



PRÉFET DE L'AUDE

Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites  
Formation « Sites et Paysages »  
PROCÈS-VERBAL de la séance du 28 juin 2017

Le 28 juin 2017 à 14h30 s'est tenue à la Préfecture de l'Aude, sous la présidence de M Philippe RAGGINI, Directeur des collectivités et du territoire, la commission départementale de la nature, des paysages et des sites dans sa formation spécialisée dite « des sites et paysages ».

Étaient présents à la réunion les membres de la commission :

**Collège des représentants des services de l'État, membres de droit :**

- Mme Edheline BOURGUEMESTRE, Inspectrice des Sites de l'Aude, représentant M. le directeur de la DREAL Occitanie
- Mme Laurence BERTIN, adjointe au chef de l'UDAP/11
- M. Malik AÏT-AÏSSA, adjoint au chef du SUEDT/DDTM/11
- Mme Sophie GELLE, chef d'unité MDD/SUEDT/DDTM/11

**Collège des personnalités qualifiées en matière de protection des sites, du cadre de vie et des sciences de la nature, des représentants d'associations agréées de protection de l'environnement et des représentants des organisations professionnelles agricoles et sylvicoles :**

- M. Renaud BARRES, directeur du CAUE
- Mme Chantal CAILLARD PECH DE LACLAÛSE, présidente de la FNASSEM
- M. Arnaud RAMIERE de FORTANIER, représentant de la FDSEA

**Collège de personnalités compétentes en matière d'aménagement, d'urbanisme, de paysage, d'architecture et d'environnement :**

- M. Louis PUJOL, architecte
- M. Michel GERBER, architecte urbaniste

**Excusés :**

- M. Arnaud ALBAREL, maire adjoint de Carcassonne
- Mme Valérie DUMONTET, conseillère départementale canton n°8 Lézignan-Corbières
- Mme Audrey DUTON, conseillère départementale n°19 La Vallée de l'Orbiel
- M. Patrick ROTHEY, délégué départemental de l'association des vieilles maisons françaises
- M. Bernard MASSERON, architecte
- Mme Roser GINJAUME GRATACOS, paysagiste-concepteur
- Mme Caroline SERRA, architecte du patrimoine
- Mme Élise GARDEL, docteur en histoire, archéologue
- Mme Pascale DUFFAYET, architecte
- Mme Tamara RIVEL, conseillère départementale canton Carcassonne 2

**Secrétaire de séance :**

- Mme Sylvie TORRES, MDD/SUEDT/DDTM 11

Après avoir constaté que le quorum est atteint, M. RAGGINI ouvre la séance : 4 dossiers sont inscrits à l'ordre du jour.

**Dossier n°1 : Commune de CARCASSONNE – Construction d'un couloir de natation – PC 011 069 17r0008 – Site classé « Les abords de la Cité ».**

Rapporteur : Laurence BERTIN

**Présentation générale du dossier :**

La parcelle concernée par le projet se situe au sud de la Cité Médiévale et longe le chemin des Anglais. Le projet consiste à créer un couloir de natation dans une parcelle bâtie au pied des remparts sud de la Cité de Carcassonne. Le couloir de natation est envisagé derrière la clôture, à 2m en retrait, entre la maison principale et une annexe. Le jardin reste dans son état actuel. Les dimensions du futur couloir de natation sont de 3,50 m de large sur 9,30 m de long, avec une profondeur de 1,40 m et il sera implanté près du mur de clôture. Sa création nécessite une excavation. Il sera en partie hors sol sur une hauteur d'environ 80 cm, surélevé comme les anciens bassins et la margelle sera constituée de dalles de pierre semblables au grès local. Le bassin sera habillé d'un revêtement étanche de teinte grise. Les plages seront engazonnées et le système technique sera installé dans le local annexe existant.

**Enjeux patrimoniaux :**

Les enjeux sont forts car depuis les remparts, la vue plongeante sur la parcelle est incontournable. L'objectif sollicité pour cette création était d'implanter la piscine de manière à être la moins perçue des fortifications, sans toutefois la cacher systématiquement. La forme, le traitement et l'emplacement s'apparentent à un bassin d'agrément de jardin, entouré de cyprès et de haies traditionnelles.

**Avis des bâtiments de France :**

Cette demande sera soumise à l'avis du Service Régional de l'Archéologie, le terrain concerné étant archéologiquement sensible (copie DRAC/SRA).

Exclure toute plage autre que du gazon.

Mettre en œuvre un liner de teinte grise. Exclure le bleu.

Couronner les margelles surélevées en dalles de grès similaire de Carcassonne.

Cet avis sera porté à la connaissance des entreprises chargées des travaux.

**Avis de la DREAL au titre du site classé :**

L'évaluation des incidences Natura 2000, obligatoire en site classé (conformément à l'article L.414-4 III et R.414-19 I 8° du Code de l'environnement) a été fournie. Elle conclut que le projet n'a pas d'incidence significative sur les espèces d'intérêt communautaire des sites Natura 2000.

