue générale du domaine composé de 2 corps de bâtiment



Localisation du domaine



Désignation des bâtiments patrimoniaux

DOMAINE DES MONGES

Sur la route de Gruissan, au pied du massif de la Clape, ce domaine se compose de plusieurs bâtiments anciens dont une abbaye en rénovation. Cette abbaye en pierre datant du XIII^e siècle et les bâtiments anciens autour de celle-ci lui donnent tout son caractère patrimonial. Une exploitation agricole en activité est au cœur de ce domaine. Il est donc nécessaire pour préserver le patrimoine Narbonnais, de répertorier ce domaine.



Abbaye des Monges en rénovation



Vue générale sur le hameau



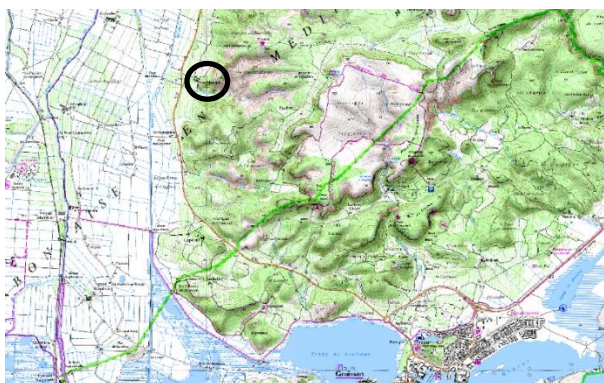
Remise ancienne en pierre avec vignes au 1er plan



Bâtiments en pierre servant à abriter le matériel agricole



Désignation des bâtiments patrimoniaux



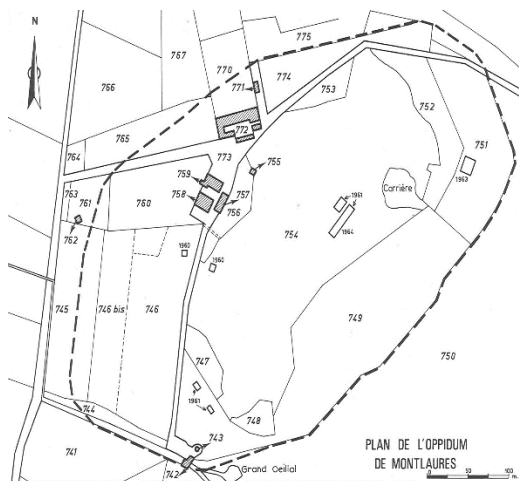
Localisation du domaine

DOMAINE DE MONTLAURES

Ce domaine se situe sur l'oppidum de Montlaures qui est un site classé monument historique depuis l'arrêté ministériel du 16 février 1937. Ce sont les Elisyques qui s'y installèrent au Ve siècle avant J-C avant Narbonne qui ne sera occupé qu'au IIIe siècle avant JC.

Un immense bâtiment ancien en pierre le caractérise, celui-ci étant utilisé comme cave. D'autres bâtiments anciens sont présents sur le domaine, ce sont des habitations. Par ses caractéristiques, ce domaine peut être répertorié.

Néanmoins les possibilités d'extension ou de changement de destination seront limitées en raison des prescriptions du Plan de Prévention des Risques Technologiques AREVA NC dans lequel il se trouve.



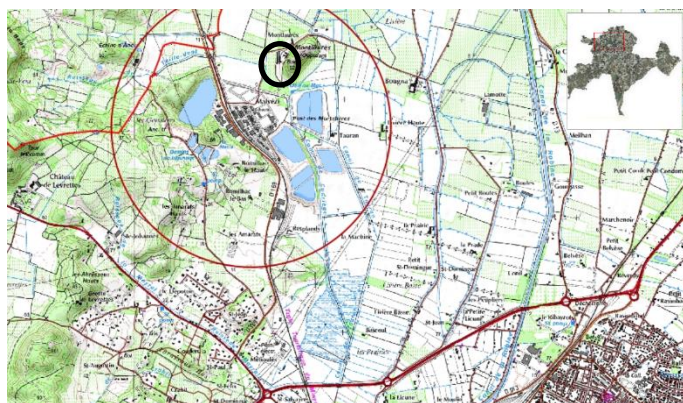
Vue sur le domaine depuis le chemin principal

Plan de l'oppidum



Remise agricole propre aux exploitations agricoles datant du XIXe siècle

Partie habitée à l'architecture contemporaine



Localisation du domaine et limite du PPRT Areva Nc



Désignation des bâtiments patrimoniaux

DOMAINE DE BOUGNA

Entouré de vignes dans les terres Narbonnaises, ce domaine est composé d'un vaste corps de bâtiment ancien en pierre avec de grandes ouvertures. Un bâtiment a été démoli de manière à accueillir les cuves servant pour l'activité viticole du domaine. Le caractère architectural et patrimonial du domaine est indéniable, quelques travaux de rénovation sont nécessaires pour le maintenir en bon état. Un gros bâtiment n'a pas été désigné, car il est récent et ne présente aucun intérêt patrimonial.



Façade ancienne en pierre avec de grandes ouvertures



Vue sur le domaine depuis le chemin de Beaulieu



Bâtiment moderne ordinaire



Bâtiments les cuves servant à l'activité viticole



Localisation du domaine



Désignation des bâtiments patrimoniaux

DOMAINE DE LAMOTTE

Entouré de vignes, ce domaine comprend une exploitation viticole très moderne. La présence de cuves en extérieur et d'hangars en tôle font perdre le charme à ce domaine. Cependant, la majorité des bâtiments sont d'époque et présentent un caractère patrimonial et architectural indéniable.



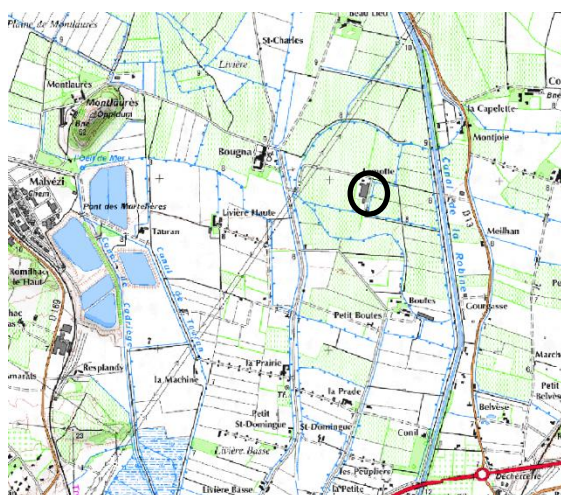
Bâtiment ancien conservé



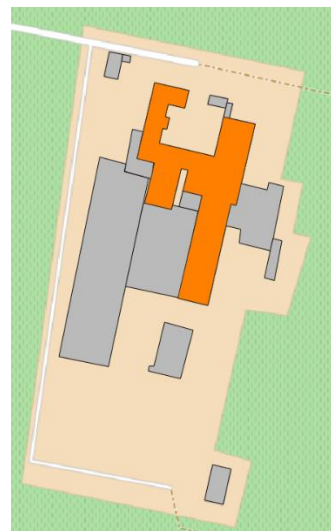
Le bâtiment moderne



Entrée du domaine, vue sur l'exploitation viticole défigurée par l'importance des cuves moderne



Localisation du domaine



Désignation des bâtiments patrimoniaux

DOMAINE D'AURIS

Au pied du massif de Fontfroide et bordé par des vignes, ce domaine a su préserver un caractère patrimonial et architectural. En effet, la conservation de certains bâtiments entièrement en pierres apparentes et d'autres recouverts d'enduits à la chaux lui donnent une harmonie architecturale. L'exploitation viticole s'intègre dans ce domaine et respecte l'architecture. Aucun bâtiment récent n'est présent, de ce fait, il est totalement classé patrimonial.



Entrée du domaine, corps de bâtiment ancien



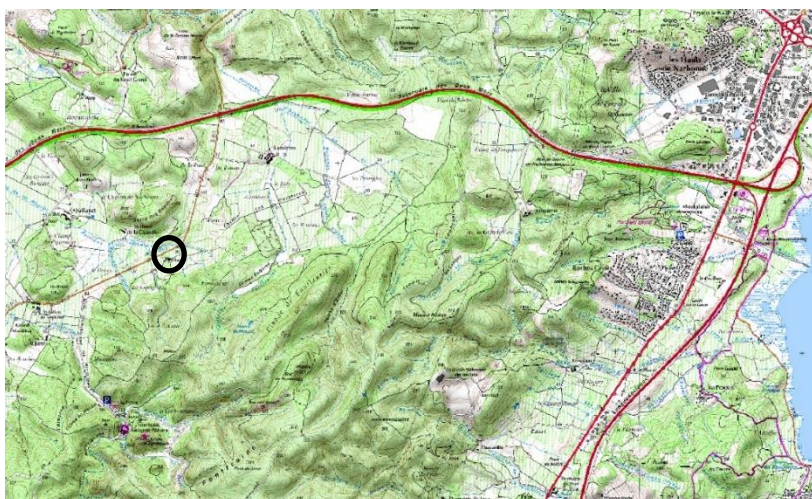
Exploitation viticole en activité



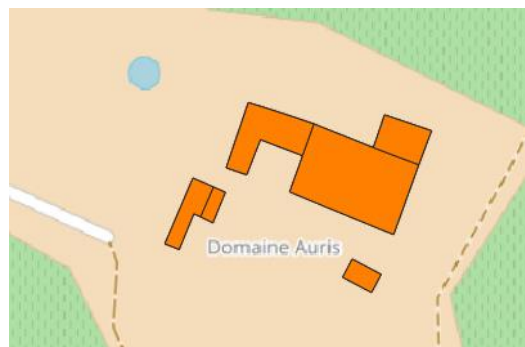
Habitation en pierre avec présence d'un pigeonnier



Bâtiment ancien en pierre faisant office d'accueil



Localisation du domaine



Désignation des bâtiments patrimoniaux

DOMAINE D'AUSSIÈRES

Ce domaine entouré de vignes dont l'exploitation viticole est dynamique est composé de trois vastes bâtiments. Tous sont anciens et en pierre. Cependant, une partie ne paraît pas entretenue et mériterait d'être rénovée afin d'embellir le domaine. L'architecture est très hétérogène avec différents types de bâtiments qui se côtoient.

Des bâtiments récents en contrebas regroupent les locaux commerciaux de l'exploitation viticole et ne peuvent faire l'objet de changement de destination.



Vue sur le vignoble à l'entrée du domaine



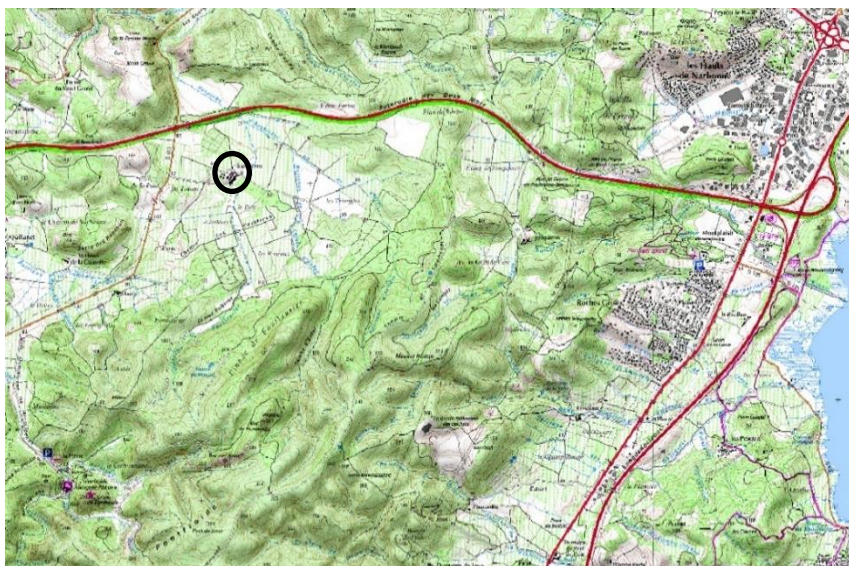
Corps de bâtiment très vaste en pierre enduit



Un grand nombre de bâtiments anciens ont un aspect délabré



Bâtiment ancien en bon état, servant probablement d'habitation



Localisation du domaine



Désignation des bâtiments patrimoniaux

DOMAINE GRAND-CONDOM

Accessible par un chemin bordé de platanes, le domaine entouré de vignes et de terres labourées possède une exploitation agricole. Composé entièrement de bâtiments anciens dont un château destiné à l'habitation et au stockage de matériel agricole entre autres. Chaque bâtiment possède des murs épais construits en pierres taillées, ses entrées forment de hautes arches.

