

# Première partie : résumé non technique

## 1. DESCRIPTION DU PROJET

### LOCALISATION ET HISTORIQUE DU PROJET

Le complexe touristique est situé dans la partie Sud-Ouest de la commune de Noth (23), à 1,2 km au Nord-Ouest du centre-bourg, au niveau du lieu-dit « La Fôt ». Il est implanté au niveau d'une cuvette topographique qui correspond à la tête de bassin d'un affluent du ruisseau de la Cazine. Ce cours d'eau alimente plusieurs étangs, dont l'étang d'Argent présent sur le site, et l'étang de la Grande Cazine, localisé à une centaine de mètres à l'Est du site, et à environ 1 km de la zone concernée par la troisième phase du projet.

L'ensemble du complexe touristique s'étend sur près de 86 ha. Il est localisé au Nord de la RN 145 qui constitue un axe routier majeur au sein d'une zone rurale partagée entre parcelles agricoles et espaces forestiers. L'urbanisation y est globalement lâche dans un secteur uniquement marqué par la ville de La Souterraine, située à environ 5 km à l'Ouest.

La phase 3 du projet s'inscrit dans la continuité du hameau de « la Fôt », en limite Nord-Est des deux premières phases. Les terrains concernés par la présente étude sont principalement occupés par des prairies et quelques fourrés et couvrent une superficie de seulement 6200 m<sup>2</sup>.

### DIMENSIONNEMENT DU PROJET

La phase 3 du projet consiste en l'extension du complexe touristique via la création de 10 bâtiments à usage résidentiel, ainsi que d'un centre aqualudique en continuité du hameau de la Fôt et des installations prévues en phase 2 du projet.

L'ensemble des 11 nouveaux bâtiments représenteront une surface de plancher de 9 010 m<sup>2</sup> et une superficie de toiture de 5 050 m<sup>2</sup>, dont 1 980 m<sup>2</sup> pour le seul bâtiment hébergeant le centre aqualudique. Autour des bâtiments, des terrasses et un cheminement couvriront une surface de 2 040 m<sup>2</sup>.

A terme, la réalisation de la phase 3 du projet augmentera la capacité d'accueil du complexe touristique de 340 personnes, ce qui permettra d'atteindre une capacité maximum d'accueil de 1 054 personnes en hébergement.

Il est également prévu une extension du parking dépose-minute et Personnes à Mobilité Réduite, qui passera de 38 à 47 places.

Enfin, pour répondre à l'augmentation de la capacité d'hébergement (charge polluante maximale générée de 1 095 Equivalents Habitants), les dispositifs d'assainissement seront redimensionnés, comme cela avait été prévu dès le début de la réflexion.

Les caractéristiques des bâtiments sont indiquées ci-dessous :

Bâtiments à créer	Nombre d'appartements	Surface de plancher (m <sup>2</sup> )	Capacité d'accueil
Bâtiment M	6 appartements	765	36 personnes
Bâtiment N	4 appartements	510	24 personnes
Bâtiment O	12 appartements	1 205	52 personnes
Bâtiment P	6 appartements	765	36 personnes
Bâtiment Q	6 appartements	765	36 personnes
Bâtiment R	4 appartements	510	24 personnes
Bâtiment S	6 appartements	765	36 personnes
Bâtiment T	6 appartements	765	36 personnes
Bâtiment U	6 appartements	765	36 personnes
Bâtiment V	4 appartements	695	24 personnes
Piscine AQ		1500	Inclus dans la capacité totale de l'hébergement
			<b>340 personnes</b>



Plan général de la phase 3 (hors échelle)

## CONCEPTION DU PROJET

---

Les travaux d'aménagements nécessaires au projet concernent :

- les travaux préparatoires, installation et signalisation du chantier ;
- la préparation du terrain ;
- les terrassements ;
- la construction des bâtiments,
- l'implantation de tous les réseaux ;
- l'aménagement des espaces verts et plantations.

L'ensemble des bâtiments de l'opération sera raccordé aux réseaux existants : eau potable, alimentation électrique, éclairage public, Télécom.

Les réseaux et dispositifs de viabilisation du site seront développés parallèlement aux deux premières phases et dimensionnés à terme pour satisfaire et traiter les flux maximum envisagés.

## 2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### *Le Milieu Physique*

#### *Sols et géomorphologie, topographie*

Les terrains du projet sont localisés au niveau de la séparation entre le massif de la Basse-Marche et celui du Guéret.

Les formations géologiques superficielles en place sont des roches cristallines qui n'impliquent qu'une très faible perméabilité, mis à part au niveau de failles ou de filons localisés.

En terme de topographie, les terrains du projet sont localisés sur les versants d'une alvéole ouverte vers l'Est, à une altitude d'environ 400 m NGF. Les pentes sont relativement peu importantes et homogènes vers le fond de l'alvéole.

#### *Risques naturels*

Dans la nouvelle nomenclature des zones de sismicité (décret n° 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010), la partie Nord du département de la Creuse, et donc la commune de Noth, se trouve en zone 2 correspondant à une zone de sismicité faible. Aucune règle de protection particulière ne doit être appliquée aux constructions.

La commune de Noth n'est pas située sur des terrains inondables et n'a adopté aucun Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi). Le site n'est donc soumis à aucune servitude d'ordre hydrologique.

Une grande partie de la commune, et notamment les terrains situés à proximité du réseau d'étangs présent au centre de la commune sont concernés par un aléa de retrait-gonflement des argiles considéré comme faible.

La commune n'est couverte par aucun plan de prévention des risques, qu'ils soient naturels ou technologiques.

#### *Hydrologie et qualité des eaux*

Au niveau du secteur du projet, une seule masse d'eau souterraine est répertoriée, il s'agit de la masse d'eau FRGG055 : Massif Central / Bassin versant de la Creuse. Les captages situés à proximité du projet concernent des nappes superficielles comprises dans des arènes granitiques et présentent une eau globalement de bonne qualité, caractérisée par une faible minéralisation et un pH acide.