Ce projet concerne le site Classé des abords de la Cité de Carcassonne (décret du 03/09/1998), bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO (1997), dont les caractéristiques sont à préserver. Il est également dans le périmètre de l'Opération Grand Site Cité de Carcassonne.

**La DREAL propose à la CDNPS d'émettre un avis favorable à ces travaux avec les réserves de l'ABF et les suivantes:**

- les margelles périphériques au couloir de natation seront préférées de teinte moyenne à foncée afin de se fondre dans la végétation et ne pas attirer le regard depuis les remparts,
- une veille archéologique accompagnera les travaux d'excavation du bassin.

**Débat :**

M. PUJOL attire l'attention sur le choix du couronnement des margelles dont l'épaisseur est de 6cm. Il aurait été possible de prévoir une plage engazonnée sans margelle.

M. AÏT-AÏSSA indique que ce choix a été fait par rapport au terrain. Celui-ci est en faible déclivité est-ouest.

Mme BERTIN informe que ce projet a été réalisé par un architecte.

M. RAGGINI propose de soumettre ce dossier au vote.

➤ **La commission émet un avis favorable à l'unanimité avec les réserves de l'UDAP et de la DREAL.**

**Dossier n°2 : Commune de MAS-SAINTES-PUELLES – Dérogation au titre de la Loi Barnier pour l'urbanisation de parcelles situées en bordure de la RD 6113.**

Rapporteur : Sophie GELLE

**Présent pour ce dossier :**

- M. Alain CARLES, maire de la commune de Mas-Saintes-Puelles.

**Présentation générale du dossier :**

L'article 52 de la loi n° 95-101, dite loi Barnier, du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, a introduit au 1er janvier 1997 l'article L.111.8 dans le Code de l'Urbanisme, ou « l'amendement Dupont ». Cet amendement vise à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes, en définissant un principe de réservation (en dehors des espaces urbanisés de la commune), d'une bande inconstructible de part et d'autre de ces voies.

Le PLU de la commune de Mas SAINTES PUELLES est en cours de révision (document approuvé le 07/01/2011 ; mis en révision le 10/02/2016 arrêté le 26/04/2017 et reçu dans nos services le 30 mai) ; le SCOT Lauragais est également en cours de révision.

La commune de Mas-Saintes-Puelles prévoit l'urbanisation du secteur dit des Carnes, sur des parcelles situées le long de la RD 6113, voie classée à grande circulation. Elle a donc déposé une demande pour déroger à la loi Barnier et permettre cette urbanisation à vocation d'activités économiques, commerciales et artisanales. Ce secteur accueille déjà quelques activités mais aussi quelques habitations. Le projet se limite à n'ouvrir que les parcelles dites en « dents creuses » soit 4,6 Ha.

Le secteur du projet est en zone 1AUC du PLU qui autorise les constructions commerciales et artisanales avec une OAP (opération d'aménagement programmée). Le règlement précise :

- implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile,
- le long des voies publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment nouveau à une distance minimale de 4 m de l'alignement.

Les constructions devront être implantés au moins :

- 25 m de l'axe de la DR 6113,
- 15 m de la D818 ;

Les parcelles font apparaître des éléments paysagers structurants qu'il convient de préserver pour l'intégration paysagère mais aussi pour maintenir la continuité écologique. La zone projet venant au contact d'habitations déjà présentes sur le secteur, l'étude préconise également un volet paysager afin de garantir des coupures paysagères entre les différentes utilisations du sol .

**Extrait du document OAP du PLU :**

- LOAP sur le secteur garantit essentiellement l'intégration paysagère du projet dans son environnement.
- L'OAP garantie également que les voies principales desservant les futures opérations ne créeront pas de nouveaux accès sur la RD 6113. La desserte des lots doit se faire via une contre-allée interne à l'opération. Ainsi les nouveaux usagers pourront emprunter cette voirie secondaire et utiliseront les accès protégés de la RD6113 pour y pénétrer.

Le règlement de la zone AUC prévoit : la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

- Les nouvelles constructions sont implantées à 25m de l'axe de la RD613 et 15 m de la D818.
- Les principes architecturaux doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).
- Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

- L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50 % de la surface totale de l'unité foncière ce qui permet de conserver un tissu d'urbanisation aéré et la végétalisation de la parcelle.
- La hauteur maximale est fixée à 20 m au faitage.
- L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.
- Le stationnement est également régulé pour chaque destination et sous-destination afin qu'il ne s'effectue pas sur les abords des départementales.

#### **Autres enjeux sur le site :**

Une conduite de gaz se situe à proximité mais n'impacte pas le projet canalisation DN Mas-Saintes-Puelles nord Lasbordes. Les servitudes d'utilité publique portent sur le périmètre à 50 m, ce qui situe le sud de la zone UIC à 220 m.

#### **Risques naturels :**

Le secteur du projet est concerné par un risque d'inondation très faible lié aux débordements des ruisseaux du Tréboul et des Agals (atlas des zi), par un risque moyen au titre du retrait et gonflement d'argile. Le risque incendie de forêt est faible sur ce secteur ainsi que le risque sismique.

