

## PREFET DE LA REGION OCCITANIE

Direction régionale de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement Occitanie

### **Décision de soumission à étude d'impact après examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3 du Code de l'environnement sur le projet de construction d'un hameau résidentiel « Domaine du Capitoul » sur le territoire de la commune de Narbonne (11) déposé par Domaine Demeure**

Le préfet de région, en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application de l'article R.122-6 du Code de l'environnement,

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, R.122-2 et R. 122-3 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement de l'énergie et de la mer du 12 janvier 2017 relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative au projet référencé ci-après :

- n°2017-005152,
- **Construction d'un hameau résidentiel "Domaine du Capitoul" sur le territoire de la commune de Narbonne (11) déposée par Domaine Demeure,**
- **reçue le 11 mai 2017 et considérée complète le 11 mai 2017 ;**

Vu l'arrêté du préfet de région Occitanie, en date du 04 janvier 2016, portant délégation de signature au directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé en date du 23/05/2017 et en l'absence de réponse dans un délai de 15 jours ;

Vu la consultation du parc naturel régional de la Narbonnaise en Méditerranée en date du 01/06/2017 et en l'absence de réponse ;

Vu les avis du pôle de compétence canal du midi du 11 octobre 2016 et du 23 mars 2017 ;

#### **Considérant la nature et les caractéristiques du projet :**

– qui consiste à réaliser sur une emprise globale de 4,2 ha, un complexe résidentiel cenotouristique comprenant :

- la rénovation et la réhabilitation du château du Capitoul et des communs afin de recevoir un hôtel haut de gamme, un restaurant, des salles pour séminaires, un SPA, un restaurant gastronomique et une brasserie,
- la création d'un hameau résidentiel de 45 logements (résidence de tourisme) situés en rez-de-chaussée ou en R+1, auquel s'ajoute la construction d'environ 20 piscines privées et d'une piscine commune, l'aménagement de voies d'accès, d'aires de stationnements et d'aires d'activités (tennis),
- l'implantation d'équipements connexes au projet, à savoir une station de traitement des eaux usées, des ouvrages de rétention des eaux pluviales (2 bassins de rétention de 3 000 m<sup>3</sup> et noue) ainsi que des réserves d'eau pour la lutte contre l'incendie,

### **Considérant la localisation du projet :**

- au sein du domaine du Château du Capitoul, sur la commune de Narbonne dont le territoire :
  - est concerné par la loi littoral impliquant que le projet doit être réalisé sous la forme d'un « hameau nouveau intégré à l'environnement », que ni le PLU de Narbonne (secteur classé en zone « A ») ni le SCoT de la Narbonnaise n'autorisent en l'état actuel,
  - s'intègre dans le bassin versant de l'Aude médiane qui fait l'objet d'un arrêté de classement en zone de répartition des eaux (ZRE) inter-préfectoral datant du 10 août 2010 ;
- dans un secteur à forts enjeux paysagers du fait de sa situation :
  - au droit de la zone tampon du canal du midi, inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO,
  - à moins de 2 km du site classé du « massif de la Clape », du site classé du « canal du Midi » et du site inscrit de « l'étang de Gruissan et ses abords »,
- dans un secteur à forts enjeux écologiques du fait de sa situation :
  - au sein de la zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II « Montagne de la Clape », du parc naturel régional (PNR) de la narbonnaise en Méditerranée et d'une zone couverte par plusieurs plans nationaux d'action – PNA (Chiroptères, Faucon crécerellette, Odonates et Aigle de Bonelli),
  - à proximité immédiate de la ZNIEFF de type II « complexe des étangs de Bages-Sigean » et de plusieurs sites Natura 2000 (zones spéciales de conservation – ZSC « Massif de la Clape » et « Complexe lagunaire Bages-Sigean », zones de protection spéciales – ZPS « Montagne de la Clape » et « Étangs Narbonnais »,
- dans un secteur concerné par l'enjeu de défense de la forêt contre les incendies (DFCI) ;

### **Considérant que le projet, de par ses caractéristiques, est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, compte tenu :**

- de son inscription dans un secteur à dominante agricole, naturelle et boisée et de la fragmentation qu'il peut générer sur les continuités écologiques ;
- de son ampleur et de l'absence d'analyse des incidences cumulées du projet et de toutes ses composantes ;
- des impacts irréversibles susceptibles d'être générés par le défrichement sur les milieux, habitats et espèces protégées recensés sur le territoire ;
- des impacts générés par la construction du hameau et de ses équipements sur le paysage rapproché et éloigné du Puech et en outre, de l'absence d'observatoire photographique rendant compte des perceptions depuis les sites emblématiques du canal du midi et du massif de la Clape ;
- de l'augmentation de la fréquentation touristique et les nuisances induites qu'elle pourra engendrer (bruit, circulation...)
- des impacts induits sur la ressource en eau, en particulier l'adéquation entre les besoins de l'ensemble du projet et la ressource disponible qui reste à démontrer.

**Considérant en conclusion** qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet est susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement ;

**Décide**

**Article 1<sup>er</sup>**

Le projet de construction d'un hameau résidentiel "Domaine du Capitoul" sur le territoire de la commune de Narbonne (11), objet de la demande n°2017-005152, est soumis à étude d'impact, dont le contenu est défini par l'article R. 122-5 du Code de l'environnement.

## Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du Code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

## Article 3

La présente décision sera publiée sur le Système d'information du développement durable et de l'environnement (SIDE) : <http://www.side.developpement-durable.gouv.fr>.

Fait à Montpellier, le

15 JUIN 2017

Pour le préfet de région et par délégation,

  
Frédéric DENTAND  
Directeur Adjoint DEC

### Voies et délais de recours

#### 1- décision imposant la réalisation d'une étude d'impact

##### **Recours administratif préalable obligatoire, sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux :**

Monsieur le préfet de région

DREAL Occitanie

1 rue de la Cité administrative Bât G

CS 80002 - 31074 Toulouse Cedex 9

*(Formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision)*

##### **Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun, ci-après.**

###### **Recours gracieux :**

Monsieur le préfet de région

DREAL Occitanie

1 rue de la Cité administrative Bât G

CS 80002 - 31074 Toulouse Cedex 9

*(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)*

###### **Recours hiérarchique :**

Madame la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer

Tour Séquoia

92055 La Défense Cedex

*(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)*

###### **Recours contentieux :**

Tribunal administratif de Toulouse

68 rue Raymond IV

BP 7007 - 31068 Toulouse Cedex 7

*(Formé dans le délai de deux mois à compter de la notification/publication de la décision ou bien de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique)*