Aucun point d'eau exploité pour un usage collectif n'est localisé sur les terrains du projet. En raison des caractéristiques des ressources aquifères et de la faible capacité des nappes superficielles, plusieurs sources sont captées dans un périmètre plus ou moins proche du projet. Il s'agit de sources diffuses comprises dans les arènes granitiques, dont la plus proche est à environ 1 km au Sud-Ouest des terrains. Ces captages ne font l'objet d'aucun périmètre de protection qui pourrait concerner le projet.

L'ensemble du site est compris dans le bassin versant de l'étang de la Grande Cazine qui s'étend sur 877 ha pour une superficie en eau d'environ 50 ha.

Un affluent du ruisseau de la Cazine prend naissance à une centaine de mètres au Sud-Ouest des terrains concernés par la phase 3, s'écoulant tout d'abord en sub-surface en fond d'alvéole, avant d'alimenter l'étang compris à l'intérieur du domaine de la Cazine.

Le ruisseau de la Cazine, dont plusieurs affluents plus ou moins pérennes s'écoulent sur les terrains du projet, ne possède pas de station de mesure de la qualité, mais le bon état global de la masse d'eau «Etang de la Cazine» permet de considérer que le ruisseau n'est pas soumis à une quelconque dégradation notable.

Les cours d'eau s'écoulant sur le site appartiennent à la Masse d'Eau plan d'eau « Etang de la Grande Cazine » (code européen FRGL033). De ce fait, la qualité de ces cours d'eau doit être compatible avec les objectifs de qualité de cette Masse d'Eau (objectif de bonne qualité pour 2015).

### *Facteurs climatiques*

La Creuse est un département soumis à de fortes précipitations du fait de la rencontre des dépressions atlantiques avec le Massif Central dont les premiers sommets sont creusois. Le climat de la région de la Basse-Marche creusoise est un climat océanique altéré, caractérisé par de faibles précipitations, de faibles variations de température et des gelées peu nombreuses.

Dans ce secteur de la Creuse, les vents dominants proviennent du Nord et du Sud. Les vents les plus violents venant majoritairement du Sud.

Les chiffres communaux montrent que l'activité orageuse sur le secteur est comparable à la moyenne nationale en « nombre de jour d'orage par an » et moins important en termes d'intensité.

---

## ***Les milieux naturels***

### ***Statuts de protection et inventaires***

Les terrains étudiés ne font l'objet d'aucune mesure de protection au niveau écologique (Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope, Réserve Naturelle ...) et ne sont pas recensés au titre d'inventaire de type ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique ou Floristique) ou ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux).

Cependant, il est à noter que la ZNIEFF de type I « Etang de la Grande Cazine », est localisé en bordure Est du domaine de la Cazine, à environ 1 km des terrains concernés par la phase 3 du projet.

### ***Le réseau Natura 2000***

Les terrains du projet ne sont concernés par aucun site appartenant au réseau Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche est la Zone Spéciale de Conservation « Vallée de la Gartempe sur l'ensemble de son cours et affluents », localisée à environ 5,5 km au Sud des terrains.

Les terrains du projet ne sont pas implantés sur le bassin versant de la Gartempe, et il n'existe aucune connexion hydrologique avec le site Natura 2000.

### ***Le contexte local***

Les terrains concernés par la phase 3 du projet sont essentiellement occupés par des prairies mésophiles pâturées et des fourrés préforestiers en partie rudéralisés. Ces milieux ne revêtent aucune sensibilité écologique particulière et s'avère banals à l'échelle locale.

Les terrains concernés par la phase 3 du projet s'implantent à distance des habitats naturels à fort enjeu recensés sur le domaine de la Cazine dans le cadre de la première étude d'impact relative au deux premières phase d'aménagement du complexe touristique.

Aucune espèces faunistique ou floristique à enjeu de conservation n'est présent au sein de l'emprise des terrains concernés par la phase 3 du projet.

---

## *LE MILIEU HUMAIN*

### *Population*

La commune de Noth comptait 517 habitants lors de l'enquête de recensement de 2008, soit une augmentation annuelle moyenne de 1,3 % par rapport aux chiffres de 1999. Cette population semble progresser depuis une dizaine d'années après avoir connu une forte régression dans les années 70. C'est une population relativement équilibrée, dominée par la tranche des actifs, ce qui peut s'expliquer par la proximité de la ville de la Souterraine qui constitue une source d'emplois non négligeable dans ce secteur rural.

### *Habitat - voisinage*

Les terrains du projet sont situés à une distance de 1 km du bourg de Noth et s'inscrivent dans un contexte agricole où l'urbanisation est faible, regroupée sous forme de hameaux organisés bien souvent autour d'un corps de ferme.

Plusieurs bâtiments sont présents sur le domaine de la Cazine, s'agissant pour la grande majorité d'établissement recevant du public comme le château de la Cazine (restaurant, réception..) ou le ferme de la Fot (ferme-auberge), ainsi que des bâtiments ne donnant lieu à aucune activité actuelle.

Deux sources d'habitations sont localisées en bordure Sud et Est du domaine de la Cazine. Il s'agit du hameau des « Forges » (à 600 m au Sud-Est des terrains concernés par la phase 3) et du hameau de « la Barde » (à 1 km à l'Est des terrains concernés par la phase 3), qui sont composés de bâtiments et d'anciens corps de ferme habités.

### *Activités économiques*

Le taux d'activité de Noth, de 78 %, est nettement supérieur à la moyenne départementale qui s'élève à 69,8 %. Le projet est implanté au sein d'une commune rurale dont l'activité économique est fortement marquée par l'agriculture d'élevage (porcs, bovins). Le centre-bourg de Noth accueille quelques activités artisanales, mais cette partie du territoire possède une vocation majoritairement résidentielle. Deux établissements récemment créés sont toutefois à l'origine d'un dynamisme économique, notamment en ce qui concerne la création d'emplois. Il s'agit du centre de rééducation et de réadaptation fonctionnel André Lalande et du centre de tri de déchets recyclables géré par le S.I.E.R.S.