#### **Biodiversité :**

Dans le cadre du PLU un diagnostic écologique a été réalisé, la commune est concernée par deux ZNIEFF mais pas la zone du présent projet. Toutefois des enjeux locaux (passereaux et certains rapaces) peuvent exister sur les parcelles concernées. Il conviendra de bien en tenir compte dans les objectifs relatifs aux continuités écologiques (OAP).

**Patrimoine :** aucun monument d'intérêt patrimonial n'est situé sur la zone du projet. Le site du canal du Midi ne sera pas impacté par les constructions.

#### **Avis de la DDTM :**

La DDTM propose un avis favorable sous réserve d'améliorer les objectifs de qualité paysagère (maintenir les haies et les secteurs arborés existant et en rajouter. Réduire la hauteur des bâtiments (de 20 m à 15 m) et de continuité écologique dans l'OAP et d'intégrer des objectifs quantitatifs notamment pour limiter l'imperméabilisation des sols.

#### **Avis des bâtiments de France :**

##### **Enjeux patrimoniaux :**

Les enjeux sont forts, le projet étant implanté dans la zone tampon du canal du Midi et le long de l'ancienne voie Aquitania (aujourd'hui RD 6113).

**Les orientations et les réglementations sur cette zone doivent garantir des constructions à venir de qualité, qui ne porteront pas atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) du canal du Midi, pour maintenir l'intégrité de ce bien sur la liste du patrimoine mondial UNESCO.**

L'OAP, telle que présentée, manque justement d'orientations compte tenu des enjeux paysagers et patrimoniaux. Pourtant, il est précisé dans le Rapport de présentation du présent PLU (p. 105) que les « OAP doivent contribuer à l'amélioration du paysage urbain et garantir une bonne insertion du projet. »

Les orientations de l'OAP n°7 sont insuffisantes en matière d'aménagements paysagers. En effet, l'OAP devrait préciser les orientations paysagères de manière à :

- conserver l'alignement d'arbres existant, ainsi que les boisements sur le secteur ;
- traiter l'intégration paysagère de la nouvelle voie (desserte) créer en proposant un aménagement paysager entre la RD et la voie intérieure ;
- donner des indications d'aménagement paysager pour accompagner les futures constructions (revêtement de sol, végétation, cônes de vue, rétention des eaux pluviales...), en justifiant de l'implantation des différents éléments du projet et de la qualité de leur traitement ;
- orienter vers une volumétrie plus adaptée (la hauteur, 20 m étant beaucoup trop haute sur ce

secteur) ;  
- limiter l'emprise au sol.

**Introduire l'OAP par un descriptif du site et une définition des enjeux, une meilleure compréhension du site et des enjeux permettrait au futur concepteur de créer un projet de qualité.**

De même, le règlement devra être complété ou modifié :

- revoir la hauteur maximum des constructions, en adéquation avec l'environnement ;
- réduire l'emprise au sol (car 50 % permettra une surface construite trop importante sur ce site) ;
- imposer une toiture à 2 pentes, recouverte de tuiles canal ;
- proscrire tout matériau brillant, réfléchissant et de teinte claire ;
- demander des clôtures végétalisées, par une double haie vive composée de plusieurs essences locales ;
- demander une végétalisation des aires stationnement, par des arbres de hautes tiges ;
- proscrire tout stockage à l'extérieur des bâtiments.

Ces observations feront l'objet de l'avis de l'UDAP 11, dans le cadre des personnes publiques associées sur le PLU de Mas-Saintes-Puelles. Compte tenu des enjeux paysagers et patrimoniaux, il conviendrait de proposer la présentation du PLU au pôle canal.

#### **Avis de la DREAL :**

Quelques rappels en préambule :

**Rappel relatif à la zone tampon UNESCO du canal du Midi, site inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco (7 décembre 1996):** la qualité des paysages ruraux proches du canal est indissociable de la qualité de l'ouvrage lui-même. Elle conditionne les perceptions, la mise en scène et les ambiances vers et depuis le canal.

**Rappel relatif à la Convention du paysage (traité de Florence, du 20/10/2000 entré en vigueur le 01/03/2004):** le paysage est appréhendé comme un élément important du cadre de vie, dont la qualité est primordiale pour l'épanouissement des individus et de la société (et non pas dans une approche uniquement esthétique). La Convention ne saurait être limitée aux seuls éléments culturels ou artificiels, ou aux seuls éléments naturels du paysage : elle se réfère à l'ensemble de ces éléments et aux relations entre eux. L'enjeu est d'une part, de composer avec le paysage, et d'autre part, de préserver la diversité des paysages, notamment en luttant contre le mitage du territoire.

**Enjeux patrimoniaux :** assurer la préservation et la gestion des espaces agricoles et forestiers, concevoir une évolution mesurée du bâti respectueuse du paysage, de promouvoir un accueil touristique équilibré et durable. Ce projet concerne la zone tampon du canal du Midi, inscrit au patrimoine mondial UNESCO depuis 1996 qui traverse des paysages agricoles à préserver.

