

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 œnotouristique, 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 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.

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