Au dernier recensement général agricole (2000), la superficie agricole utilisée par les exploitations de la commune atteignait 1 882 ha, soit 82 % du territoire communal. La commune comptait alors 32 exploitations dont 25 professionnelles. La superficie moyenne des exploitations était de 59 ha.

A l'échelle du projet, les terrains concernés par la phase 3 possèdent une vocation essentiellement agricole (pâturages).



La commune de Noth, bien que demeurant rurale, dispose d'un attrait touristique non négligeable. En effet, le domaine de la Cazine, concerné par le projet de complexe de loisirs développé dans ce dossier, est un pôle touristique important du secteur. De plus, l'étang de la Cazine, considéré comme un des étangs les plus grands de Creuse, fait l'objet de nombreuses compétitions de pêches à la carpe et génère un tourisme vert important.

### ***Infrastructures de transport***

Le secteur du projet est marqué par la RN 145 qui constitue l'axe routier majeur du Nord de la Creuse, permettant de relier l'A20, et donc l'axe Limoges/Châteauroux, à Montluçon, en passant par Guéret. Les terrains du projet sont desservis par une route communale depuis la route départementale n°74 qui permet de relier indirectement (via la RD 912) le centre-bourg de Noth au centre ville de la Souterraine. Le site dispose d'une accessibilité relativement aisée en raison de la situation de la commune en bordure de la RN 145, qui constitue l'axe routier majeur de ce secteur de la Creuse (axe Limoges-Guéret).

### ***Servitudes - Réseaux divers***

Les terrains étudiés ne sont grevés par aucune servitude qui pourrait constituer des contraintes rédhibitoires au projet.

Le domaine de la Cazine est desservi par le réseau France Télécom alimentant le château de la Cazine et le hameau des Forges. Un réseau aérien est présent en bordure du domaine de la Cazine, le long de la voie communale donnant accès au site depuis le Sud.

Le domaine de la Cazine et le hameau de la Fôt sont équipés d'un réseau d'alimentation en eau potable.

### ***Hygiène, santé, salubrité et sécurité publique***

Bien que située en périphérie de la ville de la Souterraine, la commune de Noth s'inscrit dans un contexte rural où les sources de pollutions atmosphériques sont relativement rares en comparaison de l'agglomération de Guéret. Cependant, la proximité de l'A20 et de la RN 145 peut être à l'origine de dégagements de polluants en raison de l'importance du trafic routier que ces deux voiries supportent. De ce fait, la qualité de l'air sur la commune de Noth peut être considérée comme bonne grâce au faible taux d'urbanisation et à la prépondérance d'une activité agricole d'élevage extensif.

Le secteur présente un contexte sonore rural, influencé par diverses sources de bruit ponctuelles ou diffuses : les activités agricoles, les activités liées à l'entretien du domaine de la Cazine, le passage de véhicules sur les voies de desserte du domaine de la Cazine, le bruit du voisinage.

Une campagne de mesures de bruit a été réalisée sur le terrain par le Cabinet ECTARE, le 23 janvier 2012, afin d'évaluer les niveaux sonores caractérisant le site en période diurne.



Le bruit résiduel moyen, de l'ordre de 37,5 dB(A), dénote un contexte calme, caractéristique des secteurs ruraux à l'écart des grands axes routiers. La circulation ponctuelle sur la voirie de desserte de la ferme de la Fot, les bruits de voisinage (discussions...), ainsi que les travaux ayant lieu à proximité du Château de la Cazine sont les seules sources de bruits réellement impactantes, pouvant faire varier le niveau sonore jusqu'à 57 dB(A) sur de courtes périodes.

Aucune source de vibration n'existe dans le secteur d'étude. On retiendra essentiellement le trafic sur les voiries les plus importantes, notamment la RN145 et dans une moindre mesure la D74 toutes deux au sud du domaine de la Cazine.

Le site n'est raccordé à aucun réseau collectif d'assainissement. Un ancien dispositif autonome de type filtre drainant est présent sur les terrains du projet, collectant les effluents du château. Une station d'épuration propre au projet de complexe touristique est actuellement en cours de construction.

Le domaine de la Cazine et la ferme de la Fôt sont alimentés en eau potable via le réseau « Noth –Fôt » régi par les services communaux de la mairie de Noth.

Actuellement, les terrains du projet ne sont pas imperméabilisés. Le ruissellement des eaux pluviales est donc très limité.

## *Le paysage et les sites culturels*

### *Le paysage*

Le secteur du projet s'inscrit au Nord-Est du département de la Creuse au sein de l'unité paysagère de « la Basse-Marche » qui s'étend en partie Nord de la Haute-Vienne, au contact de l'Indre et de la Charente. La Basse Marche limousine se présente comme un vaste plateau agricole d'une altitude comprise entre 250 m et 400 m NGF. La Basse Marche est caractérisée par des paysages ouverts forgés par l'agriculture, où se côtoient vastes espaces enherbés, bosquets et arbres isolés ou alignés.

Dans le secteur du projet, l'habitat marque peu le paysage en raison de boisements morcelés qui rendent difficiles la perception des hameaux et villages dans leur ensemble. Cependant, sur le domaine de la Cazine et ses environs, l'on peut observer plusieurs types de bâtiments :

- Les édifices historiques comme le château de la Cazine et le manoir de la Fôt,
- Les bâtiments à usage résidentiel de type ferme,
- Les bâtiments agricoles de type grange ou étable.

### ***Points de vue sur le projet***

Les relations visuelles dans le secteur du projet sont basées sur deux principes :

- la configuration topographique sous forme d'alvéole ouverte vers l'Est,
- la présence de boisements morcelés limitant les perceptions.

L'ensemble des points hauts cernant le site à l'Ouest, au Nord et au Sud est constitué de plusieurs puys boisés d'où les perceptions dominantes sur les terrains du projet sont difficiles en raison d'un écran végétal dense.