Ce domaine reflète le caractère architectural et patrimonial, et font de ce domaine un élément important du patrimoine Narbonnais.



Bâtiment ancien en pierre dont la devanture fait penser à une chapelle



Vue sur le corps de bâtiment en pierre



Allée de platanes marquant l'entrée du domaine



Vue sur le donjon du château



Localisation du domaine



Désignation des bâtiments patrimoniaux

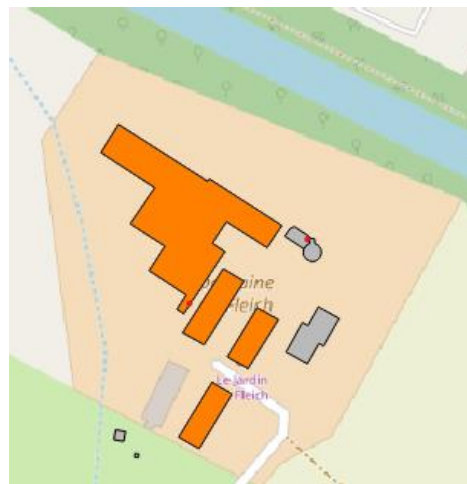
DOMAINE DU FLEICH

Au bord du canal de la Robine et en lisière de la ville, ce domaine agricole se caractérise par ses activités maraîchères avec notamment la vente directe des produits du producteur.

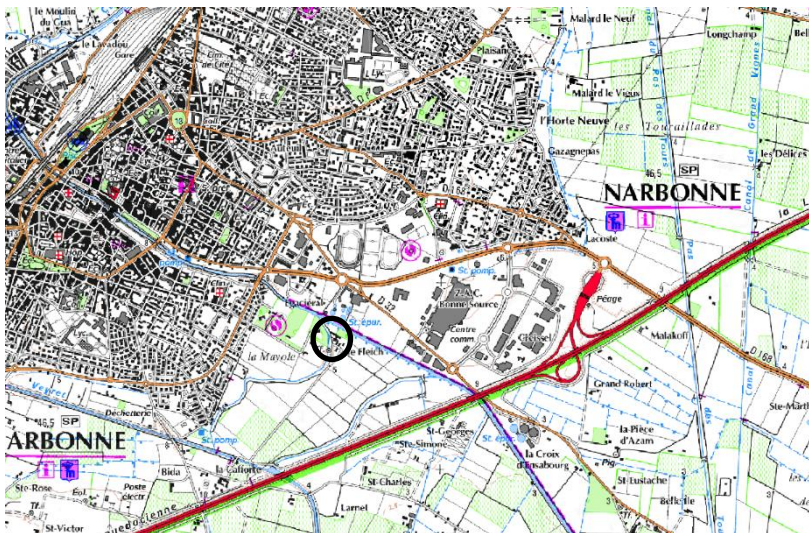
Il se compose de gros bâtiments anciens en pierre, typique de l'architecture patrimoniale de Narbonne. Un seul bâtiment est récent et sans intérêt, il s'agit d'une habitation.



Vue depuis le chemin privé du domaine, grande bâtisse en pierre ancienne



Désignation des bâtiments patrimoniaux



Localisation du domaine

DOMAINE DE TERRISSE

Au cœur des terres, ce domaine à l'exploitation équestre active comprend deux bâtiments accolés en pierre, regroupant une habitation et une remise agricole. Des écuries semblent avoir été ajoutées plus tardivement mais elles maintiennent une harmonie architecturale puisque tout est en pierre. L'ensemble des bâtiments est patrimonial.



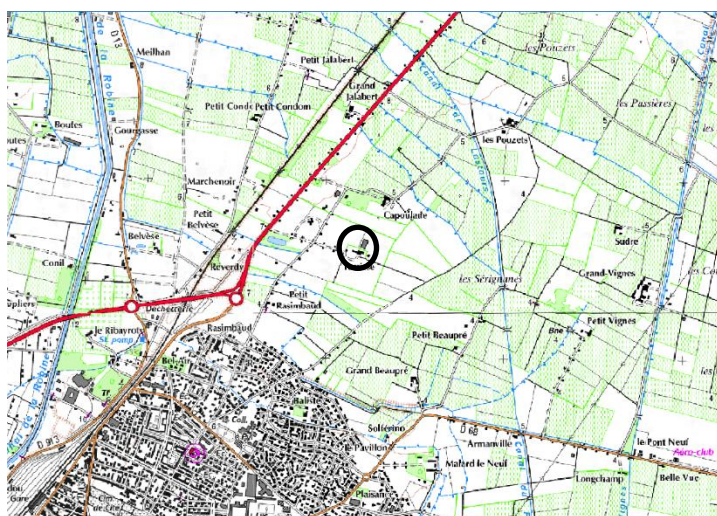
Vaste bâtiment en pierre, typique des domaines agricoles d'autrefois



Remise agricole



Ecuries en pierre, présence d'un centre équestre sur le site



Localisation du domaine



Désignation des bâtiments patrimoniaux

DOMAINE DES POUZETS

Ce domaine très ancien, possède un caractère architectural certain par les caractéristiques propres aux vieilles bâtisses : présence d'une tour, épaisseur des murs, ouvertures verticales et grands portails qui devaient abriter autrefois des caves. Ces bâtiments anciens côtoient des hangars en tôles protégeant du matériel agricole ainsi que des gravats, car une entreprise de travaux agricoles siège sur ce domaine. Seuls les bâtiments anciens sont désignés.



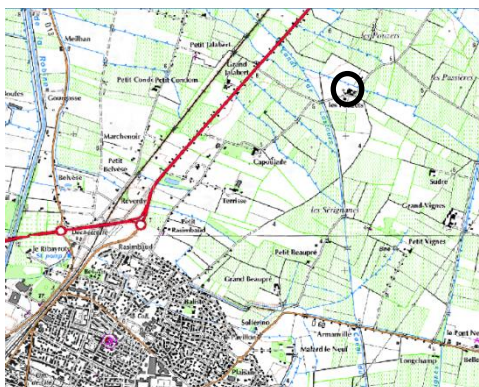
Corps de bâtiment avec une tour utilisé actuellement comme habitation



Bâtiments en pierre ancien face à un abri en tôles récent non transcrit sur le cadastre



Bâtiment ancien en pierre servant de remise agricole



Localisation du domaine



Désignation des bâtiments patrimoniaux

DOMAINE DE CAMPLAZENS

Le domaine de Camplazens est situé au cœur du site classé du Massif de la Clape. Il a conservé sa vocation unique d'activité viticole avec des produits de qualité rare liée au microclimat de la Clape. Des travaux d'embellissement ont été réalisés avec accord ministériel.

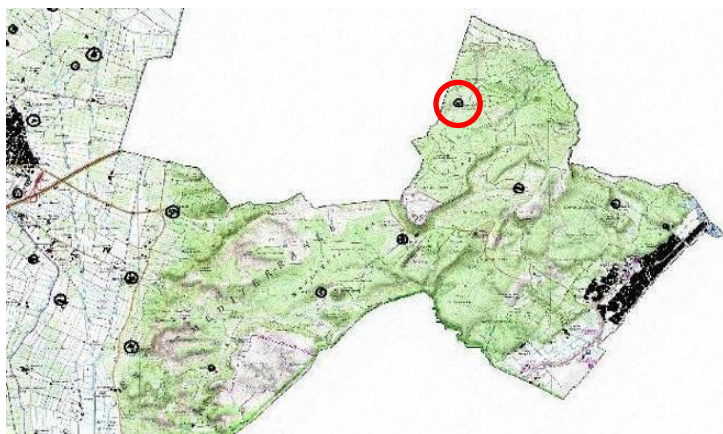
Les bâtiments sont anciens en pierre avec des ouvertures rectangulaires à dominante verticale. Une tour a été réalisée selon les règles de l'architecture traditionnelle locale. Une bergerie rénovée marque l'entrée de la propriété.



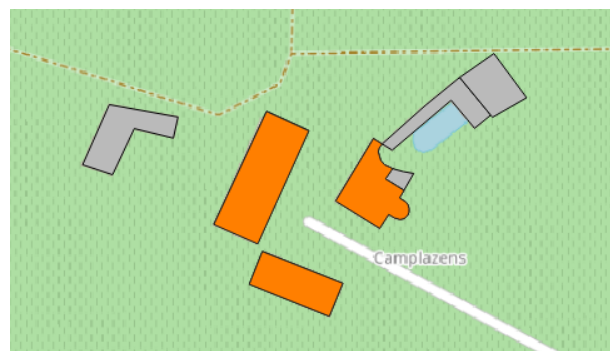
Le domaine dans son vignoble et son écrin végétal



La bergerie rénovée à l'entrée du domaine



Localisation du domaine



Désignation des bâtiments patrimoniaux

DOMAINE DU GRAND QUATOURZE

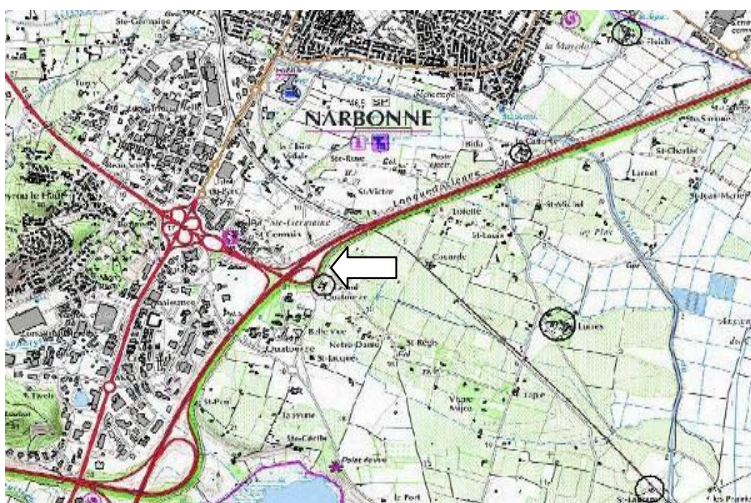
Le domaine du Grand Quatorze est caractéristique du terroir. Il est situé à proximité de l'autoroute A9. Il est composé de grands bâtiments anciens à préserver. L'activité viticole y est bien présente.



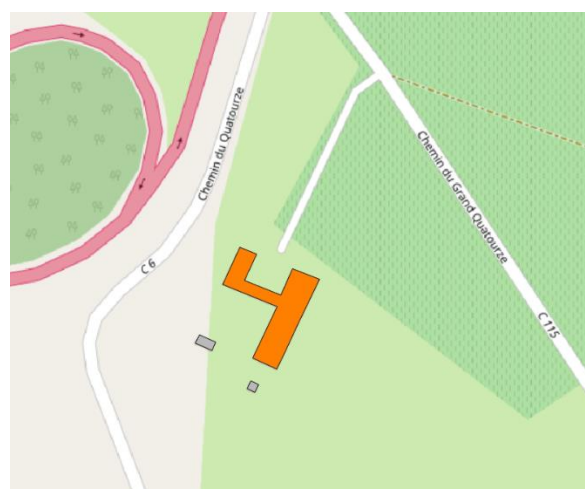
Bâtiment en pierre, architecture typique



L'agencement des corps de bâtiment



Localisation du domaine



Désignation des bâtiments patrimoniaux

DOMAINE DE COUARDE LE CHATEAU

Situé sur le plateau de Quatorze, ce très beau château et ses dépendances anciennes présentent un caractère patrimonial indéniable. Différents types de constructions se côtoient. Une construction récente dénote dans ce paysage bucolique et ne pourra pas faire l'objet d'un changement de destination.