#### **Avis :**

Le secteur proposé pour l'aménagement d'une zone économique, sur la commune de Mas-Saintes-Puelles, est situé sur le parcours de l'ancienne voie d'Aquitaine entre Méditerranée et Atlantique, la voie des Deux Mers (axe historique d'essor des villes entre Bordeaux, Toulouse et Narbonne), dans la vallée lauragaise : couloir d'agriculture céréalière aux paysages « mosaïques » caractéristiques, très ouverts et épurés. Les parcelles concernées constitueraient la première image perçue aux portes de Mas-Saintes-Puelles au sud et de Ricaud au Nord.

Le développement d'une zone économique n'est adapté ni à l'image d'une porte de commune (tourisme et cadre de vie), ni à l'ambition d'une route départementale RD 6113 vitrine d'un paysage rural qui, par ses qualités, invite à faire halte dans les communes traversées. Est-il souhaitable de poursuivre l'exemple de la zone existante UI ?

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), telles que présentées dans le document, ne permettent pas de garantir une intégration satisfaisante des activités projetées en termes d'architecture et de paysage : elles ne définissent pas un véritable projet paysager. En effet, le

quelques dispositions prévues sont trop généralistes. Limiter l'emprise du bâti à 50 %, comme proposé, ne contraint pas les surfaces minéralisées au sol et il serait illusoire de croire que de simples haies permettent de concilier les enjeux.

Le projet tel que présenté, ne répond pas à l'objectif de la politique du paysage (considérant la Convention européenne du paysage par traité de Florence, du 20/10/2000 entré en vigueur le 01/03/2004): une vision évolutive qui respecte une richesse : la diversité et la qualité de nos paysages ordinaires. L'enjeu d'un projet paysager est, d'une part, de composer avec le paysage et d'autre part, de préserver la diversité des paysages, notamment en luttant contre le mitage du territoire. Cet objectif est particulièrement sensible dans la zone tampon du canal du Midi.

Au regard des éléments pré-cités, la demande de dérogation déposée par la commune de Mas-Saintes-Puelles, au titre de l'article 52 de la loi n° 95-101 dite loi Barnier, présente, en l'état, des risques d'impacts potentiels sur les paysages (développement urbain et mitage) et les activités économiques liées à l'écotourisme lauragais.

**En conclusion, la DREAL propose à la CDNPS d'émettre un avis défavorable à cette demande de dérogation.**

#### Débat :

La parole est donnée à M. CARLES.

M. CARLES informe qu'une entreprise agricole souhaite s'installer sur les parcelles de 1 500m<sup>2</sup> et 2 000m<sup>2</sup> (bâtiments agricoles).

Une entreprise de transport avait fait une offre, mais elle n'a pas trouvé d'entente avec le propriétaire sur le prix ; ce projet a échoué récemment. La parcelle concernée par une activité existante est occupée par une entreprise de transports installée depuis 1993 et qui avait succédé à une poterie (stockage seulement, pas de fabrication).

M. RAMIERE DE FORTANIER demande si un projet architectural a été déposé, une belle usine ? On ne peut laisser faire n'importe quoi au nom de la question économique dans le Lauragais. Quelles sont les préconisations sur la qualité architecturale ? Certains silos s'intègrent parfaitement dans le paysage, ils s'inscrivent dans une architecture contemporaine.

Mme BOURGUEMESTRE rappelle que telle que présentée, cette OAP ne garantit pas la préservation du cadre paysager.

M. RAMIERE DE FORTANIER fait part de sa gêne car rien ne garantit la qualité.

M. AÏT-AÏSSA rappelle que le contexte de la procédure. Aujourd'hui, la CDNPS ne juge pas le projet mais les éléments graphiques d'une OAP. Les parcelles de 4,5 ha ne sont pas proches du centre ancien. La commune souhaite permettre l'urbanisation à vocation d'activités économiques, commerciales et artisanales de parcelles situées le long de la RD 6113, voie classée à grande circulation. L'avis de la CDNPS est requis dans le cadre de la demande de dérogation Loi Barnier. L'OAP est présentée dans le cadre du règlement d'urbanisme. C'est la phase amont du projet, le PLU sera soumis ensuite à l'enquête publique avant approbation définitive.

M. PUJOL revient sur la procédure qui l'inquiète : aujourd'hui, la CDNPS doit se prononcer sur un document d'urbanisme. Or, le projet ne fera pas l'objet d'un examen en CDNPS par la suite. Ainsi l'aspect paysager nous échappera complètement. Il serait indispensable d'exiger des prescriptions architecturales et paysagères à ce stade. Le règlement d'urbanisme est vide. Il rejoint l'avis de la DREAL sur les risques d'impacts sur les paysages par le développement urbain et le mitage occasionnés qui dévaloriseront les activités économiques liées à l'écotourisme.

M. BARRES demande s'il serait possible d'implanter une activité au-delà de la parcelle ?

M.CARLES répond par la négative.

M. RAMIERE DE FORTANIER demande s'il est possible de missionner le CAUE ?

M.BARRES rappelle que le CAUE peut donner des conseils mais n'élaborera pas l'OAP.