Les perceptions proches sur le site sont possibles depuis les voiries entourant le domaine de la Cazine, ainsi que depuis les hameaux des Forges et de la Barde, localisés en bordures Sud et Est du domaine de la Cazine. Mis à part au niveau de la route communale reliant la ferme de la Fôt au hameau de la Roche, les perceptions proches ne permettent pas non plus d'avoir une vision globale du site.

### ***Sites classé / inscrit***

Les terrains du projet ne sont concernés par aucun zonage de protection mis en place dans le cadre d'un site classé ou inscrit. De plus, aucun site de ce genre n'est recensé sur la commune, le site inscrit le plus proche étant celui des « Combes de la Cazine » localisé à plus de 4 km au Nord-Est.

Il est à noter que le secteur du projet est caractérisé par un patrimoine paysager intéressant, et présente deux sites paysagers considérés comme emblématiques :

- « Château de la Fôt, étang de la Grande Cazine » (site auquel appartiennent les terrains du projet),
- « Site archéologique de l'ancienne ville de Breda, mottes féodales et restes du donjon de l'ancien Château de Bridiers ».

### ***Patrimoine culturel et archéologique***

Sur le territoire de Noth et des communes limitrophes, plusieurs monuments et édifices sont protégés au titre des monuments historiques. Aucun périmètre de protection ne concerne les terrains du projet et aucune covisibilité n'est identifiée avec ces monuments. Le monument historique le plus proche s'avère être l'église de Noth, localisée à 1,4 km au Sud-Est des limites parcellaires du projet.

La zone d'étude n'est pas concernée, à ce jour, par la présence de vestiges archéologiques reconnus.

Cependant, plusieurs vestiges archéologiques avérés sont localisés à proximité du projet. En effet, les vestiges de l'ancienne ville de Breda et les restes de l'ancien château de Bridiers sont situés à environ 3 km au Nord-Est des terrains. De plus, le secteur du projet est marqué par la présence de nombreux dolmens et menhirs qui témoignent de l'occupation de ce secteur de la Creuse pendant la période néolithique.

Enfin, le site du projet a déjà fait l'objet d'investigations archéologiques, menées par l'INRAP dans le cadre du diagnostic préventif qui a permis de mettre en évidence des traces d'occupations antérieures de plusieurs époques.

La commune de Noth présente un patrimoine vernaculaire riche et varié qui se compose à la fois de fermes traditionnelles, de croix monumentales, de moulins, de manoirs du XIXe siècle et d'édifices religieux plus ou moins anciens.

Le domaine de la Cazine comprend un grand nombre de bâtiments et édifices présentant un intérêt patrimonial. Parmi ceux-ci, nous pouvons recenser le château de la Cazine et le manoir de la Fôt, ainsi que deux croix de chemin érigées à l'entrée du domaine de la Cazine et devant la ferme de la Fôt.

### **3. SOLUTIONS DE SUBSTITUTION ET RAISONS DES CHOIX DU PROJET**

Le projet faisant l'objet de la présente étude d'impact s'inscrit dans la continuité des phases 1 et 2 et dans la logique du projet d'ensemble de création d'un complexe d'hébergement et de loisirs sur le site de la Cazine et de la Fôt à Noth. Le projet d'ensemble ayant fait l'objet d'une première étude d'impact avait par ailleurs déjà abordé l'évolutivité des aménagements et le principe d'une troisième phase.

#### ***Raisons du choix de la localisation***

Le château de la Cazine a déjà accueilli des prestations d'hébergement et de restauration, avec une certaine renommée, et dispose déjà d'équipements connexes à vocation de loisirs (cours de tennis, centre équestre). Le développement du projet à partir d'une telle base constitue donc un avantage évident, d'autant que le cadre naturel et architectural du site se prête tout à fait à la qualité recherchée.

La commune de Noth est située à proximité des accès et voies de communication structurants : RN 145, aéroport de Limoges-Bellegarde. La troisième phase s'inscrit naturellement dans la continuité des terrains du projet d'ensemble.

#### ***Raisons du choix de la configuration du projet***

##### ***Raisons du choix technico-économique***

Le développement de cette troisième phase est justifié par des critères technico-économiques. En effet, la création simultanée de l'ensemble des bâtiments apporte plusieurs avantages :

- éviter toute nuisance liée au chantier vis-à-vis des résidents du site,
- coût de chantier unitaire diminué du fait de l'économie d'échelle,
- meilleure visibilité pour les partenaires financiers de la SAS Halcyon Retreat,
- plus grande attractivité du complexe créé par l'intégration d'équipements de loisirs supplémentaires et d'une plus grande variété de l'offre de logements.

---

### ***Raisons des principaux choix retenus en matière d'insertion dans l'environnement***

Le projet global a été défini de manière à s'insérer le mieux possible dans le paysage local. La troisième phase suit également ce principe en tenant compte des aménagements prévus dans le cadre des phases 1 et 2.

Le projet tend le plus possible vers les points suivants :

- une relation harmonieuse avec le voisinage et les constructions existantes (château de la Cazine et hameau de la Fôt),
- une bonne intégration dans le paysage,
- une anticipation vis-à-vis de l'entretien et de la maintenance du site notamment de l'espace public : choix d'une végétation autochtone, entretien raisonné des espaces verts...

Au regard de la ressource en eau, que ce soit en terme de qualité ou de quantité, des solutions techniques respectueuses de l'environnement ont été retenues. Les besoins spécifiques associés à la phase 3 sont connexes aux besoins identifiés pour les phases 1 et 2, pour lesquelles les solutions retenues ont été définies dès la conception du projet d'ensemble. On notera en particulier le caractère évolutif de la station d'épuration.