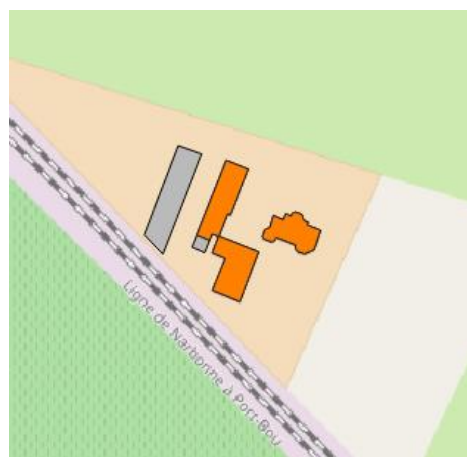
Un château majestueux domine les rizières de Narbonne



Le château et ses abords dont une habitation récente qui elle, est sans intérêt architectural ou patrimonial



Localisation du domaine



Désignation des bâtiments patrimoniaux

DOMAINE DE PETIT VIGNE

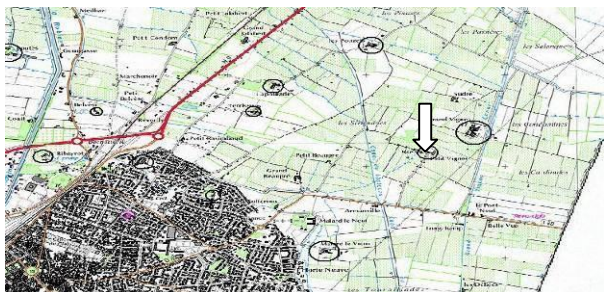
Il s'agit d'un domaine viticole en activité et typique des bâtiments anciens avec une remise et une habitation rénovée.



La partie habitée



La cave



Localisation du domaine



Désignation des bâtiments patrimoniaux

DOMAINE DE BOUTES

Le domaine de Boutes est un ensemble de bâtiments anciens avec des extensions et des constructions récentes qui dévalorisent les éléments patrimoniaux.

Seuls les bâtiments anciens seront désignés pour pouvoir faire l'objet d'un changement de destination.



Domaine ancien avec des extensions récentes



Construction en brique inachevée



Bâtiment en tôle avec panneaux photovoltaïques



Localisation du domaine



Désignation des bâtiments patrimoniaux

DOMAINE DE BEAULIEU

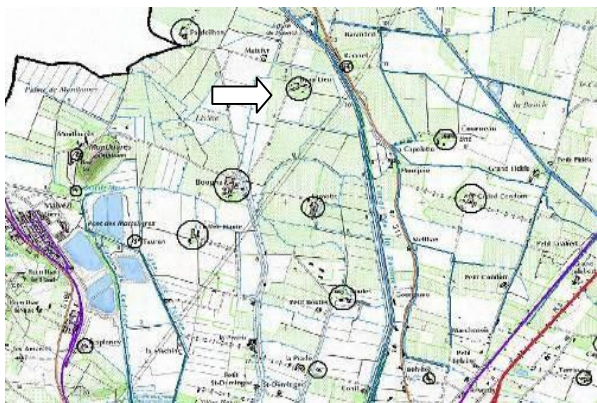
Le domaine de Beaulieu est un ancien domaine typique du milieu agricole narbonnais en pierre rénové caché par la végétation et excentré. Le chemin d'accès est discret. Une cour arborée agrémente les différents corps de bâtiment.



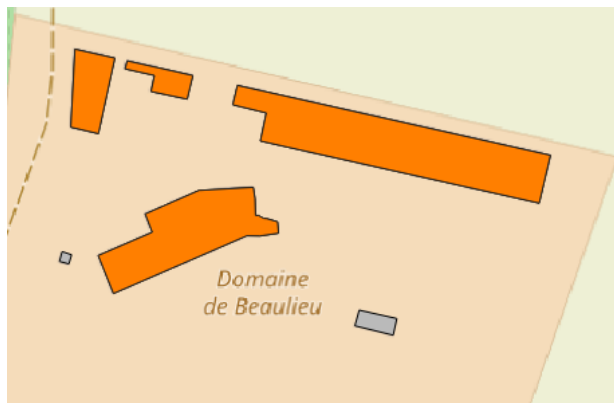
Vue du domaine depuis le chemin d'accès



Vue aérienne dévoilant un domaine fort arboré qui contraste avec les paysages ouverts des vignes



Localisation du domaine



Désignation des bâtiments patrimoniaux

DOMAINE DE SAINTE JOHANNES

Ce domaine viticole accueille une structure adaptée pour personnes handicapées qui effectuent des travaux agricoles et de l'entretien d'espaces verts. C'est un ensemble de bâtiments anciens typiques du XIXe siècle.



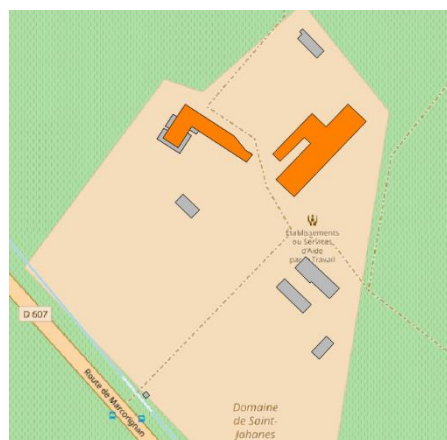
Ensemble de bâtiments anciens



Vaste remise en pierre



Localisation du domaine



Désignation des bâtiments patrimoniaux

DOMAINE DE LEBRETTES

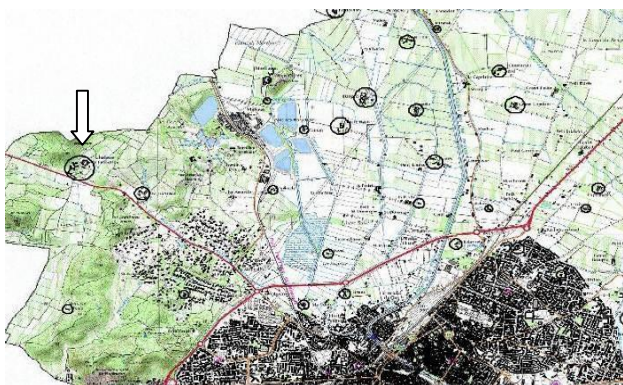
Le domaine de Lebrettes est un très beau domaine typique en pierre avec son château en toit d'ardoises à proximité de la route de Marcorignan. Tous les bâtiments sont patrimoniaux.



Château de Lebrettes



Caves anciennes



Localisation du domaine



Désignation des bâtiments patrimoniaux

DOMAINE DE MOUJAN

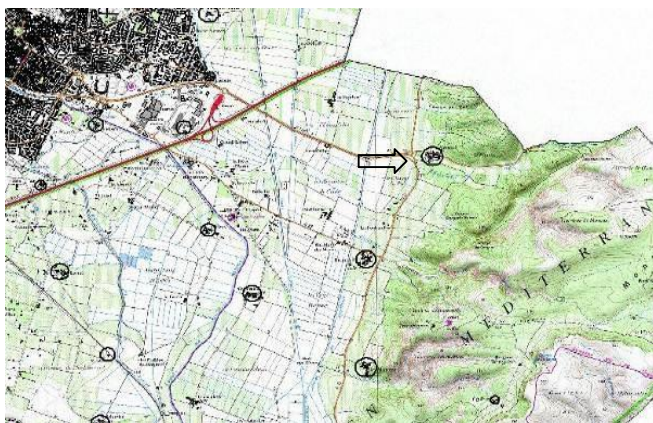
Le domaine de Moujan est un ensemble de bâtiments anciens se situant en bordure de la route de Narbonne Plage, axe très fréquenté en été, et dans le site classé du Massif de la Clape. Il est composé de bâtiments agricoles et d'habitations. Tous les bâtiments sont anciens et patrimoniaux.



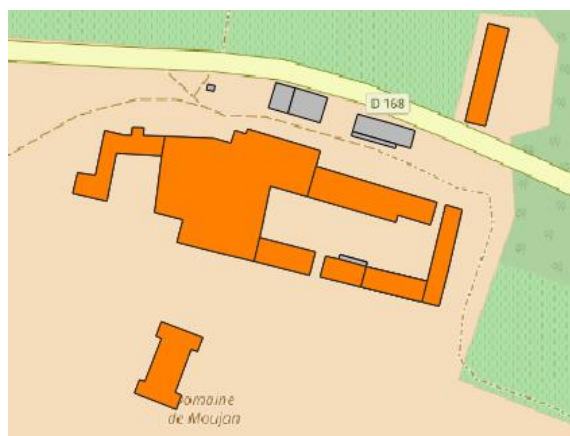
Bâtiment ancien en pierre agrémenté de végétal



Anciennes dépendances utilisées en habitation



Localisation du domaine



Désignation des bâtiments patrimoniaux

DOMAINE DE GLEIZES

Le domaine de Gleizes constitue un ensemble de bâtiments anciens dont certains ont été rénovés avec des matériaux modernes. Ce domaine est grand : il présente plusieurs corps de bâtiment divisés en habitations constituant un véritable hameau. La cohérence entre le bâti récent et ancien n'a pas été recherchée.

Une importante végétation dissimule les gros bâtiments anciens.

Ce domaine témoigne d'un passé viticole encore présent et il mérite d'être désigné comme patrimonial à l'exception de la villa contemporaine située à l'Est du domaine.



Vue sur le domaine depuis le chemin rural



Remise en pierre



Désignation des bâtiments patrimoniaux



Domaine ancien transformé en hameau

DOMAINE DE RAONEL

Au bord de la route de Cuxac, proximité du canal de la Robine, ce domaine ancien présente un intérêt patrimonial lié à sa destination viticole du XIXe siècle et son architecture typique du Narbonnais.



Bâtiment ancien viticole typique à valoriser



Bâtiments anciens et arbres alignés sur le chemin



Localisation du domaine



Désignation des bâtiments patrimoniaux

DOMAINE DE RIBAYROT

Le domaine de Ribayrot est un ancien domaine agricole devenu un groupe d'habitations, situé à proximité du centre-ville et du canal de la Robine et desservi par un petit chemin. Le bâtiment est ancien, mais des aménagements ont fortement abîmés le patrimoine. Les travaux à venir devront permettre de restaurer dans le respect des caractéristiques traditionnelles.



Vue d'ensemble



Extension en brique et rénovation dégradante



Domaine transformé en habitation



Localisation du domaine



Désignation des bâtiments patrimoniaux

DOMAINE DE MALARD LE VIEUX

Le domaine de Malard le Vieux est un grand domaine agricole aux caractéristiques propres du XIX^e siècle. Il se situe à proximité de lotissements contemporains et bientôt, de la rocade nord-est de Narbonne. Il est actuellement divisé en habitations. Quelques travaux ont été effectués dans un style moderne rompant avec le style ancien.



Corps de bâtiment ancien



Architecture typique



Localisation du domaine



Désignation des bâtiments patrimoniaux

DOMAINE DE LICUNE

Le domaine de la Licune est un domaine viticole aux bâtiments imposants visibles depuis le chemin de Boutes.

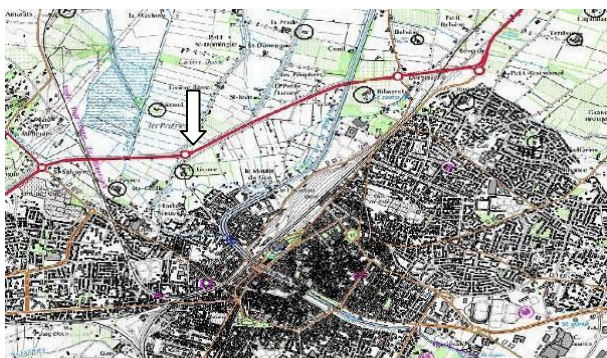
La totalité des bâtiments est en pierre et date du XIX^e siècle.