Le débat se poursuit après la sortie du pétitionnaire.

M.BARRES émet de vraies craintes sur ce dossier qui ne présente que très peu d'ambition politique : l'ambition de l'OAP pose question. Quel est l'intérêt général ?

M.RAMIERE DE FORTANIER regrette le manque d'ambition de l'OAP : s'il n'est pas possible d'intervenir sur la qualité architecturale, ce projet n'est pas à soutenir.

M. AÏT-AÏSSA rappelle le stade de la procédure : un PLU arrêté. le projet n'est donc pas encore définitif. viendront les consultations des commissions (CDPNAF, bien que ce secteur ne soit pas identifié) et les personnes associées puis l'enquête publique. À partir des avis émis, le maire pourra donc reprendre le document avant d'approuver le PLU.

M. RAGGINI propose de soumettre ce dossier au vote.

➤ **La commission émet un avis favorable à la majorité (4 favorables, 2 défavorables, 3 abstentions) avec les réserves des services de l'Etat.**

La DREAL demande un vrai projet paysager.



**Dossier n°3 : Commune de NARBONNE - PC 011 262 17 N0040 – Optimisation du centre de vacances AVEA (association de vacances pour enfants et adolescents) LA POSTE – Aménagement d'espaces extérieurs et rénovation de terrains d'activités en plein air - Site classé du Massif de la Clape.**  
Rapporteurs : Edheline BOURGUEMESTRE/Laurence BERTIN

**Présents pour ce dossier :**

- M. Dominique HENAULT, directeur général AVEA LA POSTE
- M. DUJANCOURT, architecte DPLG pour AVEA LA POSTE

**Présentation du projet :** un projet de réhabilitation globale du centre de vacances « Bel horizon » (2 244m<sup>2</sup>) à Narbonne-Plage.

Le terrain du centre AVEA-La Poste de Narbonne plage est constitué de deux parcelles cadastrées OD 915 et BN 51. Chacune de ces parcelles appartient à une zone différente du Plan Local d'urbanisme (cf. plan de zonage du Plu de la ville de Narbonne – version du 22.09.2016) :

- La parcelle OD 915, d'une surface de 10 900 m<sup>2</sup>, est située dans le site classé du Massif de La Clape (Zone NSc du PLU qui intéresse des sites classés et espaces remarquables).
- La parcelle BN 51, d'une surface de 10 944 m<sup>2</sup>, est située dans la Zone UCp du PLU (zone d'habitat de densité moyenne constituée de logements individuels groupés et de constructions individuelles sur petites parcelles ainsi que de l'habitat collectif). Ce secteur UCp correspond plus particulièrement aux espaces proches du rivage.

Le projet consiste à optimiser le centre de colonies de vacances AVEA-la-Poste réservé aux enfants du personnel, afin de permettre une exploitation hors période de vacances scolaires (classes pédagogiques notamment) et donner à ces bâtiments une occupation 8 à 10 mois dans l'année. Il répondra également aux demandes de l'Éducation Nationale qui exige désormais la création de salles de classe pour accueillir les enfants lors de séjours de découverte.

Ce centre est classé ERP 4e catégorie de type RH. Il pourra accueillir 150 personnes (50 en personnel et 100 en public).

**Les travaux en site classé :** aménagements des espaces extérieurs de la parcelle OD 915

Les accès PMR : une unité de parcours piétons cohérente sur les 2 parcelles,  
– sol en béton balayé et muret en béton matricié.

L'aménagement du terrain de football :

– revêtement stabilisé renforcé aux liants hydrauliques (ciment) de teinte gris rosé (revêtement perméable, ne nécessite pas un raccordement au réseau d'assainissement).

La rénovation du terrain de tennis et du terrain multi-activités :

– enrobé bitumeux miel.

Une réponse a été apportée à la demande de la DREAL associée après le dépôt de PC. Les plantations ont été structurées pour rompre l'effet minéral des aires d'activités sportives et pour répondre aux conditions climatiques du site (vents dominants...). Elles ont été choisies en respectant les essences locales (thym, romarin, ciste, immortelle d'Italie).

**Les travaux hors site classé sur la parcelle BN 51 mitoyenne : optimisation des bâtiments**

Mme BERTIN poursuit avec la réhabilitation et extension du centre de vacances « Bel Horizon » qui prévoit :

- L'aménagement des cheminements PMR et espaces extérieurs (piscine hors sol de 160m<sup>2</sup>, des places de stationnements sur 104m<sup>2</sup>).
- Des travaux de restauration sur le bâti existant de 1807m<sup>2</sup> (menuiseries, isolation, ravalement, accessibilité PMR, réaménagement intérieur).
- La création de deux bâtiments complémentaires (437m<sup>2</sup>) :

- une construction R+1 à usage d'hébergement : typologie architecturale en résonance avec l'existant,
  - une salle d'activité modulable en deux salles de classe privilégiant la vue sur la mer Méditerranée : architecture contemporaine comme signal, mise en œuvre de matériaux privilégiés, tels que le bois et le béton.
- La volonté de préserver les 2 arbres remarquables existants sur cette partie du site.