## **4. COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC L’AFFECTATION DES SOLS ET ARTICULATIONS AVEC LES PLANS, SCHÉMAS ET PROGRAMME MENTIONNÉS À L’ART. R122-17 DU CE**

### *COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC L’AFFECTATION DES SOLS DÉFINIE PAR LE DOCUMENT D’URBANISME OPPOSABLE*

La commune de Noth n’est couverte par aucun document d’urbanisme mais une carte communale est en cours d’élaboration. Les terrains du projet sont donc soumis au Règlement National d’Urbanisme.

### *ARTICULATION AVEC LES PLANS, SCHÉMAS ET PROGRAMMES MENTIONNÉS À L’ARTICLE R. 122-17 DU CODE DE L’ENVIRONNEMENT*

Les plans, schémas et programmes concernés par le projet sont le SDAGE, le Plan national de prévention des déchets prévu par l'article L. 541-11, le Plan national de prévention et de gestion de certaines catégories de déchets prévus par l'article L. 541-11, le plan régional de prévention et de gestion des déchets dangereux prévus par l'article L. 541-13, le plan départemental de prévention et de gestion des déchets non dangereux prévus par l'article L. 541-14 et le Plan départemental de prévention et de gestion des déchets issus de chantiers du bâtiment et des travaux publics prévus par l'article L. 541-14-1.

Les objectifs du projet doivent être menés dans l’optique de répondre aux orientations du SDAGE et de manière à participer, à son niveau, à l’atteinte des objectifs. Les orientations fondamentales édictées par le SDAGE seront respectées avec notamment :

- le traitement de l’ensemble des eaux usées produites par le complexe et la restitution indirecte au milieu naturel par le biais de l’irrigation du golf, permettant de garantir la non dégradation des masses d’eau en aval ;
- l’absence de rejets directs dans les eaux superficielles,
- la limitation des pratiques de fertilisation et d’épandage de produits phytosanitaires pour l’entretien des espaces verts,
- l’absence de fertilisation, ainsi que le mode de traitement des effluents limitant les apports organiques directs au milieu, sont de nature à éviter une eutrophisation des zones humides,

Le secteur d’étude est également concerné par le contrat de rivière Sedelle-Brézentine-Cazine. De même pour pour le SDAGE, le projet est compatible avec les différents enjeux mis en évidence par ce contrat de rivière.

Concernant les plans de gestion des déchets, le projet s'articule autour de trois grands axes :

- la période de chantier : le Maître d'ouvrage et le maître d'œuvre devront visés à limiter la production de déchets à la source puis à éliminer les déchets produits conformément au Plan de Gestion des Déchets du BTP,
- la gestion des déchets ménagers, une fois le site en activité : les déchets produits par la population résidente et les activités sur site, la réception, le SPA et le golf notamment, devront être intégrés dans la boucle de gestion et d'élimination conformément au Plan Départemental,
- la gestion des déchets industriels, plus spécifique et moins importants car essentiellement liés à quelques activités annexes (entretien notamment), mais qui devra se conformer aux objectifs du PREDIS.

De manière générale sur la zone : les infrastructures nécessaires au tri, à la collecte des déchets seront mises en place. Une sensibilisation en termes de limitation des déchets à la source, de valorisation et de respect de la réglementation sera recherchée.

L'évaluation des incidences Natura 2000 est instaurée par le droit de l'Union européenne pour prévenir les atteintes aux objectifs de conservation (c'est-à-dire aux habitats naturels, d'espèces, espèces végétales et animales) des sites Natura 2000, désignés au titre, soit de la directive « oiseaux 2 », soit de la directive « habitats, faune, flore ».

#### *PRISE EN COMPTE DU SCHEMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE*

La mise en œuvre de la TVB au niveau régional doit se traduire par la co-élaboration par l'État (DREAL) et le Conseil Régional d'un Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).

En Limousin, le schéma a démarré début 2012. Il est en cours de définition.



## 5. EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ - MESURES ENVISAGÉES ET IMPACTS RÉSIDUELS

### *VIS À VIS DU MILIEU PHYSIQUE*

#### *Impacts et mesures sur les éléments de topographie, sols et géologie*

Topographiquement, les terrains concernés par la phase 3 du projet ne présentent pas de pentes importantes ou d'accidents topographiques majeurs. La phase 3, qui concerne essentiellement la création de bâtiments, nécessitera quelques terrassements qui resteront cependant limités en surface.

Concernant l'impact sur les sols :

La phase 3 nécessitera le remaniement des sols sur une surface de l'ordre de 8 500 m<sup>2</sup>.

Les matériaux issus des décapages seront chaque fois que possible réutilisés dans l'emprise même de l'opération, notamment au niveau de l'aménagement des espaces verts. Les matériaux ne pouvant être valorisés sur le site seront évacués pour être réutilisés comme terre végétale (pour l'horizon superficiel) ou seront dirigés vers un centre de stockage de matériaux inertes.

Une fois réalisé, le projet aura un impact peu important sur les sols. En effet, les incidences potentielles seront essentiellement liées aux activités au sein du site à savoir : les déplacements des résidents entre les bâtiments, l'entretien des espaces verts, l'arrivée et le départ des résidents et du personnel sur le site.

Ces incidences seront minimisées par :

- l'aménagement de chemins d'accès au site,
- l'organisation des circulations douces,
- la création de parking végétalisés en entrée de site pour minimiser la présence de la voiture au sein des bâtiments

#### *Impacts sur les risques naturels*

Aucun risque naturel majeur n'est identifié au niveau des terrains du projet.

Vis à vis du risque mouvement de terrain, identifié comme faible sur le territoire du projet, les bâtiments qui seront implantés ne pourront pas engendrer d'instabilité nouvelle au niveau des terrains. L'impact potentiel du projet est plutôt à l'inverse, c'est-à-dire que les bâtiments subissent des déformations et se dégradent en cas de mouvement du sol, ce qui reste peu probable du fait de l'évaluation du risque.

### ***Impacts sur les eaux souterraines et superficielles***

Les impacts potentiels du projet sur la ressource en eau sont essentiellement liés aux rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales interceptées par les surfaces imperméabilisées.

