

PRÉFET DE LA REGION LIMOUSIN

Limoges, le

14 JUIN 2013

**Autorité environnementale**  
**Préfet de région**

**Projet de complexe touristique et résidentiel avec parcours de golf sur le domaine de la Fôt présenté par  
la SAS HALCYON RETREAT - Commune de NOTH  
Dossier de permis de construire pour la création de 19 bâtiments  
dont 15 à caractère résidentiel**

**Avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement  
sur le dossier présentant le projet et comprenant l'étude d'impact**

au titre des articles L.122-1 et suivants du code de l'environnement  
(évaluation environnementale)

Le présent projet concerne la réalisation d'un complexe touristique et résidentiel avec parcours de golf sur le domaine de la Fôt sur le territoire de la commune de NOTH. Ce projet se décompose en trois tranches distinctes : une première relative au réaménagement et à l'agrandissement de locaux existants (Château de la Cazine, manoir, bâtiments du hameau de la Fôt), une deuxième phase relative à la construction de 19 nouveaux bâtiments et à l'aménagement d'un golf 18 trous ainsi que de parkings et à la création d'un système d'assainissement propre au complexe, et une troisième phase optionnelle relative à la construction de bâtiments résidentiels complémentaires (90 appartements). A terme, ce sont plus de 1 200 personnes qui pourraient séjourner sur le site.

Ce projet d'envergure s'inscrit dans un contexte rural et champêtre présentant un patrimoine bâti de qualité.

Le projet concerne des parcelles situées à proximité immédiate de l'étang de la Grande Cazine qui représente un attrait touristique important du secteur, et qui est recensé comme zone naturelle d'intérêts écologiques, faunistiques et floristiques (ZNIEFF) de type I. Cette ZNIEFF ainsi que les caractéristiques des terrains environnants (zones humides, boisements...) représentent ainsi une sensibilité écologique importante du secteur.

Pour respecter l'environnement humain et naturel, le concepteur a prévu diverses mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des effets du projet tels que l'exclusion des secteurs les plus sensibles, des aménagements paysagers, la plantation de haies et de divers végétaux, le remodelage de thalwegs afin de favoriser la mise en place de nouvelles zones humides... L'autorité environnementale considère que pour la construction et l'exploitation du complexe, les dispositions et aménagements prévus ainsi que les mesures spécifiques envisagées sont globalement satisfaisants d'un point de vue environnemental.

L'autorité environnementale estime toutefois que des éléments complémentaires sur le dimensionnement du complexe et sur sa capacité d'accueil, sur l'analyse paysagère du projet ainsi que sur la thématique espèces protégées seraient utiles.

## 1. ELEMENTS DE CONTEXTE ET PRESENTATION DU PROJET

La SAS HALCYON RETREAT a déposé un dossier global relatif à la réalisation d'un complexe touristique et résidentiel avec parcours de golf sur le domaine de la Fôt sur le territoire de la commune de NOTH.

Ce projet global est composé de trois grandes phases d'aménagement du site :

- une première phase relative à la réhabilitation des bâtiments existants du domaine de la Cazine, avec la création de logements de vacances, d'une salle de gym, d'un spa, d'un hôtel au sein du château ou encore d'une salle de réception
- une deuxième phase relative à la construction de 19 nouveaux bâtiments (15 bâtiments d'hébergement hôtelier contenant des appartements, 3 bâtiments de services et un bâtiment d'entretien), et de nouveaux aménagements dont la création d'un golf 18 trous et de parkings destinés à accueillir plus de 400 véhicules. Sur les 19 bâtiments, 18 seront classés comme établissements recevant du public (ERP).
- une troisième phase éventuelle concernant la construction de 90 appartements pour une capacité d'accueil de 360 personnes.

A terme, ce sont plus de 1 200 personnes qui pourraient séjourner sur le site.

Concernant la première phase citée ci-dessus, différentes autorisations administratives ont déjà été accordées : une autorisation de travail pour la réouverture du Château de la Cazine en juin 2012, une déclaration préalable pour le réaménagement de la ferme de la Fôt en 6 appartements en décembre 2011 et un permis de construire pour l'aménagement des 7 autres bâtiments constituant le hameau de la Fôt.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la réalisation de ce projet d'envergure nécessite également la construction d'un système d'assainissement permettant de traiter le flux d'eaux usées générées sur l'ensemble du site.