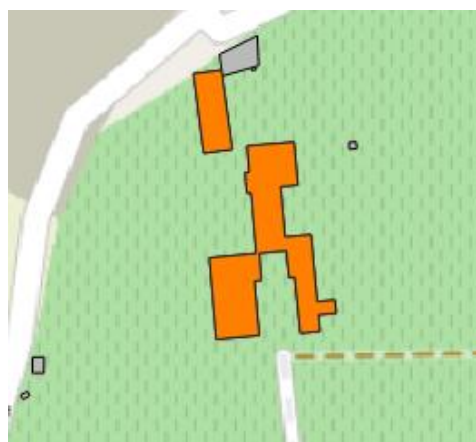
Vaste ensemble de bâtiments en pierre visible depuis le chemin de Boutes



La végétation abondante dissimule les gros volumes



Localisation du domaine



Désignation des bâtiments patrimoniaux

DOMAINE DE COURNEAU

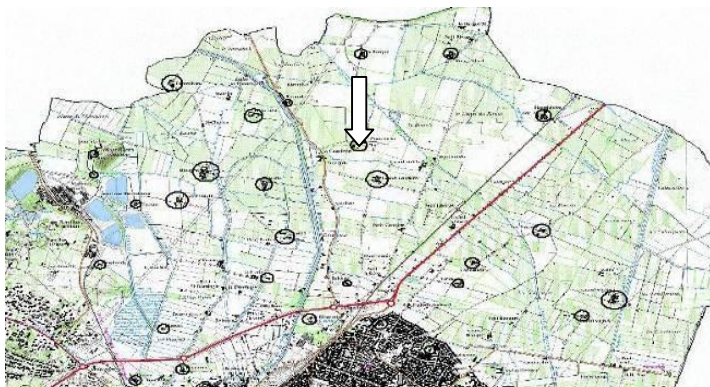
Le domaine de Courneau est composé de bâtiments anciens de qualité avec des habitations, une remise et une maison de maître situé sur la route de Cuxac. Tous les bâtiments sont d'époque et patrimoniaux.



La maison de maître



La cave typique du XIXe siècle en partie construite avec les pierres du théâtre romain



Localisation du domaine



Désignation des bâtiments patrimoniaux

DOMAINE DE CONIL LE VIEUX

Situé à l'extérieur de la ville en bordure du chemin de Boutes et au pied de vignes, ce domaine est constitué d'un grand bâtiment ancien en pierre rénové dans son écrin végétal. Il est actuellement utilisé comme habitation.

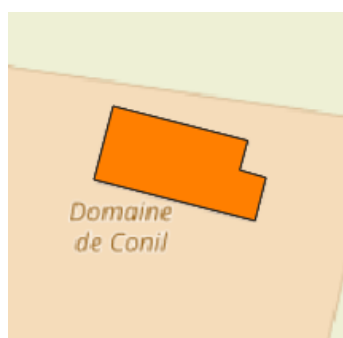
Les lignes géométriques du bâtiment affirment la topographie plane du secteur sur laquelle les vignes sont plantées.



Le bâtiment au pied des vignes



Localisation du domaine



Désignation des bâtiments patrimoniaux

DOMAINE DE PARDEILHAN

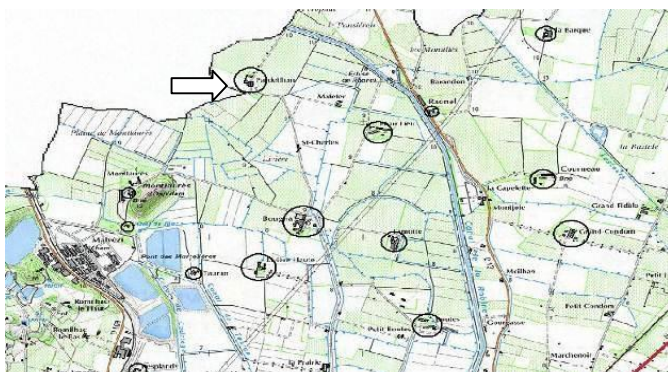
Ce domaine en pierres apparentes est devenu un hameau caché par une végétation abondante. Il est composé de gîtes et d'habitations.



Domaine à l'architecture typique du XIXe siècle



Des initiatives de rénovation disparates



Localisation du domaine / Désignation des bâtiments patrimoniaux

DOMAINE DE LA BARQUE

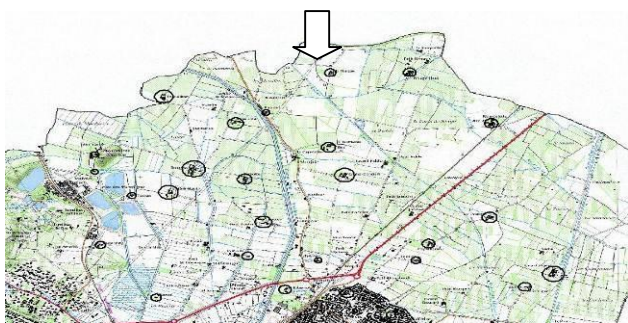
Ce domaine ancien en pierre situé en zone inondable présente un caractère particulier. Les sculptures et les colonnes de son entrée lui donnent un fort caractère patrimonial et architectural



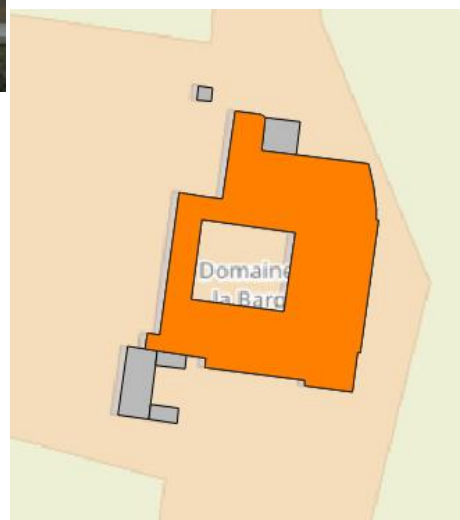
Entrée du domaine



Partie arrière du domaine



Localisation du domaine / Désignation des bâtiments patrimoniaux



DOMAINE DE LA PRADE

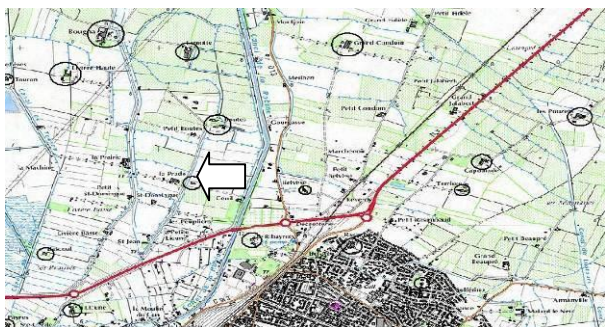
Ancien domaine viticole, son château accolé aux anciens caveaux comporte des chambres d'hôtes de standing. Les volumes, les ornements, la toiture en ardoise du château et les bâtiments en pierre du domaine révèlent tout son caractère patrimonial et architectural.



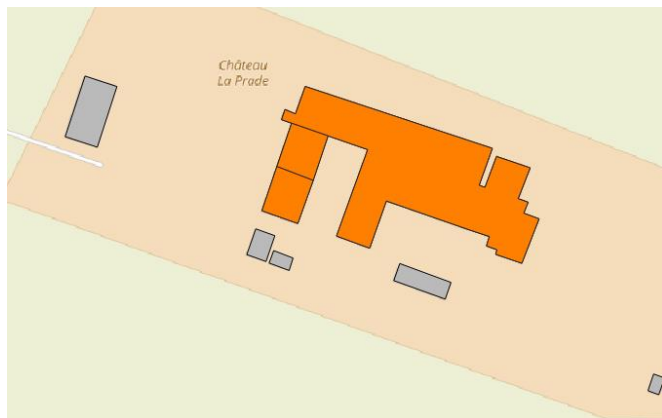
Vue du domaine et de son château



Vue de la face arrière du domaine



Localisation du domaine



Désignation des bâtiments patrimoniaux

DOMAINE DE MONFORT-SAINT SYLVESTRE

Ce domaine aux pierres apparentes est restauré et comporte des gîtes, des habitations et une cave viticole en activité.



Bâtiment ancien



Bâtiment viticole ancien



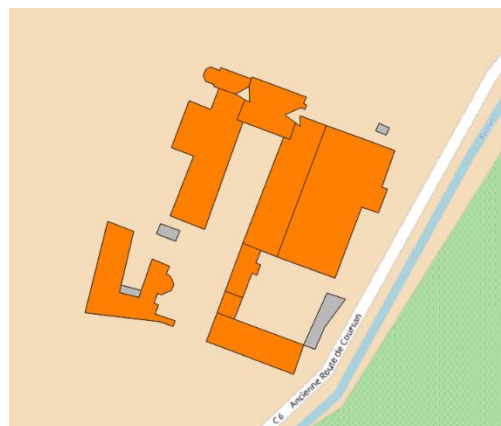
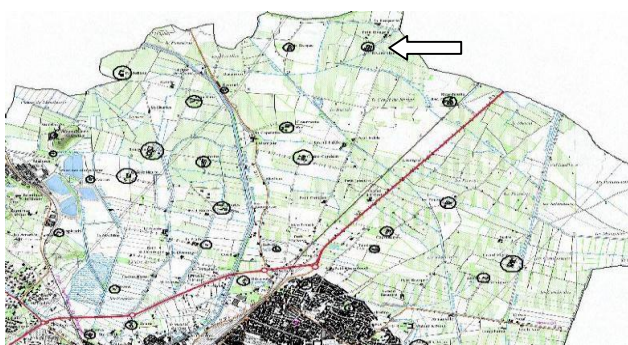
Localisation du domaine



Désignation des bâtiments patrimoniaux

DOMAINE RIVAGE-HAUT

Il s'agit d'un très grand domaine ancien en pierre, avec plusieurs corps de bâtiments, transformés en habitations.



Localisation du domaine // Désignation des bâtiments patrimoniaux

DOMAINE DE RICARDELETTE NEUVE

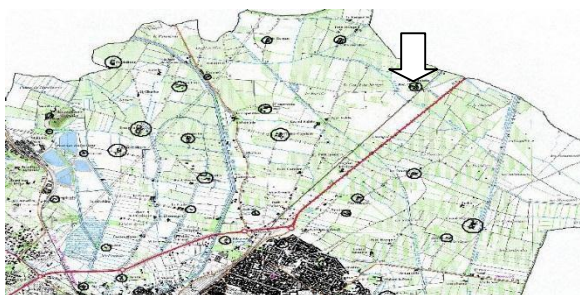
Construit en pierre, ce domaine ancien aux belles ouvertures regroupe des habitations.



Une des entrées du domaine



Arrière du domaine



Localisation du domaine / Désignation des bâtiments patrimoniaux

DOMAINE DE SAINT-JULIEN-DE-SEPTIME

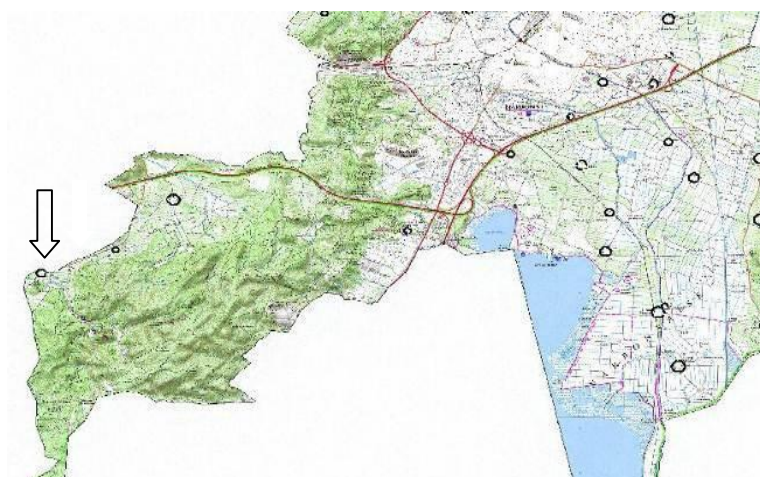
Ce beau domaine aux immenses caves rassemble plusieurs bâtiments anciens du XIXe siècle à préserver.



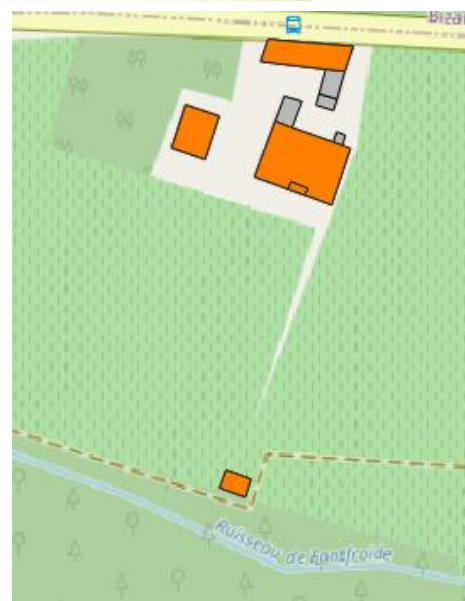
Vue du domaine depuis les vignes



Ancienne habitation



Localisation du domaine



Désignation des bâtiments patrimoniaux

DOMAINE LES PAYRES

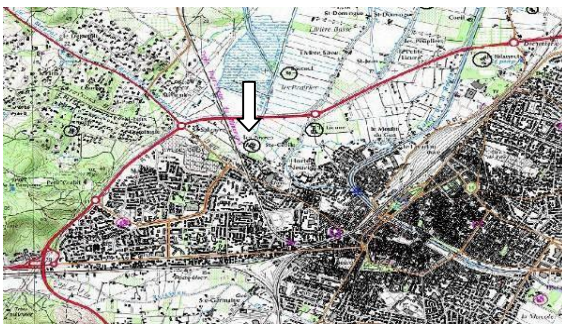
Cet ancien domaine viticole aux pierres apparentes, à la hauteur imposante présente un caractère architectural et patrimonial.