Concernant les eaux souterraines, le projet n'intercepte aucun aquifère. On ne compte aucun captage d'eau potable sur le site, ni aucun périmètre de protection.

Les mesures prises pour la préservation des eaux superficielles permettront également de garantir l'absence d'impact notable sur les ressources souterraines.

Pour ce qui concerne les eaux superficielles, l'écoulement naturel des eaux pluviales sur le bassin versant ne sera pas modifié notablement par le projet. Les eaux pluviales de toitures seront collectées par un réseau séparatif et traitées au sein d'une lagune de rétention avant réutilisation dans le cadre de l'irrigation du golf.

Les eaux usées produites au sein des bâtiments résidentiels seront dirigées vers la station d'épuration propre au projet de complexe touristique, dont la capacité de traitement sera augmentée pour répondre à l'évolution de la charge polluante entrante. Les effluents en sortiront avec des concentrations en polluants satisfaisant les critères de bon état des masses d'eau. Ces eaux seront par ailleurs utilisées pour l'irrigation du golf.

Les eaux de vidange du centre aqualudique seront spécifiquement traitées par un dispositif de déchloration avant rejet au milieu naturel.

### ***Impacts sur les facteurs climatiques et la consommation énergétique***

La réalisation du projet sera à l'origine d'émissions de gaz à effet de serre liées au chantier et notamment avec :

- le transport et à la mise en œuvre de matériaux,
- le déplacement des salariés,
- les consommations en énergie lors des travaux.

En fonctionnement, si les déplacements motorisés seront réduits au strict nécessaires (arrivée et départ du personnel et des résidents sur le site, livraison des marchandises), le fonctionnement interne des diverses activités nécessitera différentes ressources énergétiques à l'origine d'émissions :

- éclairage de la zone.
- chauffage des bâtiments,
- alimentation en énergie du centre aqualudique.

Le projet d'aménagement sera ainsi susceptible d'être à l'origine des rejets atmosphériques suivants :

- des gaz d'échappement produits par la circulation automobile,
- des gaz de combustion produits par les installations de chauffage.

Le projet d'aménagement donc s'attachera à :

- maîtriser les consommations d'énergie dans les équipements et l'éclairage,
- faciliter l'émergence de réseaux de chaleur et de froid privilégiant des combustibles non fossiles,
- prévoir un aménagement de la zone optimisé pour réduire les déplacements motorisés en accordant une place importante aux déplacements des piétons.

Des mesures de réduction sont prévues dans le cadre du projet pour mettre en avant des modes de déplacement moins polluants et diminuer ainsi la part du trafic induit par le projet :

- la création d'aménagements adaptés pour les piétons,
- une part non négligeable donnée au végétal favorisant la fixation d'une partie de la pollution atmosphérique.

Ces mesures permettront de limiter l'usage de la voiture personnelle et participeront ainsi au maintien de la qualité de l'air. Par ailleurs, le caractère ouvert du site évitera l'accumulation des gaz sur place ou leur concentration aux environs.

La conception de bâtiments neufs énergétiquement sobres et les travaux d'économie d'énergie contribueront à faire baisser la consommation énergétique et donc à réduire les émissions de polluants. Outre l'application de la réglementation en termes de normes d'isolation, aucune installation susceptible de générer d'importantes nuisances atmosphériques ne s'implantera dans le cadre du projet d'aménagement.

## ***SUR LES MILIEUX NATURELS***

### ***Impact sur les zonages naturels***

Les terrains du projet ne sont concernés par aucun zonage naturel d'inventaire ou de protection, de ce fait, aucun impact direct n'est à attendre, que ce soit en phase de travaux ou en phase d'activité du site.

### ***Impact sur le réseau Natura 2000***

L'impact du projet sur le réseau Natura 2000 peut être considéré comme négligeable voire nul en raison de la distance, du type d'aménagements projetés et de l'absence de connexions écologiques avec les sites Natura 2000 les plus proches. En effet, la Zone Spéciale de Conservation « Vallée de la Gartempe sur l'ensemble de son cours et affluents », représentant le site le plus proche, est localisé à 5,5 km au Sud des terrains, mais aucune relation écologique n'a été mise en avant en raison de bassins hydrographiques différents.

### ***Impact sur les milieux naturels, la faune et la flore***

Le principal impact induit par le projet sur les milieux naturels s'avère être le changement d'occupation des sols lié à la construction des bâtiments.

Compte tenu de la faible surface en jeu et de l'absence de sensibilité écologique des milieux naturels en place, l'impact du projet sur les milieux naturels peut être considéré comme négligeable.

Aucune espèce animale ou végétale à enjeu de conservation n'a été recensée sur l'emprise des terrains concernés par la phase 3 du projet. Seuls quelques espèces communes d'oiseaux et de mammifères sont amenées à fréquenter les terrains du projet, et ce essentiellement dans le cadre de déplacements ou de leur alimentation. De ce fait, aucun impact significatif n'est à attendre sur la faune et la flore à l'échelle locale.

### ***IMPACTS SUR LA POPULATION ET LES BIENS MATÉRIELS, MESURES ENVISAGÉES***

#### ***Impacts sur l'économie locale, les activités et services***

La commune et autres EPCI bénéficieront des contributions et cotisations financières liées aux activités économiques développées sur site.

Le chantier de création des bâtiments implique un besoin de main d'œuvre non-qualifiée et qualifiée que ce soit pour l'ensemble des travaux de préparation du terrain ou pour l'implantation des bâtiments. L'impact sur l'emploi doit prendre en compte toute la filière : études et réalisations des projets, fabrication des matériaux, construction, etc.

Une fois le projet en activité, il sera à l'origine de plusieurs emplois, en CDI, temps complet et temps partiel, et d'emplois saisonniers également.

En terme de dynamique économique, le projet va engendrer une nouvelle dynamique, basée sur l'arrivée d'une population saisonnière potentiellement consommatrice, et de nouvelles activités économiques, à vocations balnéaire et sportive. Le projet viendra donc renforcer la dynamique locale. L'incidence du projet est positive en termes d'activité économique.