#### **Avis des bâtiments de France :**

Les enjeux paysagers sont forts. Pourtant, même si le terrain d'assiette est concerné par la servitude du site classé du Massif de La Clape, l'architecte des bâtiments de France ne peut être consulté qu'à titre consultatif.

- Les nouveaux volumes créés, hébergement et salle d'activité modulable, ne s'intègrent pas à la topographie du site et semblent perchés par rapport aux bâtiments existants. Il conviendrait de limiter les terrassements.
- Le projet devrait être accompagné d'un aménagement paysager de qualité. Pour une meilleure intégration, le bâtiment des classes, créé pour être un bâtiment d'appel, devrait être végétalisé.
- Compte tenu du manque d'information concernant la résille bois, qui n'est ni détaillée, ni décrite (type de bois, son classement, les sections et finitions...), l'architecte des bâtiments de France s'interroge sur la qualité et la tenue dans le temps de cet habillage dans le site.
- De même l'habillage, composé d'une structure en bois, sur le bâtiment hébergement semble anecdotique et tend plutôt à rompre la continuité et la prolongation du bâti existant.
- Les menuiseries **devront être de teinte sombre** et uniformisées et remplacées par des menuiseries bois ou aluminium (exclure le PVC).
- Le bassin devrait recevoir un revêtement de teinte grise ou sombre.

#### **Avis de la DREAL au titre du site classé**

La DREAL regrette d'avoir été associée après le dépôt de permis de construire. Un travail partenarial préalable aurait permis d'aboutir à un dossier plus satisfaisant et mieux intégré.

L'évaluation des incidences au titre de Natura 2000 conclut à aucune incidence prévisible sur les habitats ou les espèces d'intérêt communautaire des sites Natura 2000.

Concernant les aménagements en site classé, le maître d'œuvre a été à l'écoute des souhaits de la DREAL concernant les traitements de sols et a proposé des matériaux rappelant un effet naturel en surface. Il a également renforcé de haies végétales périphériques, les aires de loisirs, afin de rompre l'effet de plate-forme minérale très visible depuis les reliefs de la Clape.

Pour ce qui concerne les restructurations bâties de la parcelle mitoyenne du site classé, la DREAL recommande une densification végétale pour limiter les impacts des surfaces minérales et des surfaces de toitures (notamment du bâtiment « phare »).

Concernant les aires de stationnements et circulations sur le site, la DREAL note le souhait de la direction nationale AVEA La Poste : privilégier les transports collectifs afin de limiter l'impact écologique des déplacements et ainsi préserver ses sites de l'implantation de vastes nappes de stationnement. C'est pourquoi le projet n'a pas de giratoire démesuré pour autocar ni d'emplacement fixe dédié à ce transport. Le projet comportera 8 places de stationnements dont 1 réservée PMR (enrobé).

**En conclusion, la DREAL propose à la CDNPS d'émettre un avis favorable à ces travaux avec les réserves suivantes:**

- la clôture du terrain de tennis sera remplacée par un grillage à simple torsion de teinte foncée ou en acier galvanisé (qui se patinera au fil du temps). Si d'autres clôtures sont envisagées, elles seront à présenter pour validation à la DREAL.
- un plan de plantation sur l'ensemble des deux parcelles soumis à la validation de la DREAL et de l'ABF pour renforcer et densifier le couvert végétal des parcelles avec des essences adaptées au contexte environnant.
- la présentation d'échantillons de revêtements (matériaux et teintes) pour les sols, murets, clôtures et si besoin, l'adaptation du choix des matériaux pour répondre à une intégration au site satisfaisante.

– la prise en compte des réserves de l'Architecte des Bâtiments de France (menuiseries de teinte foncée...).

Pour la parcelle hors site classée, la DREAL émet le vœu d'implanter les bâtiments créés au plus proche du terrain naturel : abaisser d'un mètre le nouveau bâtiment d'hébergement, pour retrouver un alignement du faitage avec les bâtiments existants et harmoniser les châssis de menuiseries. De même, le bâtiment des classes qui sera construit sur une terrasse, gagnerait à s'insérer au plus proche du terrain d'assiette afin de ne pas créer de mouvements de terre supplémentaire en remblai.

### **Débat :**

La parole est donnée à M. DUJANCOURT architecte.

Il indique que ce projet a pour but d'optimiser le centre de vacances AVEA de Narbonne-Plage. Implantés en « U » autour de la cour, les constructions existantes sont prolongées par le nouveau bâtiment hébergement. Il reprend le gabarit des bâtiments existants et joue avec la topographie afin de rendre l'ensemble du site accessible PMR : le niveau haut depuis la cour et le niveau bas visible depuis le chemin de la falaise. Les bâtiments proposent deux accès côté cour et côté chemin de la falaise.