Constructions d'origine



L'entrée du domaine



Localisation du domaine



Désignation des bâtiments patrimoniaux

DOMAINE DE LUNES LE CHATEAU

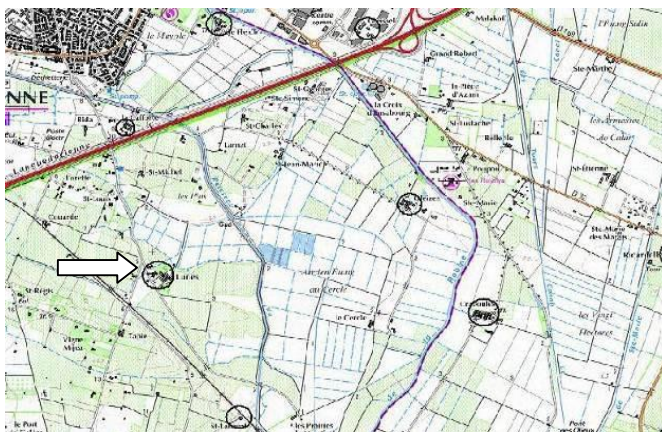
C'est un domaine avec son château du XIX^e siècle, certains bâtiments viticoles à proximité ont été transformés en habitations et l'activité viticole est conservée.



Château de Lunes



Ancien bâtiment viticole



Localisation du domaine



Désignation des bâtiments patrimoniaux

DOMAINE DE PETIT MANDIRAC

Avec son château au toit en ardoise, ses tours et ses anciens bâtiments viticoles, le domaine du Petit Mandirac possède un caractère architectural et patrimonial raffiné et affirmé.



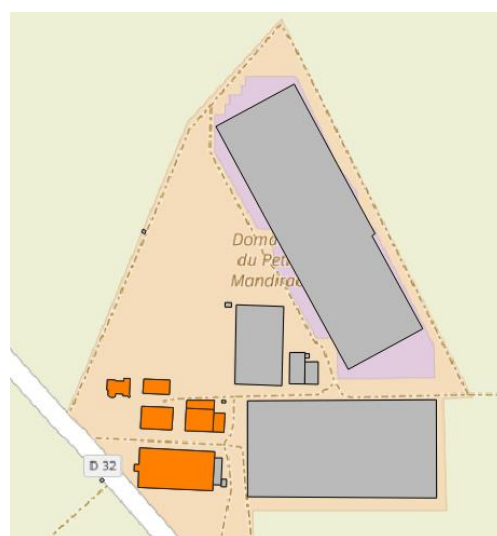
Château de Petit Mandirac



Bâtiments anciens entretenus



Localisation du domaine / Désignation des bâtiments patrimoniaux



DOMAINE DE NOTRE DAME DU QUATOURZE

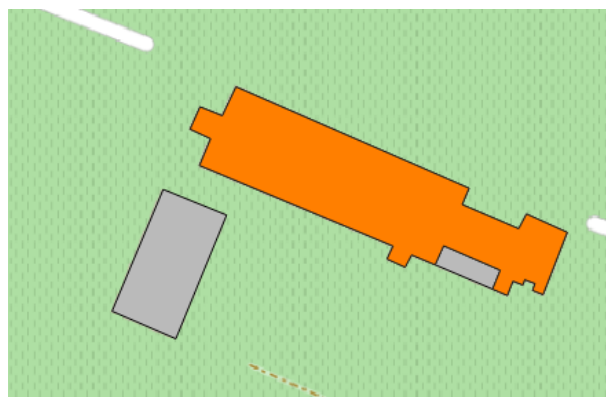
Ce domaine est massif et en pierre. La partie habitée présente de grands volumes et elle est adossée au bâtiment agricole donnant l'impression de voir un seul bâtiment entouré d'oliviers et de vignes.



Vue du domaine depuis le chemin de Quatourze



Localisation du domaine



Désignation des bâtiments patrimoniaux

DOMAINE DE GRAND MANDIRAC

Ce domaine comporte plusieurs bâtiments anciens qui ont été conservés et qui se situent au bord du canal de la Robine et donc, dans le site classé des paysages du canal du Midi.



Grande maison de maître transformée en gîtes



Grand bâtiment ancien en mauvais état et à rénover // Ancien domaine, rénové sans respect de l'architecture d'origine : des couleurs criardes et climatisation en façade non intégrée...



Localisation du domaine



Désignation des bâtiments patrimoniaux

DOMAINE DE GRAND VIGNES

Ce domaine s'apparente à un hameau composé d'habitations et de remises.

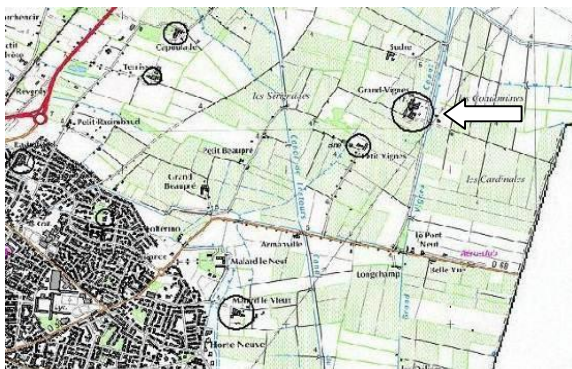
Certains bâtiments ont préservé leur caractère patrimonial. D'autres ont été rénovés avec des matériaux modernes abîmant ainsi le patrimoine.



Ensemble d'habitations dont certaines ont conservé leur aspect ancien



Habitations rénovées qui ont perdu leur aspect « ancien



Localisation du domaine

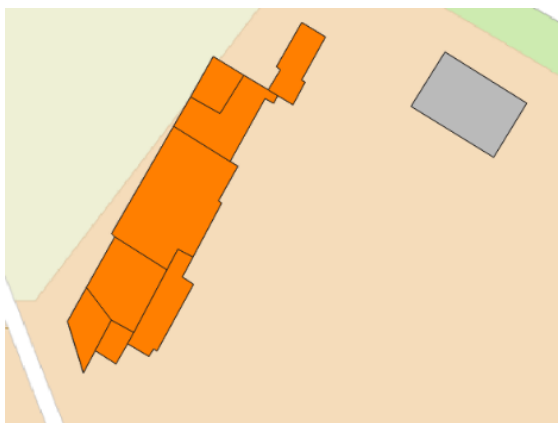


Désignation des bâtiments patrimoniaux

DOMAINE DE POUPOU

Domaine ancien classique puisqu'il est composé de 2 bâtiments : l'un pour l'habitation et l'autre pour l'activité viticole.

Tous les éléments d'origine ont été conservés.



Désignation des bâtiments patrimoniaux

DOMAINE DE CARBONNELLE

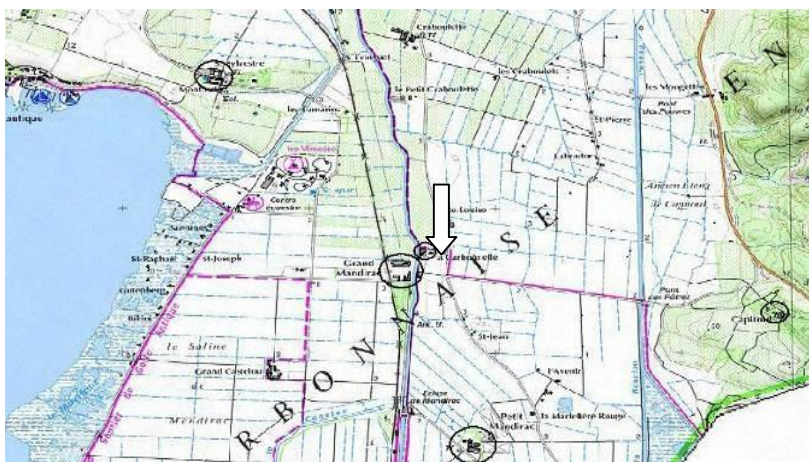
Ce domaine est composé de quelques bâtiments, dont la plupart ont été rénovés et ont perdu leur caractère patrimonial. Certaines constructions dont le corps central du domaine, peuvent encore être préservées.



Remise en pierre apparente renforcée avec des matériaux récents



Bâtiment rénové utilisé comme habitation



Localisation du domaine



Désignation des bâtiments patrimoniaux

DOMAINE DE BIDA

Ce domaine est ancien et typique du Narbonnais, il est entouré de champs cultivés. Il se situe dans la périphérie de la ville



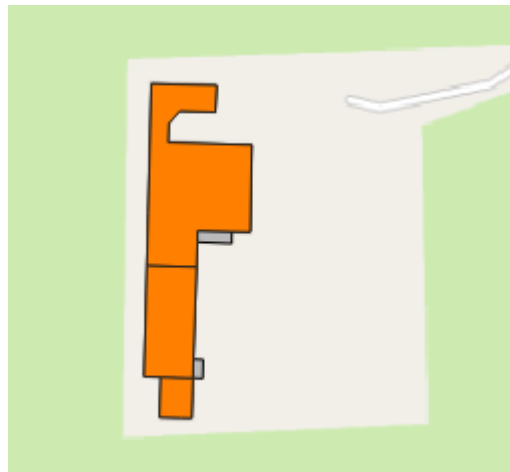
Vue du domaine depuis les champs



Partie habitée



Localisation du domaine



Désignation des bâtiments patrimoniaux

DOMAINE DU GRAND TOURNEBELLE

Ce domaine présente une architecture traditionnelle typique du Narbonnais. Il est composé d'un bâtiment central voué à l'habitation et des ailes pour l'activité d'élevage.

Ce domaine est surtout reconnu localement pour sa manade constituée de races bovines de Camargue.

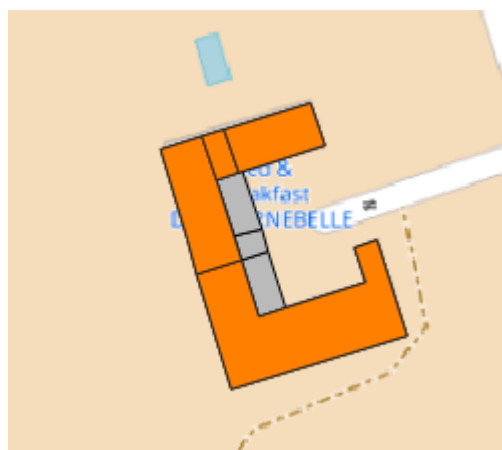
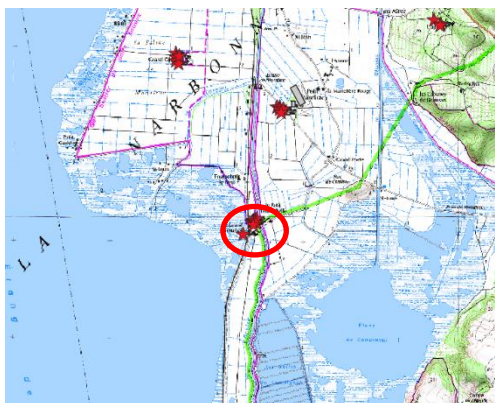
Par ailleurs, il se situe sur le site classé des abords du canal de la Robine.



L'entrée du domaine et son corps central



Le domaine face au canal de la Robine



Désignation des bâtiments patrimoniaux

DOMAINE DU PETIT TOURNEBELLE

Ce domaine présente une architecture traditionnelle typique du Narbonnais abîmée par quelques aménagements modernes. Il est composé d'un bâtiment central essentiellement voué à de l'habitation avec des remises agricoles.