Le projet concerne des parcelles situées à proximité immédiate de l'étang de la Grande Cazine qui représente un attrait touristique important du secteur, et qui est recensé comme zone naturelle d'intérêts écologiques, faunistiques et floristiques (ZNIEFF) de type I. Cette ZNIEFF ainsi que les terrains environnants représentent ainsi une sensibilité écologique importante du secteur. Ils présentent en effet toutes les caractéristiques d'un site favorable pour l'accueil d'oiseaux en migration ou en hivernage : vaste étendue d'eau au milieu de prairies et de champs sans relief très marqué.

Les terrains concernés par le projet global représentent une emprise foncière de 92,5 hectares, et se situent à environ 2 kilomètres au Nord-Ouest du bourg de Noth.

L'accès principal au complexe est prévu par le réseau routier existant au Sud du site, en empruntant la route départementale D74 puis la voie communale existante.

## 2. CADRE JURIDIQUE

Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine sont précédés d'une étude d'impact (article L.122-1 à L.122-3 du Code de l'Environnement).

Le présent dossier est composé d'une demande de permis de construire de nouveaux bâtiments, d'une demande de permis d'aménager pour la création d'un golf et de parkings et d'un dossier d'autorisation loi sur l'eau relatif aux rejets d'eaux pluviales, à l'assèchement d'une zone humide, à la création d'une station d'épuration et à la création de plans d'eau. Le projet global fait donc l'objet des trois procédures citées ci-avant, qui appellent chacune d'entre elles la production d'une étude d'impact, et donc la production d'un avis de l'autorité environnementale.

Le présent avis porte plus particulièrement sur le dossier de permis de construire. Conformément aux dispositions visées à l'article R.122-2 du Code de l'Environnement et plus particulièrement en son tableau annexé (rubrique 35°), ce permis de construire est soumis à l'avis de l'autorité environnementale (Préfet de Région) ; une enquête publique est également requise au titre de l'article R.123-1 du Code de l'environnement.

Le contenu de l'étude d'impact prévu par le Code de l'environnement doit être en relation avec l'importance des travaux et aménagements projetés et avec leurs incidences prévisibles sur l'environnement. Cet avis porte à la fois sur la qualité du dossier (étude d'impact, évaluation d'incidence Natura 2000...) et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet.

La demande de permis de construire ayant été déposée après le 1<sup>er</sup> juin 2012, le décret n° 2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements s'applique.

L'Autorité Environnementale a reçu le présent dossier le 16 avril 2013, considéré comme complet au titre de l'étude d'impact. Conformément à l'article R.122-7 du Code de l'Environnement, l'avis de Monsieur le directeur général de l'agence régionale de santé (ARS) a été recueilli le 16 mai 2013.

Le présent avis, transmis au pétitionnaire, sera intégré au dossier d'enquête publique. Il ne présume pas des avis et décisions qui seront rendus lors de l'instruction des différentes procédures auxquelles le projet sera soumis.

### **3. ANALYSE DE LA QUALITE DU RAPPORT D'ETUDE D'IMPACT, DU CARACTERE APPROPRIE DES INFORMATIONS PRESENTEES, ET ANALYSE DE LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT PAR LE PROJET**

Le dossier adressé à l'Autorité Environnementale se présente sous la forme suivante :

- x Dossier « *Loi sur l'eau* » composé du dossier de demande d'autorisation Loi sur l'eau et d'une annexe relative aux actes de vente et promesses de vente des parcelles faisant partie du projet
- x Dossier « *Permis d'aménager* » composé du formulaire Cerfa de permis d'aménager, de divers plans et de l'étude d'impact
- x Dossier « *Permis de construire* » composé du formulaire Cerfa de permis de construire, de divers plans et de l'étude d'impact
- x Dossier « *D'autorisation de défrichement* » composé d'une copie de la décision préfectorale n°786-2012-023 relative au défrichement de 98a 36ca de parcelles de bois
- x Dossier « *Prescrivants diagnostic archéologique* » composé d'une copie de l'arrêté préfectoral n°2013-36 relatif à la prescription d'un diagnostic archéologique sur les terrains concernés par le projet

L'étude d'impact a été réalisée par le bureau d'études ECTARE. Elle est déclinée en 10 parties : Résumé non-technique, Description du Projet, État initial, Principales solutions de substitution examinées et raisons, Compatibilité du projet, Effets et mesures, Volets sanitaires, Effets cumulés, Méthodes, et Auteurs de l'étude d'impact.