Le second bâtiment neuf, est destiné à la salle multi activité, il possède une architecture plus contemporaine. Son implantation libre à la pointe du terrain est guidée par la volonté de préserver les arbres remarquables du site tout en privilégiant la vue sur la mer méditerranée et le confort d'été. Ce bâtiment est constitué de deux volumes courbes reliés par un sas, l'un abritant la grande salle, le second abritant des sanitaires.

Mme BOURGUEMESTRE demande des précisions sur les places de stationnements prévues au nombre de huit seulement par rapport aux 150 personnes prévues sur site (100 pour le public et 50 pour le personnel).

M. DUJANCOURT précise qu'il sera imposé aux groupes d'utiliser le bus pour préserver l'aspect paysager.

M. RAGGINI demande quel sera le mode de stationnement prévu pour les cinquante personnes travaillant sur le site.

M. DUJANCOURT informe que le personnel est logé sur place, personnel de cuisine, administratif et technique.

Mme BERTIN attire l'attention sur les clôtures. Elles seront remplacées en totalité, végétalisées. Un accompagnement par un architecte paysager est recommandé. Une interrogation est émise concernant l'habillage en résille bois du bâtiment hébergement créé, ni détaillé, ni décrit. On s'interroge sur sa qualité et sa pérennité dans un site classé soumis aux vents et aux embruns de la méditerranée. Ce bâtiment se propose être dans la continuité de l'existant, mais ne l'est pas avec cet habillage anecdotique. Concernant les menuiseries, le dossier prévoit des menuiseries en PVC de couleur blanche. L'ABF préconise des menuiseries bois ou en aluminium de teinte sombre. Cette même attention pour une teinte sombre est requise de même pour le bassin.

M. DUJANCOURT indique que l'essence bois retenue est le Red Cedar : ce matériau a été utilisé en Corse depuis 15 ans (Sperone) avec les mêmes contraintes méditerranéennes. Il est également prévu des volets roulants installés à l'intérieur.

M. HENAUT exprime la volonté d'AVEA : faire de cette rénovation un vaisseau amiral parmi les 13 sites AVEA en France. Ce projet « pilote » s'inscrit en rénovation contemporaine à l'image de la colonie de vacances du XXI<sup>e</sup> siècle.

M. BARRES rejoint l'ABF concernant l'habillage en résille bois anecdotique (même si la volonté architecturale est comprise). Il propose une économie directe pour le projet en la supprimant. Il émet également des réserves sur le béton matricé des murs et propose une deuxième économie en supprimant cet effet. Les faux joints rappellent les années 50. Il sera préféré un vrai béton avec un dessin contemporain pour la matrice.

M. DUJANCOURT prend en compte ces réserves. Il rappelle que le béton matricé avait été retenu, car il peut être réalisé en usine. Le graphisme pourra être discuté.

M. BARRES interroge sur la reproduction du système de ventilation calqué sur la moustiquaire du bâti existant.

M. DUJANCOURT indique que les volets roulants à lamelles permettent une ventilation.

Mme BOURGUEMESTRE signale que ce dispositif retient néanmoins la chaleur.

M. BARRES regrette que ce dispositif de moustiquaire ne soit pas réinterprété dans le projet.

Mme BOURGUEMESTRE demande de préciser la raison de ne pas implanter les bâtiments créés plus proches du terrain naturel (surélévation d'1 m environ) ? Elle demande de confirmer la végétalisation des façades du bâtiment « phare » des classes. Enfin, elle est étonnée que la clôture sur le chemin de la falaise ne soit pas nettoyée et restaurée à l'image de l'ensemble du projet.

M. DUJANCOURT que ce choix résulte de la volonté de rendre accessible PMR l'ensemble des cheminements du site. Il confirme que le bâtiment « amiral » des salles de classes sera végétalisé avec une essence adaptée et qu'un travail avec un paysagiste sera entrepris pour réaliser un plan de plantations sur l'ensemble du site en concertation avec les services de l'État auxquels des échantillons de matériaux et teintes seront soumis pour validation comme prescrit. Une réunion sera organisée à l'initiative du maître d'œuvre.

Le débat se poursuit après la sortie du pétitionnaire :

M. PUJOL fait part de son opinion : un projet qui tient la route, bien dessiné et cohérent (la volonté de phare des salles de classes qui répond bien à une fonction, les circulations, la piscine...) mais qui présente des zones incertaines comme le bardage anecdotique (les chevrons rappellent une coiffure mal réussie) et il évoque le béton qui « singe » la pierre à exclure ! Ceci n'est plus possible au 21<sup>e</sup> siècle ; l'authenticité sera recherchée pour le traitement du béton.

M. RAMIERE DE FORTANIER soutient l'avis de M. PUJOL sur l'habillage bois perçu comme une architecture qui se cache.

Mme BOURGUEMESTRE attire l'attention sur le toit terrasse du bâtiment « phare » qui sera visible depuis les hauteurs du massif de la Clape : des recommandations par rapport au revêtement seraient utiles.

M. BARRES confirme la nécessité d'anticiper ce risque d'impact. En concertation avec l'ensemble des membres de la commission, une réserve portera sur la mise en œuvre d'une toiture terrasse végétalisée sur le bâtiment des classes.