Hors réseaux et voiries, les besoins en équipements et services engendrés par le projet seront liés essentiellement aux services à la clientèle et aux employés. Les besoins concerneront les aires de stationnement, et éventuellement les services de consommation courante tels que les supermarchés et la restauration.

La phase 3 de développement du projet aura un impact négligeable sur les espaces agricoles du secteur, via l'artificialisation d'une surface de moins d'1 ha de terrains actuellement occupés par des pâturages.

Le projet aura un impact positif sur les espaces de loisirs, en renforçant le pôle d'attraction local. En effet, la capacité d'accueil sera largement augmentée, sans faire concurrence à l'existant mais en le complétant. Les activités proposées actuellement seront amplement diversifiées et participeront à une augmentation de la fréquentation du secteur.

### ***Impacts techniques et prise en compte des servitudes***

Par rapport aux réseaux existants sur les terrains qui seront aménagés, la hauteur maximale admissible sous les lignes électriques doit être assurée pour la sécurité du chantier puis en phase de fonctionnement.

En phase chantier, des précautions seront prises concernant le réseau d'électricité aérien et souterrain existant.

Concernant le projet en lui-même, l'implantation d'habitats, d'activités et de services implique des besoins en termes de fournitures électrique, de connexion téléphonique et internet notamment.

La desserte en énergie électrique ne pose pas de problématique majeure. Afin d'acheminer l'électricité sur la zone d'étude, un raccordement au réseau sera réalisé.

La desserte en réseau de télécommunication ne pose pas de problématique majeure.

### ***Impacts sur la voirie locale et les infrastructures de transport***

Les travaux nécessiteront l'acheminement sur le chantier des matériaux utiles à la construction des bâtiments, des voiries et parkings et l'évacuation de terre de déblai.

L'accès à la zone d'aménagement se fera par la D74, puis par les routes communales menant à l'hôtel de la Cazine et au domaine de La Fot.

Les camions emprunteront ensuite des pistes de chantier internes selon les sites à aménager.

Les impacts liés à la circulation de ces camions pourront être de plusieurs natures :

- dégradations d'ouvrages d'art ou de chaussées, liées au poids des camions en pleine charge,
- bruits et vibrations à proximité des itinéraires empruntés liés au passage des camions,
- productions de poussières liées au risque de dépôt de terres sur les chaussées ou d'envols de poussières en provenance des chargements,
- risques d'accident de la circulation en fonction des conditions d'insertion des camions dans le trafic local et des caractéristiques géométriques des itinéraires empruntés.

Afin de limiter les effets de la circulation des camions qui rejoindront le chantier, ces itinéraires seront choisis le plus à l'écart possible du voisinage. Dans la mesure du possible, ils ne passeront pas dans le bourg de Noth.

Une fois la phase de chantier terminé, le projet sera à l'origine d'une augmentation du trafic estimée à 60 allers-retours par semaine, principalement lié au trafic des résidents.

En terme de stationnement, la phase 3 du projet prévoit une augmentation de la capacité du parking dépose-minute et Personnes à Mobilité Réduite, passant de 38 places à 47 places.

Afin de minimiser l'impact des véhicules en terme de trafic et de stationnement, le projet a prévu plusieurs mesures :

- Organiser les stationnements en entrée de site afin de limiter les déplacements en interne,
- Organiser les déplacements doux entre les différents bâtiments pour favoriser les déplacements à pied,
- garantir la sécurité des usagers de la zone,
- assurer des stationnements adaptés.

Le raccordement du projet à la voirie communale ne sera pas modifié par rapport à l'état actuel. L'accès se fera toujours via la RD74 puis les voiries locales.

### *Impacts sur la commodité du voisinage*

Les principales sources de bruit en provenance du chantier seront essentiellement liées à la circulation des camions et au fonctionnement des engins de chantier pendant les travaux.

Dans le cadre de la phase , les travaux se tiendront à près de 600 m du voisinage, ce qui permettra de limiter les nuisances sonores de la phase chantier.

Une fois les travaux réalisés, les niveaux sonores seront peu importants, caractéristiques d'une zone résidentielle. Ils pourraient s'approcher de 45 dB(A). L'incidence sonore du projet sera donc minime.

Concernant le bruit lié au trafic, il restera peu important grâce au maintien de la voiture à l'écart du site et à son cantonnement dans des zones de parking. Le trafic au sein du projet est ainsi minimisé.

Pour maintenir une bonne qualité de l'air, les travaux de décapage ne seront pas réalisés, si possible, par journée de vents violents. Les principales pistes d'accès aux chantiers seront recouvertes d'un enrobé pour limiter la présence de particules fines au sol ; elles seront arrosées chaque fois que cela sera nécessaire avec du matériel approprié. Les engins et les camions seront contrôlés afin de limiter les émissions de pollution.

Le projet d'aménagement sera susceptible d'être à l'origine des rejets atmosphériques suivants :

- des gaz de combustion produits par les installations de chauffage.
- Dans une moindre mesure, des gaz d'échappement produits par la circulation automobile,

Le projet d'aménagement s'attachera à :

- maîtriser les consommations d'énergie dans les équipements et l'éclairage,
- faciliter l'émergence de réseaux de chaleur et de froid privilégiant des combustibles non fossiles,

- prévoir un aménagement de la zone optimisé pour réduire les déplacements motorisés en accordant une place importante aux déplacements des piétons.

### ***Impact sur la sécurité et la salubrité publique***

Afin d'empêcher toute pénétration inopinée de véhicules ou de personnes étrangères au chantier, réduisant ainsi les risques de malveillance ou d'accidents, celui-ci sera interdit au public.

La gestion des déchets sera conforme à la réglementation, en période de chantier comme lors du fonctionnement du site.