Sur la forme, les rubriques exigibles par le code de l'environnement sont abordées dans le dossier.

En application de l'article R.414-19 du Code de l'Environnement qui prévoit que les travaux ou projets devant faire l'objet d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000, les éléments relatifs à l'évaluation des incidences sont intégrés à l'étude. Ces éléments permettent de conclure à l'absence de susceptibilité d'incidences sur les objectifs de conservation des sites Natura 2000 les plus proches (notamment la zone spéciale de conservation (ZSC) FR7401147 « *Vallée de la Gartempe sur l'ensemble de son cours et affluents* » située à environ 5,5 kilomètres).

Enfin, le projet global faisant l'objet de procédures distinctes, il convient de pouvoir disposer de l'ensemble des documents relatifs au projet (plans, étude d'impact, dossier Loi sur l'eau...) afin de pouvoir se référer de manière exhaustive à l'ensemble des éléments d'information et d'avoir une approche générale du projet. Il est ainsi fait référence en page 370 de l'étude d'impact à des éléments spécifiques du dossier Loi sur l'eau qui permettent de compléter son contenu.

#### **3.1 Méthodologie utilisée et difficultés rencontrées**

La méthodologie employée ainsi que les difficultés rencontrées pour la réalisation de l'étude d'impact sont présentées dans la partie 9 du dossier (page 367).

Les aires d'études sur lesquelles se sont portées les différentes investigations sont présentées au sein de la partie 3 (page 75), elles sont au nombre de 3 : l'aire d'étude immédiate correspondant aux limites du projet, l'aire d'étude rapprochée (1 km de rayon), et l'aire d'étude éloignée. La définition de ces différentes aires d'études aurait mérité d'être explicitée mais elle semble adaptée au projet.

Les méthodes utilisées pour caractériser l'état actuel du site et évaluer les effets du projet sont les suivantes : visites de terrain, consultations des services de l'État et de certains organismes concernés par le projet, analyse bibliographique... La méthodologie employée pour la réalisation de l'état initial est décrite par thématique. Il aurait été intéressant d'avoir davantage de précisions sur le nombre de sorties réalisées pour effectuer les inventaires de terrain et sur le déroulement de ces relevés. Il est indiqué que les relevés concernant les milieux naturels ont été effectués aux mois d'octobre 2011, de janvier 2012, de mai 2012 et de juillet 2012. Sans couvrir un cycle biologique complet, les inventaires ont le mérite d'avoir été réalisés au cours des 4 saisons et permettent d'avoir une approche satisfaisante des sensibilités écologiques du site.

### 3.2 État initial et identification des enjeux environnementaux sur le territoire

La partie 3 de l'étude d'impact est consacrée à « l'état initial de la zone et de son environnement » (pages 73 à 208). Sont abordées successivement les thématiques suivantes : situation géographique, milieu physique, flore, faune et milieux naturels, contexte humain, sites et paysage. L'état des lieux environnemental est dressé de façon exhaustive : les principales thématiques y sont développées, et une synthèse des principales sensibilités de l'environnement conclut cette partie. Il ressort de l'analyse de l'état initial du site des sensibilités écologiques assez fortes au sein de l'aire d'étude immédiate. D'un point de vue hydrologique, la position du projet en tête de bassin au sein d'un secteur rural, en amont de l'étang de la Grande Cazine et en présence de zones humides représente des enjeux importants du projet. Concernant la faune et la flore, bien qu'en dehors de tout périmètre réglementé ou recensé, les inventaires de terrains ont permis d'identifier un certain nombre de sensibilités écologiques : présence d'une mosaïque diversifiée de milieux humides avec présence d'habitats d'intérêts communautaires (mégaphorbiaie, aulnaie ou encore bas-marais). Des cartographies des milieux naturels et des zones humides sont jointes en pages 131-132 et complètent pertinemment les écrits.