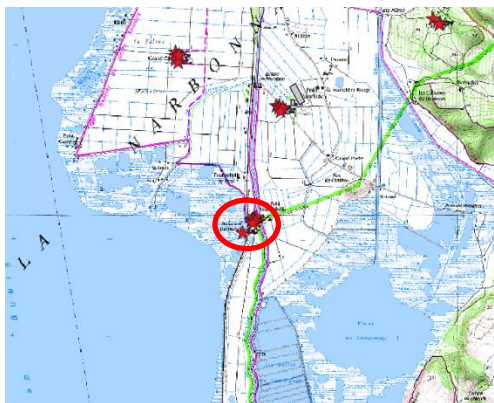
Par ailleurs, il se situe sur le site classé du canal de la Robine face au domaine du Grand Tournebelle.



Partie Est du bâtiment avec une tourelle rénovée



Corps central marqué avec une activité agricole très prégnante.



Localisation du domaine



Désignation des bâtiments patrimoniaux

DOMAINE DE CRABOULES

Ce domaine constitue un hameau d'habitations sur rue où il ne reste plus qu'une exploitation agricole. La végétation qui entoure ce hameau est importante et dissémine le hameau dans la nature.

Les bâtiments sont importants et sont tous d'époque avec quelques hangars réalisés de brique et de broc qui devraient être démolis. Quelques bâtisses de qualité sont délaissées alors qu'elles témoignent d'une activité agricole florissante au siècle dernier.



Vue sur les bâtisses depuis la route



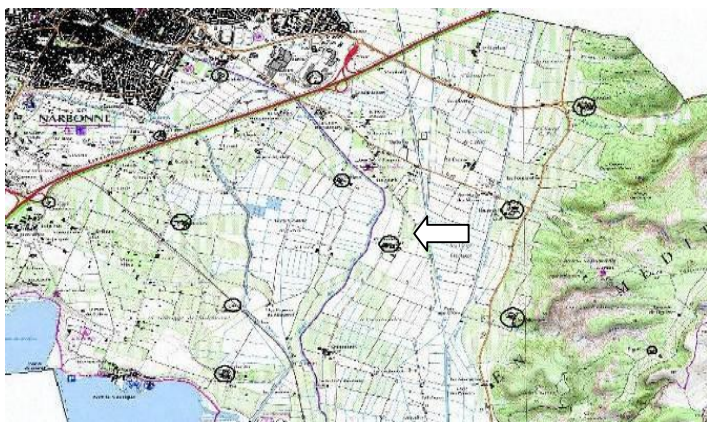
Vue sur les constructions à démolir



Habitations rénovées



Bâtiments délaissés



Localisation du domaine



Désignation des bâtiments patrimoniaux

DOMAINE DE SOLFERINO

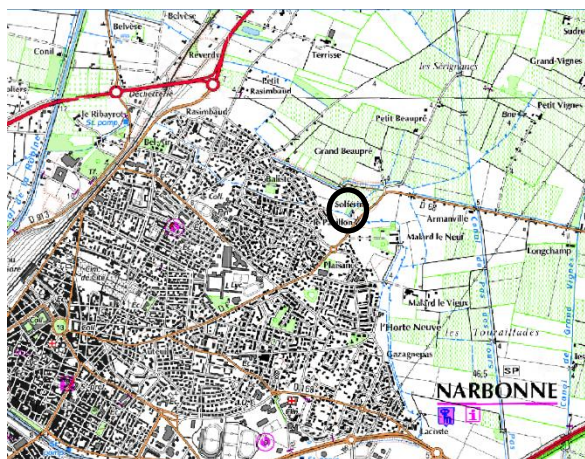
Le Domaine de Solferino est situé à proximité de la zone urbaine de Narbonne sur une petite route départementale (RD68) dite route d'Armissan.

Il s'agit d'un authentique domaine traditionnel qui a perdu sa vocation agricole. En effet, le domaine a été reconverti en restaurant.

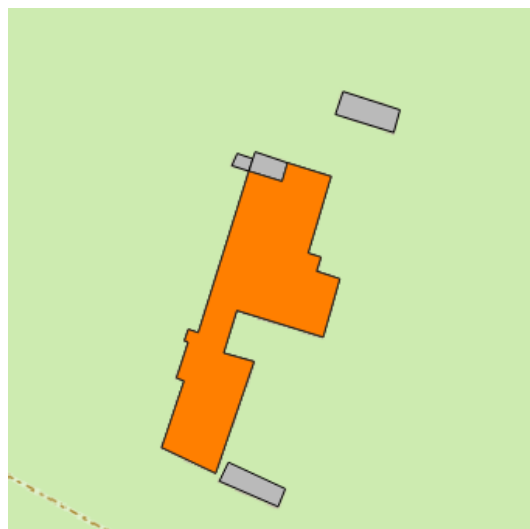
Cette activité a permis la rénovation du bâtiment et la mise en valeur du domaine.



Vue sur le domaine depuis la route départementale.



Localisation du domaine



Désignation des bâtiments patrimoniaux

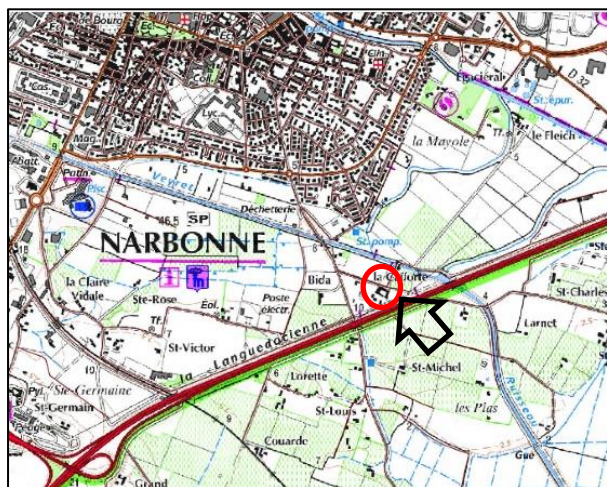
DOMAINE DE LA CAFFORTE

Situé à quelques centaines de mètres de la ville et à quelques dizaines de mètres de l'autoroute A9, le domaine de la Cafforte est un grand domaine devenu un véritable hameau où l'ensemble des bâtiments a été transformé en habitations modestes.

Ce domaine bénéficie de surfaces construites d'origine agricole aujourd'hui abandonnées qui donnent à cet ensemble bâti un aspect vétuste.

La nouvelle réglementation interdira les petites extensions comme celles qui ont été faites sur ce domaine et qui dénaturent le bâti ancien. La possibilité du changement de destination des bâtiments existants permettra une nouvelle forme d'appropriation du domaine dans le respect de l'architecture vernaculaire.

Les extensions modernes construites contre les murs anciens du domaine sont vouées à disparaître et n'auront pas la possibilité de faire l'objet de changement de destination.



Localisation du domaine



Désignation des bâtiments patrimoniaux

DOMAINE SAINT JACQUES

Dissimulé dans un écrin végétal composé de résineux, cette métairie se situe sur le secteur du Petit Quatorze.

Une partie du bâtiment est occupée par 2 logements, mais la majorité des locaux sont à destination agricole, aujourd'hui inutilisés.

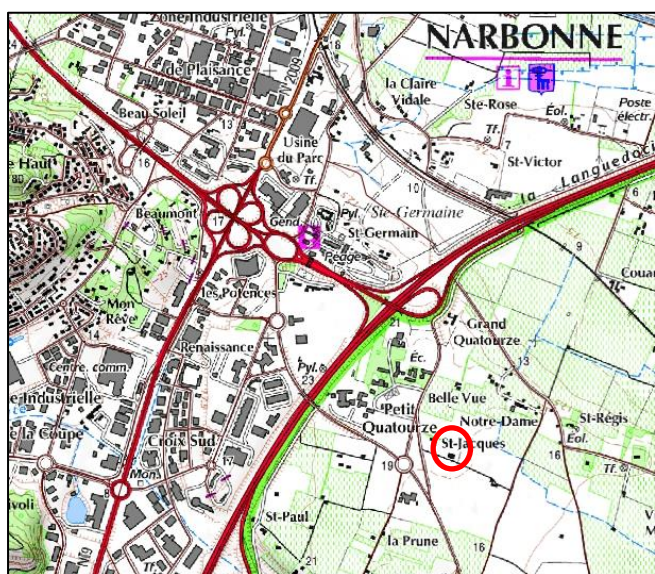
Construit en pierre et recouvert de chaux naturelle, le bâtiment mérite d'être valorisé.



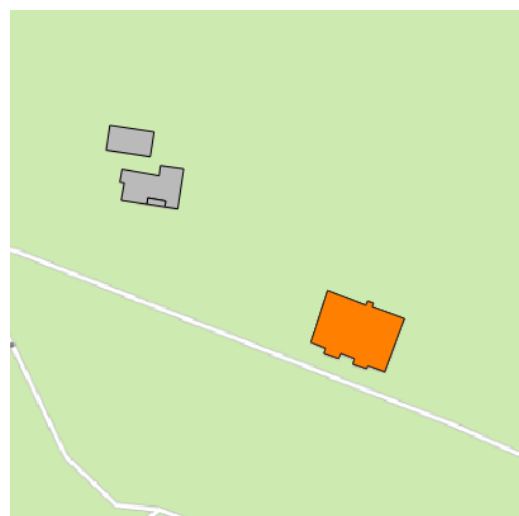
Vue de la métairie depuis le près



Vue depuis la cour



Localisation du domaine



Désignation des bâtiments patrimoniaux

LE DOMAINE DE GRAND FIDÈLE

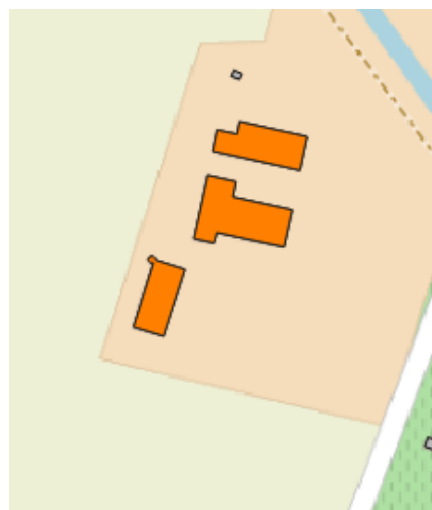
Le domaine du Grand Fidèle est situé au cœur de la plaine viticole non loin du canal de la Robine, entre Narbonne et Coursan.

Il est constitué de plusieurs corps de bâtiment regroupant 4 grandes habitations initialement destinées au propriétaire, au contremaître et aux ouvriers agricoles ainsi que des bâtisses agricoles (hangars agricoles et caves viticoles).

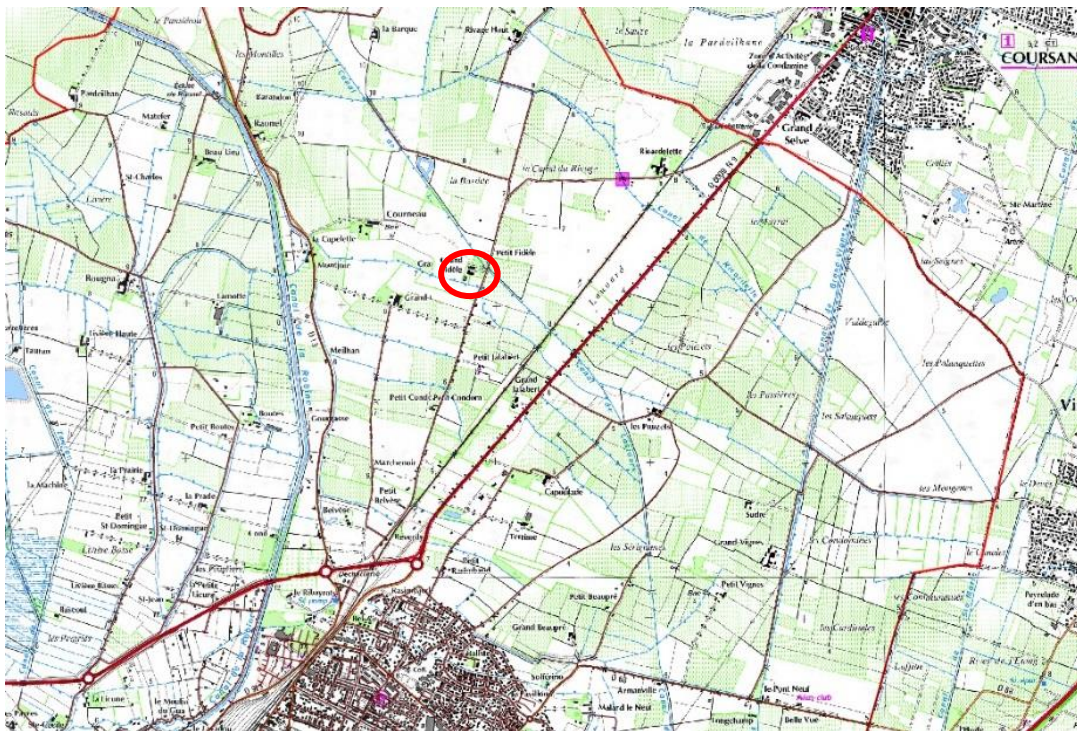
C'est un authentique domaine viticole traditionnel où l'activité viticole a cessé mais dont les bâtisses sont de grande qualité et ont été en grande partie rénovées grâce au maintien des habitations.



