



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 **IZEMBAR**
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

4 avril 2024

Transmis par courrier électronique : enquetepublique-narbonne-plu-pda@democratie-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.

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 complètement !

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* ».



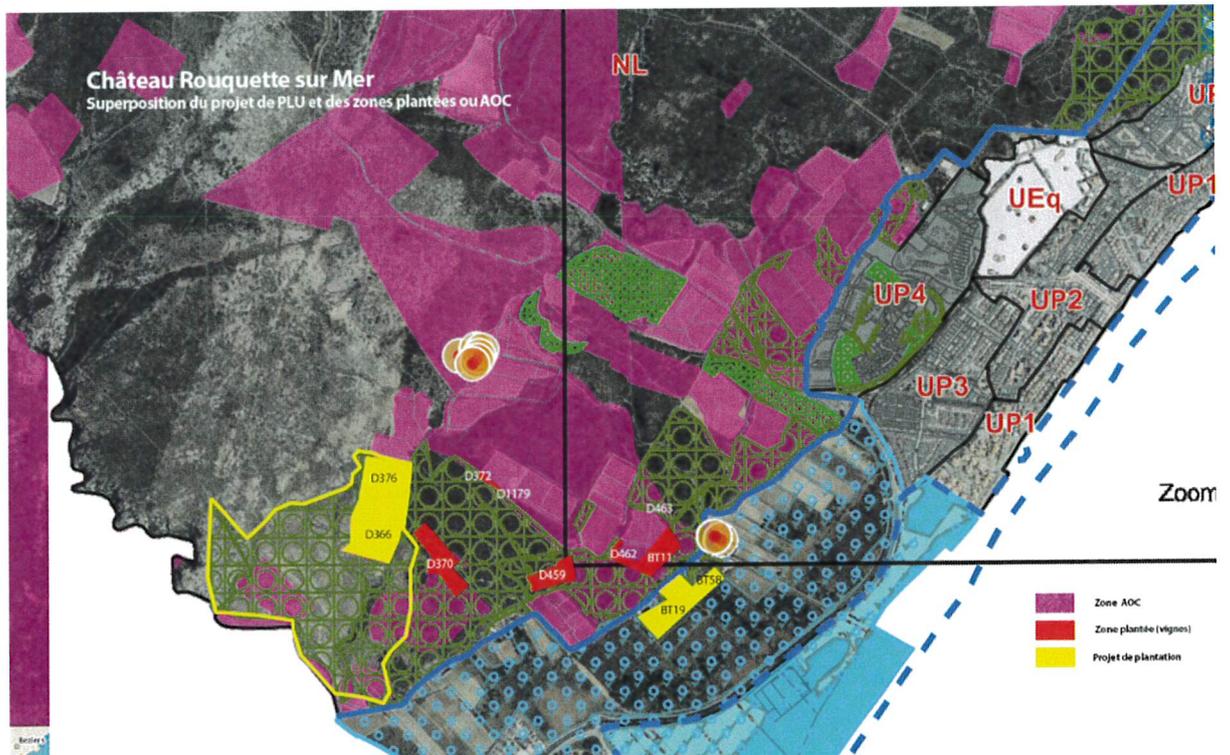
(Extrait du document graphique du DOO)

Obstacles aux déplacements des espèces

- Principaux éléments de la tache urbaine
- Principales routes (importance 1 à 3)
- Voie ferrée
- Obstacles à l'écoulement de l'eau avérés

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'œnotourisme 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.

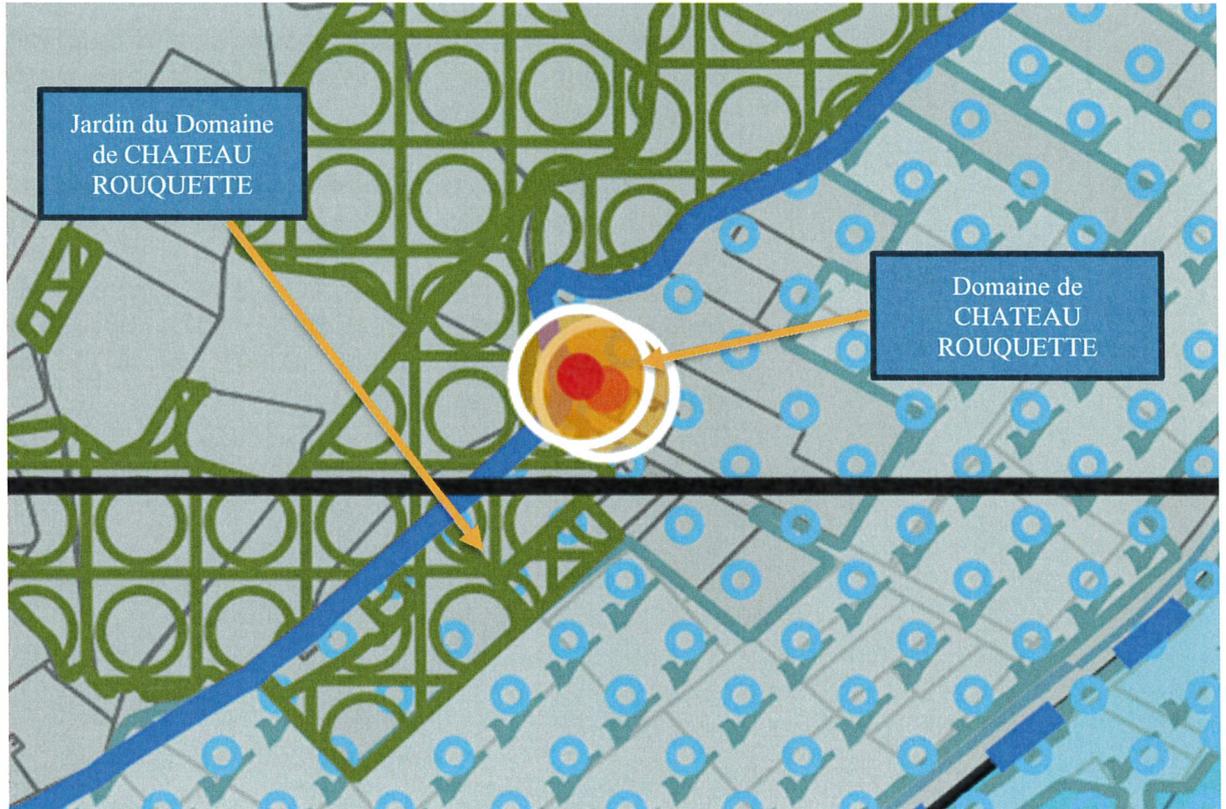
Et s'agissant du cas spécifique de mes clients, l'incohérence est d'autant plus manifeste que le Domaine CHATEAU-ROUQUETTE-SUR-MER propose une salle de conférence et 4 gîtes sur site (et projette l'aménagement de 3 nouveaux gîtes dans les bâtiments existants) et participe dès lors à développer l'œnotourisme.

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.



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