La collecte et le traitement des déchets au niveau du site seront organisés et intégrés au dispositif actuellement en place sur la commune :

- les déchets hors réseau traditionnel (bois, végétaux, gravats, cartons, métaux, papiers, déchets électroniques, verre, textiles, cartouches d'encre, huiles usagées, batteries, déchets toxiques et piles sont autorisés) seront acheminés vers la déchetterie de Noth.
- Les déchets ménagers seront collectés et traités dans le cadre du ramassage actuel.
- Des poubelles à compartiments séparés seront installés au sein de la zone afin d'encourager le tri sélectif.

Concernant la consommation d'eau potable, le projet a vocation à accueillir des activités consommatrice d'eau potable pour les besoins sanitaires et de consommation humaine, notamment dans le cadre des activités du centre aqualudique. Les besoins seront compatibles avec les caractéristiques et le dimensionnement du réseau locale d'adduction en eau potable.

## ***IMPACTS ET MESURES AU REGARD DU PAYSAGE***

### ***Covisibilités et perceptions visuelles***

Le projet occasionnera des impacts différents au cours de périodes successives :

- la phase de chantier,
- La période postérieure à la réalisation des aménagements.

Pendant la phase de travaux, les mouvements des engins sur les terrains concernés par le projet, la circulation des camions, les décapages et terrassements ainsi que les éventuelles productions de poussières représenteront les principaux inconvénients visuels : le contexte actuel, plutôt agricole, prendra un aspect de zone de chantier.

La réalisation de l'opération va donc entraîner une transformation du paysage au fur et à mesure de la réalisation de chaque phase. Les constructions remplaceront les terres agricoles. Une nouvelle image prendra forme, plus bâtie au niveau du hameau de la Fôt.



Compte tenu de la nature des aménagements, induisant peu d'élévation, des écrans végétaux partiels entre les cônes de perception et le projet, le projet ne sera visible que partiellement et par des vues non dominantes. L'ambiance paysagère du secteur ne sera pas modifiée profondément.

Afin de limiter les incidences de la phase travaux, la production de poussières sera limitée les jours de grands vents par le nettoyage et l'arrosage des voies de circulation des camions. Le matériel hors d'usage et les déchets produits par le personnel seront régulièrement évacués des chantiers qui seront maintenus dans un état de propreté permanent.

D'une façon générale, afin d'accélérer l'intégration du site dans son environnement, les terrains qui auront été remodelés par le chantier et qui seront destinés à être conservés en espaces verts seront enherbés au plus tôt afin de favoriser une revégétalisation rapide et efficace.

Le projet a été défini de manière à respecter le caractère du domaine au caractère jardiné, le cadre du château, afin d'assurer le maintien des vues à l'intérieur du domaine, particulièrement vers le château, le petit château et le groupe de fermes dans le "hameau" qui formeront le cœur du site.

Le caractère traditionnel sera conservé pour l'ensemble des bâtiments créés. Pour ce qui concerne les pavés, les routes, les murs de soutènement, les escaliers et les rampes, l'utilisation des matériaux locaux et traditionnels, la pierre, les pavés de granit, le gravier en accord avec le style typique de la région est favorisée.

### ***Impact sur les sites emblématiques et protégés***

Aucun site inscrit ou classé ne couvre les terrains du projet. Cependant, le secteur comprenant le château de la Cazine et l'étang de la Grande Cazine est considéré comme emblématique d'un point de vue paysager.

L'impact sur ce site est minimisé par la conservation du caractère traditionnel pour l'ensemble des bâtiments.

### ***Impact sur le patrimoine culturel et archéologique***

Aucun périmètre de protection ne concerne le projet et aucune covisibilité n'est identifiée avec les monuments historiques du secteur, notamment le plus proche à savoir l'Eglise de Noth, localisée à 1,4 km au Sud-Est des limites parcellaires du projet.

Les éléments de petit patrimoine inscrits au sein du domaine de la Cazine ne seront pas détruits dans le cadre de l'aménagement. Au contraire, ils seront valorisés par le projet, avec leur réhabilitation ou l'entretien de leurs abords.

## 6. VOLET SANITAIRE

Substances à risque	Effets intrinsèques sur la santé	Voies de contamination	Caractéristiques principales de la ZAC	Caractéristiques du milieu et des populations exposées	Risque sanitaire
Eaux potentiellement polluées	Troubles digestifs	Eau	Zone à vocation résidentielle et de loisirs  Gestion et épuration de toutes les eaux issues du projet avant rejet au milieu naturel	Bon état global de la masse d'eau «Etang de la Cazine»	Faible
Bruit	Gêne et troubles auditifs	Air	Zone à vocation résidentielle et de loisir  Phase de chantier  Respect des réglementations	Secteur rural avec quelques activités ponctuelles  Habitations les plus proches à 600 m	Très faible
Gaz d'échappement (SO <sub>2</sub> , NO <sub>x</sub> , CO, HC, particules)	Troubles respiratoires ou cardio-vasculaires	Air	Zone à vocation résidentielle et de loisir  Circulation limitée à l'entrée du site  Phase de chantier  Respect des réglementations	Secteur rural avec quelques voiries majeures et activités ponctuelles  Habitations les plus proches à 600 m	Très Faible

## 7. EFFETS CUMULÉS DU PROJET

Les impacts cumulés potentiels existant entre la phase 3 et les deux premières phases d'aménagement du complexe touristique de la Fôt sont essentiellement liés à l'augmentation des charges polluantes à traiter (eaux pluviales et eaux usées), ainsi qu'à l'augmentation de la consommation en eau potable relative à la réalisation d'un centre aqualudique. Ces impacts sont cependant limités par l'évolution du dimensionnement des installations de traitements des effluents (station d'épuration et lagune de rétention) et la compatibilité des caractéristiques du réseau local d'adduction en eau potable avec les besoins du projet.

Aucun impact cumulé significatif n'est à attendre entre la phase 3 d'aménagement du complexe touristique de la Fôt et d'autres projets connus à l'échelle locale.