Vue aérienne sur le domaine Grand Fidèle



Désignation des bâtiments patrimoniaux



Localisation du domaine

LE DOMAINE DE SAINTE-ROSE

Le domaine de Sainte-Rose est situé au sud de la ville de Narbonne. Il s'agit d'une authentique bâtisse traditionnelle agricole vacante depuis quelques années.

Le bâtiment est dégradé et la façade principale est dénaturée par de petites constructions accolées au rez-de-chaussée.

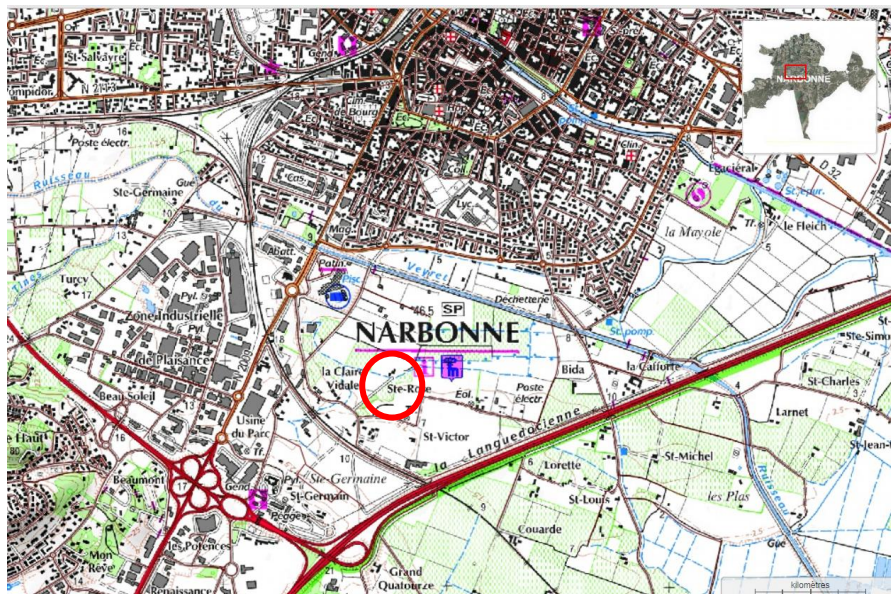
Un projet de crématorium est en cours. Ce projet prévoit de valoriser le caractère de l'architecture originelle du bâtiment et un aménagement qualitatif des abords (jardin du souvenir).



Bâtiment traditionnel à restaurer



Désignation des bâtiments patrimoniaux



Localisation du domaine

LE DOMAINE DE LA PRAIRIE

Entouré de terres agricoles, ce domaine spacieux présente plusieurs corps de bâtiments anciens à l'architecture typique des domaines agricoles du XIXe siècle.

Une habitation à l'architecture particulière en pierre se situe à l'entrée du domaine. Les bâtiments servant à l'exploitation agricole sont immenses, anciens et en pierre.

Un ensemble de deux maisons rurales, ayant fait l'objet d'une division foncière il y a 20 ans, édifié en 1886, avec cour intérieure donnant sur un ancien préau et d'anciennes dépendances dont une d'écurie en début du XIX siècle, constitue un corps bâti indépendant au nord-est du domaine.

Ces bâtiments forment un ensemble bâti cohérent, distribué par une cour central. Ils présentent un caractère architectural traditionnel à valoriser.

En revanche, la construction en brique sans intérêt architectural ne peut faire l'objet d'un changement de destination



Bâtiment ancien en pierre utilisé comme remise



Entrée du domaine par le chemin de Tauran



Vaste corps de bâtiments ancien en pierre



Habitation en pierre



Localisation du domaine



Désignation des bâtiments patrimoniaux

LE DOMAINE DE CAPOULADE

Capoulade est un domaine viticole qui se situe dans un secteur de la plaine de l'Aude marqué par la présence de vignobles.

Les bâtiments sont dissimulés dans un espace boisé dense et composé de grands arbres qui constituent le parc du domaine. L'activité agricole y est encore présente.

Le bâti se compose de deux constructions rectangulaires qui s'accrochent à la perpendiculaire. Un pigeonnier traditionnel émerge à la jonction des deux bâtiments.

Les bâtiments sont anciens et de construction traditionnelle : pierres enduites à la chaux et couverture en tuile canal.

Les bâtiments récents sont sans intérêt et ne sont pas désignés pour permettre un changement de destination.



Entrée secondaire, mais d'origine côté ouest



Entrée principale côté Nord



Désignation des bâtiments patrimoniaux



Localisation du domaine

LA METAIRIE DU PASTOURET

Ce bâtiment est l'un des rares témoignages de l'activité d'élevage de mouton qui était très présente dans le Narbonnais jusqu'au siècle dernier. Il est composé d'une partie habitée (autrefois par le berger) et d'une partie agricole composée de la bergerie et d'un local pour les outils agricoles.

Ce bâtiment est une authentique métairie et présente donc un intérêt patrimonial à préserver. L'activité agricole subsiste mais l'élevage a disparu.

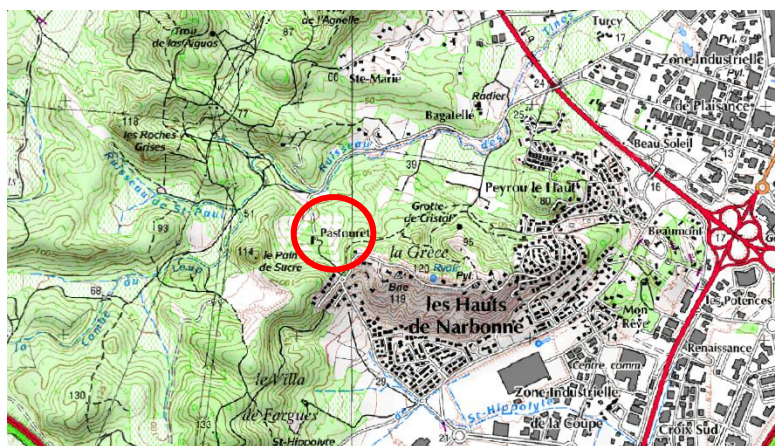
Il conviendrait que cet ensemble agricole soit restauré avec une revalorisation par biais d'une diversification des activités.



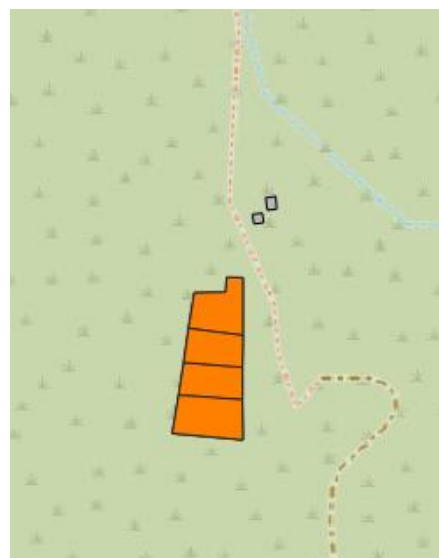
La métairie vue de l'Est



La métairie vue du Sud



Localisation du domaine



Désignation des bâtiments patrimoniaux

LE DOMAINE DES GARRIGUES SAINT LAURENT

Ce domaine viticole a la particularité d'avoir été construit après la 2^{ème} guerre mondiale avec l'obtention d'un permis de construire, et dans le style traditionnel : caveau, remise agricole et logement agencés autour d'une cour centrale ; le domaine est au cœur de son vignoble.

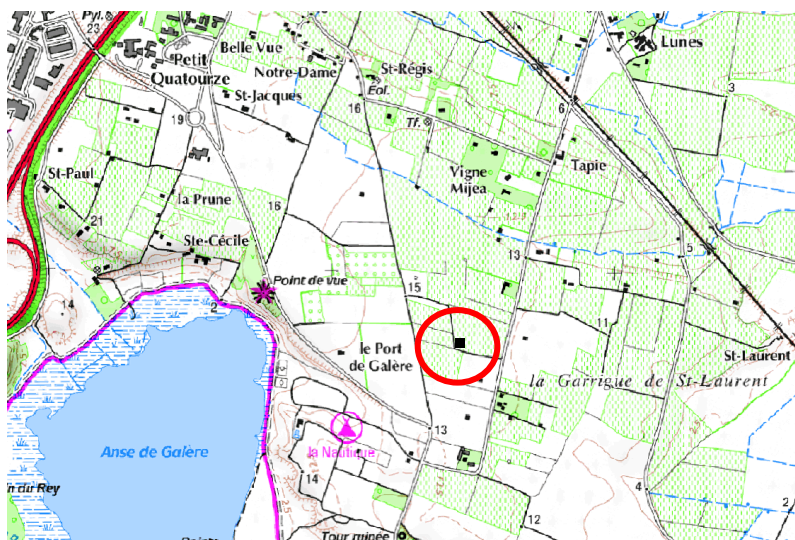
Les bâtiments agricoles pourront faire l'objet d'un changement de destination afin de permettre la diversification des activités.



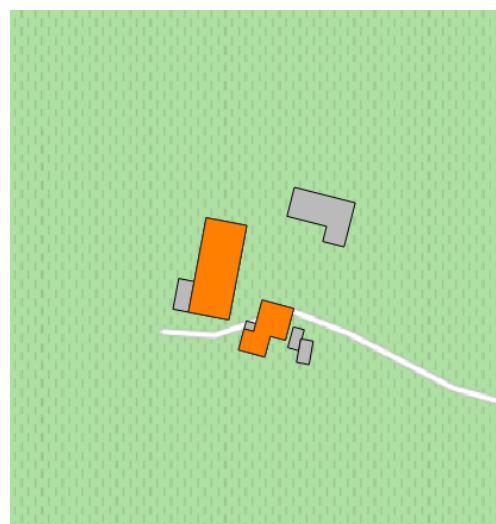
Le domaine implanté au cœur de son vignoble



Le domaine vu du ciel



Localisation du domaine



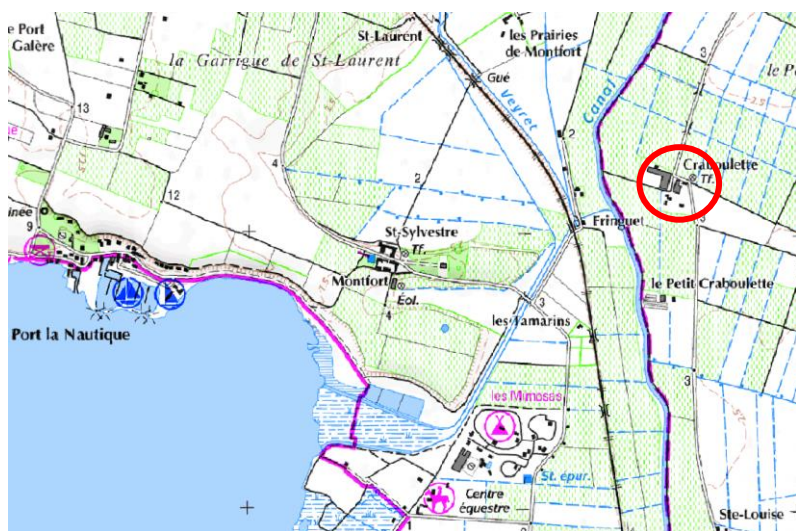
Désignation des bâtiments patrimoniaux

DOMAINE DE CRABOULETTE

Le domaine de Craboulette est un grand domaine traditionnel typique du Narbonnais viticole qui a conservé la vocation viticole. La partie hébergement est occupée par plusieurs ménages.