M. RAGGINI propose de soumettre au vote ce dossier.

➤ **La commission émet un avis favorable à l'unanimité, assortie des avis formulés par la DREAL et l'UDAP, et des réserves émises en séance :**

- l'habillage en bois sur le bâtiment hébergement sera supprimé
- la toiture du bâtiment des salles de classes sera végétalisée
- la matrice du béton sera contemporaine.

**Au regard des informations du maître d'oeuvre en séance, la réserve (relative à l'abaissement du niveau d'implantation des bâtiments à créer pour être au plus proche du terrain d'assiette) ne sera pas retenue.**

**Dossier n°4 : Commune de NARBONNE – PA 011 262 17 N0026 – Création d'un observatoire de l'avifaune – Lieu-dit Domaine du Grand Castellou - Loi Littoral (demande en régularisation).**  
Rapporteur : Sylvie LASSALLE, chef de pôle ADS/SATO/DDTM

### **Présentation du projet :**

L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (...). En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de L'État après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature » (article L121-13 du code de l'urbanisme).

Le projet est situé sur la commune de Narbonne, en zone agricole, à proximité du domaine du Grand Castellou, sur des parcelles propriétés du Conservatoire du Littoral.

Le PLU de Narbonne ne dispose pas de critères justificatifs et motivés quant à l'urbanisation limitée. En conséquence, dans le secteur du Grand Castellou, l'exécution de tout travaux (article L121-3 du CU) est soumise aux conditions d'utilisation des espaces terrestres, maritimes et lacustres. Ces travaux sont à présenter pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites qui doit apprécier l'impact de l'urbanisation sur la nature avant l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État (article L121-13 du code de l'urbanisme).

L'observatoire est proche d'un sentier ouvert au public. Il consiste en la création d'un observatoire de l'avifaune pour permettre au public d'observer les oiseaux dans les conditions les plus respectueuses de l'environnement. L'observatoire est situé au cœur du Narbonnais, dans le Parc Régional Narbonnaise Méditerranée. Il est implanté à la proximité immédiate d'une mare. La structure de l'observatoire est en bois, son emprise est de 16,50 m<sup>2</sup>. Une rampe d'accès pour personnes à mobilité réduite d'une longueur d'environ 25 m<sup>2</sup> reliera la structure depuis le sentier menant au domaine bâti du Grand Castellou. La topographie générale du site est pratiquement plane à +0,90m NGF. Le projet, réalisé sur pilotis, a un très faible impact sur le contexte.

Le projet est en périmètre Natura 2000, au sein des ZPS Étangs du narbonnais et ZSC Sigean. Une évaluation des incidences a été réalisée.

Le projet a reçu l'avis favorable du SPRISR le 07 avril 2017. Le projet n'est pas dans un périmètre de site classé. Il est situé dans la zone sensible du canal de La Robine.

### **Avis de la DDTM :**

Compte-tenu des avis favorables des services Risques et Urbanisme/Biodiversité, le rapporteur propose un avis favorable à l'unanimité.

M. Malik AÏT-AÏSSA informe les membres de la commission que ces travaux ont été réalisés. Il convient aujourd'hui de régulariser cette situation.

### **Avis de la DREAL :**

Ce projet concerne des aménagements en zone soumise aux dispositions particulières au littoral. Il se situe également dans le secteur sensible de la zone tampon du canal du Midi, inscrit au patrimoine mondial UNESCO depuis 1996 qui traverse des paysages agricoles à préserver ainsi que dans le périmètre du projet de site classé des paysages du canal du Midi. Enfin, il est en zone de présomption de prescriptions archéologiques : il s'agit du secteur des aménagements portuaires antiques de Narbonne.

L'observatoire de l'avifaune et son accès constitue un aménagement léger qui sera accessible au public (et PMR) et permettra la mise en valeur économique du domaine du Grand Castellou.

L'utilisation du sol par l'implantation de cet observatoire, préservera les caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Sa localisation et son aspect ne dénaturera donc pas le caractère du site, ne compromettra pas la qualité paysagère et ne portera pas atteinte à la préservation des milieux (comme le prévoit l'article R121-5 du code de l'urbanisme).

**En conclusion, la DREAL propose à la CDNPS d'émettre un avis favorable à cet aménagement. Elle invite à présenter tout futur aménagement au pôle canal de l'Aude.**

M. RAGGINI propose de soumettre au vote ce dossier.

**➤ La commission émet un avis favorable à l'unanimité, assortie de l'avis formulé par la DREAL avec sa recommandation pour tout futur aménagement.**

M. RAGGINI soumet les procès verbaux d'avril et mai aux membres qui les valident.  
L'ordre du jour est épuisé, il est procédé à la validation des procès-verbaux du 26 avril et du 17 mai 2017.

La séance est levée à 16h30. La prochaine CDNPS est fixée au 26 juillet 2017.

Le président,

Pour le Préfet et par délégation  
La Secrétaire Générale de la Préfecture

Marie-Blanche BERNARD

