

PRÉFET DE LA RÉGION OCCITANIE

Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement

Direction Énergie Connaissance  
Département Autorité environnementale

Affaire suivie par : Isabelle Auscher  
Courriel : [isabelle.auscher@developpement-durable.gouv.fr](mailto:isabelle.auscher@developpement-durable.gouv.fr)

Montpellier, le

Le directeur régional

à

Monsieur LAVAIL  
SCI Les Clos de Paulilles  
4 rue Francisco Ferrer-BP 61  
Maison Cazes  
66602 RIVESALTES Cedex

- 1 NOV. 2017

**Objet :** Demande d'examen au cas par cas pour la réalisation d'un lotissement de 23 gîtes sur le domaine des Clos de Paulilles et Valcros.

Vous avez déposé, en date du 27/09/2017, une demande d'examen au cas par cas au titre de la rubrique 14 « travaux, ouvrages et aménagements dans les espaces remarquables du littoral et mentionnés au 2° et au 4° du R.121-5 du code de l'urbanisme » du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement.

Cette demande concerne la réalisation de 23 gîtes destinés à l'accueil du public sur le domaine des Clos de Paulilles et Valcros, pour une surface totale de 6 300 m<sup>2</sup>, une surface de plancher de 1 380 m<sup>2</sup>, une surface construite de 3 020 m<sup>2</sup>, nécessitant :

- la libération des emprises nécessaires par défrichage et décapage,
- l'aménagement des voiries, aires de stationnement, connexion au réseau existant,
- l'installation des réseaux secs et humides et leur connexion aux réseaux existants,
- la réalisation des espaces verts,
- la construction des bâtiments constituant les gîtes.

À l'examen de votre demande, il apparaît que vous ne relevez pas de la rubrique 14 du R.122-2 qui concerne :

- les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier,
  - à l'exclusion de toute forme d'hébergement :
    - a) les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 50 m<sup>2</sup>,
    - b) dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones,
- et, qu'à ce titre, vous n'êtes pas soumis à évaluation environnementale.

Toutefois, au regard de la rubrique 14 du R.122-2 directement liée au code de l'urbanisme par l'article R.121-5, je souhaite vous rappeler les règles applicables en matière d'urbanisme.

Le projet se situe en espace remarquable et en site classé.

Les espaces remarquables relèvent de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme qui s'applique à tous les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols, parmi lesquels figurent les autorisations d'urbanisme. Le principe d'interdiction de construire prévaut, exception faite des aménagements légers mentionnés à l'article R.121-5 (anciennement R.146-2) du code de l'urbanisme.

L'article R.121-5 stipule en effet que ne peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-24 (anciennement article L.146-6 alinéas 2 à 4, modifié par la loi n°2015-992 du 17 août 2015 - art. 135, abrogé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 12), que les aménagements légers suivants :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Le PLU de la commune identifie le secteur concerné par le projet en site classé, en espace remarquable et en zone agricole. Le règlement de la zone A indique que la zone agricole fait l'objet d'une protection particulière et interdit toute construction ou aménagement non lié à une activité agricole, forestière ou pastorale.

Le SCoT Sud Littoral identifie le secteur en espace remarquable et en coupure d'urbanisation, et l'ensemble des parcelles viticoles ou potentiellement viticoles du périmètre AOC du cru de Banyuls Collioure comme revêtant un intérêt agricole fort.

Le projet n'apparaît ainsi pas compatible avec la loi Littoral, ni avec le PLU de la commune et le SCoT Sud Littoral.

01 NOV. 2017



Frédéric DENTAND  
Directeur Adjoint DEC

Copie DDTM 66