Vues sur le domaine



Localisation du domaine

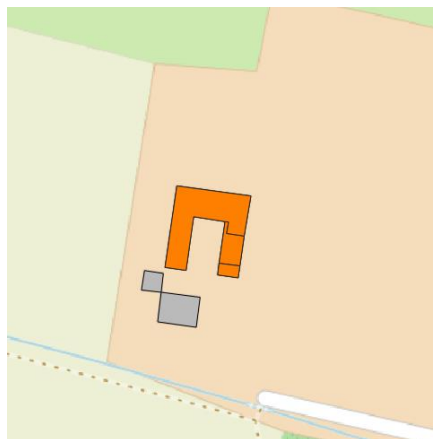
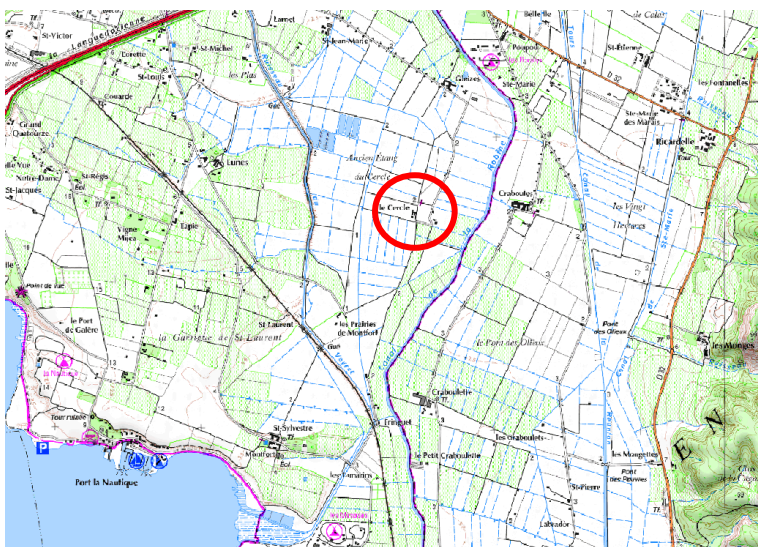


Désignation des bâtiments patrimoniaux

DOMAINE DU CERCLE

Le domaine du Cercle se situe dans le site classé des abords du canal de la Robine. Le site est très arboré et le domaine est typique du narbonnais et ancien.

La maison qui se situe à côté du domaine n'est pas désignée car elle n'est pas d'intérêt architectural.



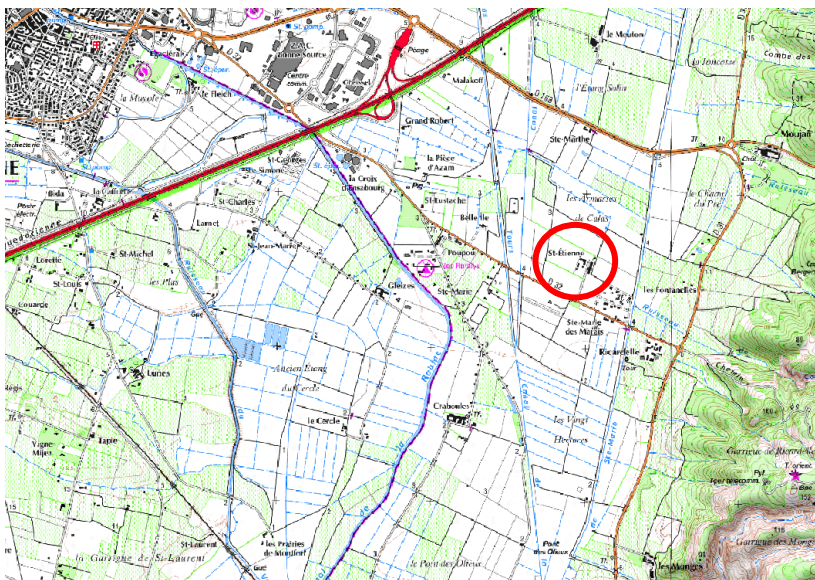
Localisation du domaine

Désignation des bâtiments patrimoniaux

DOMAINE DE SAINT ETIENNE

Le domaine de Saint Etienne regroupe un ensemble bâti important.

Les bâtiments traditionnels sont les seuls désignés et ils présentent une architecture soignée qui a été préservée ou restaurée.



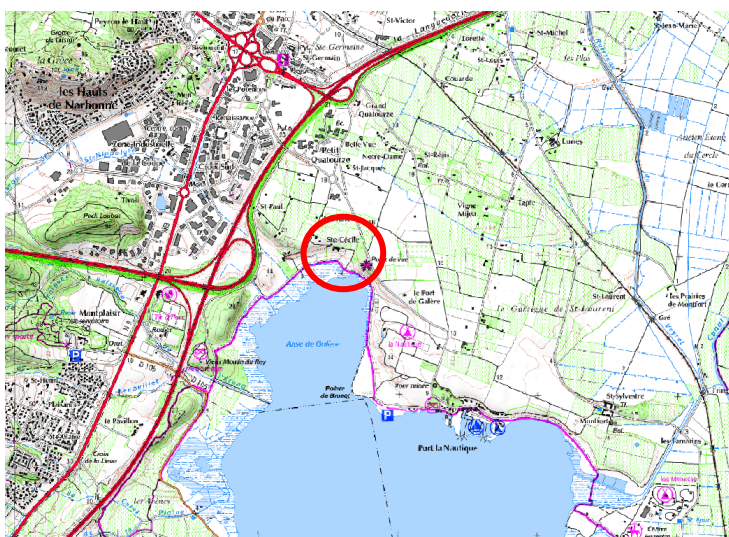
Localisation du domaine

Désignation des bâtiments patrimoniaux

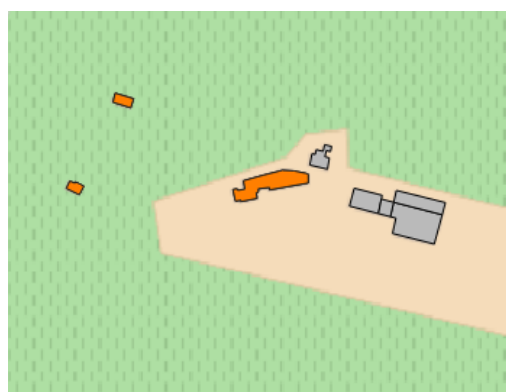
DOMAINE DE L'ANSE DE GALERE

Ce domaine est un domaine viticole du XIX^{ème} siècle mais l'activité agricole a disparu depuis plusieurs années et il a subi des transformations qui ont abîmé l'architecture initiale.

Seuls les bâtiments traditionnels du XIX^{ème} siècle pourront faire l'objet d'un changement de destination. Les autres constructions sont vouées à disparaître.



Localisation du domaine

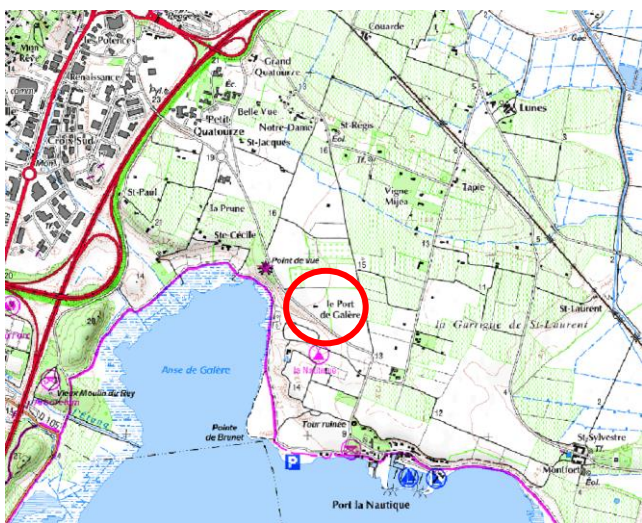


Désignation des bâtiments patrimoniaux

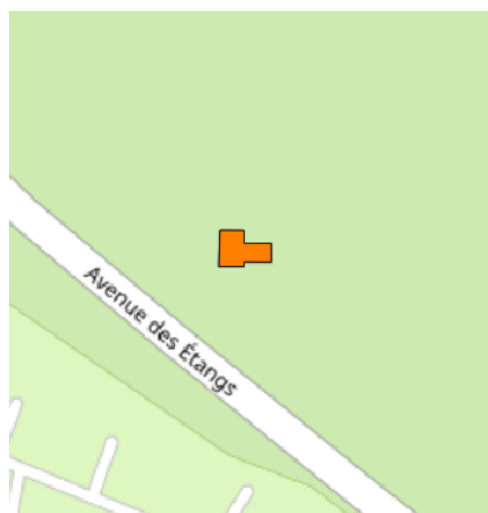
DOMAINE DU PORT DE GALERE

Ce domaine est un petit domaine viticole typique du XIX^{ème} siècle comprenant un logement, une grande remise et un atelier.

L'activité agricole a disparu depuis plusieurs années mais des projets de restauration sont en cours.



Localisation du domaine

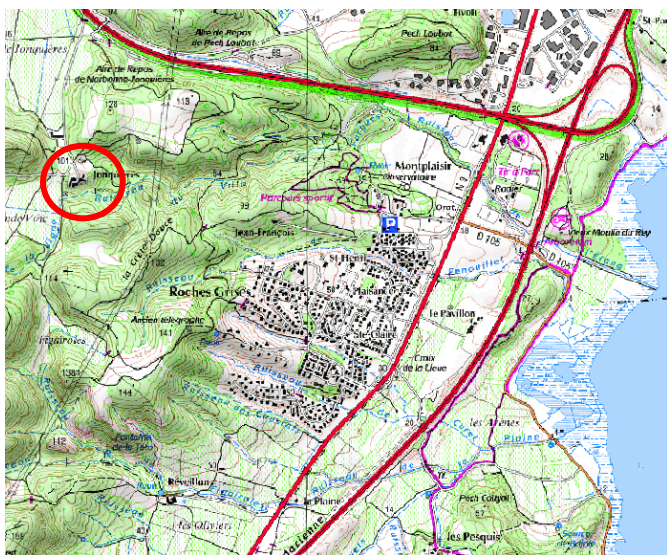


Désignation des bâtiments patrimoniaux

DOMAINE DE JONQUIERES

Le domaine de Jonquières a plus de 9 siècles d'existence et il a été entièrement restauré.

L'activité principale a toujours été la vigne et l'activité agritouristique s'est développée ces dernières années grâce à la qualité patrimoniale du site et des bâtiments.



Localisation du domaine



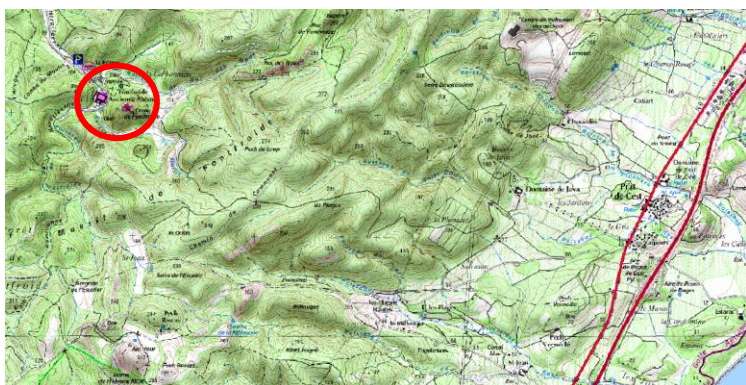
Désignation des bâtiments patrimoniaux

ABBAYE DE FONTFROIDE

L'abbaye de Fontfroide est un monument historique exceptionnel au cœur du site classé du massif de Fontfroide.

Cette abbaye est restaurée et l'activité principale est la viticulture. Mais d'autres activités se sont développées ces dernières décennies grâce à la qualité patrimoniale du site comme la floriculture, restaurant, séminaire, tournage de film et l'organisation des visites de l'abbaye.

Il convient que les bâtiments puissent faire l'objet d'un changement de destination pour permettre à l'abbaye de poursuivre ces activités qui ont toutes comme point commun, de mettre en valeur le patrimoine du site et du Narbonnais à l'échelle internationale.



Localisation du domaine



Désignation des bâtiments patrimoniaux