Les espèces flore et faune inféodées au site et bénéficiant de mesures de protection sont présentées pages 139 à 157 ; les cartographies jointes en pages 149, 159, 161 et 167 permettent d'identifier les secteurs de l'emprise foncière du projet les plus sensibles, et ce en vue de leur prise en compte et de leur maintien dans des conditions favorables. Parmi les espèces les plus sensibles, ont été observées : le Triton crêté et le Triton marbré (amphibien), l'Alouette lulu et la Pie grièche écorcheur (oiseau), ou encore la Noctule commune (chiroptère).

En matière de paysage, le projet s'inscrit dans un secteur rural faiblement urbanisé. Aucune sensibilité majeure n'est identifiée dans le secteur d'étude mais s'agissant d'un projet qui s'organise autour d'un patrimoine bâti remarquable (château de la Cazine datant de la fin du XIXème siècle et d'un ancien manoir) au sein du site emblématique du « *château de la Fôt, étang de la grande Cazine* », l'intégration des nouvelles constructions représentent un enjeu notable du projet.

### 3.3 Justification du projet

La partie 8 de l'étude d'impact est consacrée aux raisons du choix du projet et aux principales solutions de substitution qui ont été examinées. Les principales raisons qui ont conduit le maître d'ouvrage à choisir cet emplacement sont : l'utilisation passée et la renommée du château de la Cazine en terme d'hébergement et de restauration, la cadre naturel, champêtre et la qualité du patrimoine bâti qui font du département de la Creuse une destination privilégiée, ainsi que la proximité d'infrastructures permettant une bonne desserte du site (route nationale 145, aéroport de Limoges...).

Concernant la configuration du projet et son dimensionnement, l'étude fait référence à « *l'évolution du trafic de l'aéroport de Limoges* », notamment car l'offre d'hébergement et de services s'adresse à une clientèle anglaise. Au vu des capacités d'hébergement envisagées (capacité d'accueil maximale de 848 personnes pouvant atteindre 1188 en cas de réalisation de la phase 3), il aurait été intéressant d'avoir davantage de précisions sur cette évolution du trafic et sur les données sur lesquelles reposent les calculs ayant permis au porteur de projet de dimensionner les différents bâtiments et équipements (offres existantes, demandes...).

A la lecture du dossier, le projet semble avoir évolué progressivement. Ainsi il est fait référence en page 287 à une « *réflexion menée de manière itérative* », qui « *prend globalement en compte les différentes sensibilités écologiques mises en avant par le diagnostic écologique initial via la mise en place de mesures d'évitement* ». Il aurait été intéressant d'avoir des détails sur les différentes phases d'évolution du projet ; cela permettrait de mettre en exergue la bonne prise en compte de l'environnement lors de son élaboration.

En page 215, il est fait référence à différentes approches sur le dimensionnement du parcours de golf (6, 9 et enfin 18 trous). Des précisions complémentaires sur les choix effectués pour retenir l'option la plus grande, et des informations sur l'organisation éventuelle de compétitions sur le site seraient souhaitables.

Enfin, sur le plan procédural, s'agissant d'un projet d'ensemble se déclinant en plusieurs phases dont la présente qui comporte les travaux de 19 nouvelles constructions et de création d'un golf et de l'aménagement de parkings, il aurait été plus pertinent de déposer un dossier complet comprenant l'étude d'impact globale dès le début de la phase d'instruction, plutôt que de solliciter certaines autorisations administratives (déclaration préalable et permis de construire de la première phase) avant le déroulement de l'enquête publique. L'autorité environnementale souligne que l'étude d'impact prend toutefois en compte cette première phase d'aménagement.

### 3.4 Analyse des effets du projet sur l'environnement et mesures pour supprimer, réduire et si possible compenser les impacts du projet

S'agissant d'un avis propre à la procédure de permis de construire pour la construction des différents bâtiments du complexe, l'analyse des effets ci-après est principalement axée sur la réalisation de ces nouvelles constructions ; afin de

bénéficier d'une analyse globale des effets du projet, il convient de se référer également aux avis de l'autorité environnementale propres aux deux autres procédures administratives concernant le projet.

Sol : la construction des nouveaux bâtiments concernent la partie Nord-Ouest de l'emprise foncière du projet. Les constructions de la phase 2 représentent une surface au sol d'environ 6 030m<sup>2</sup> et nécessitent un certain nombre de terrassements. La principale mesure de réduction a consisté à adapter le projet au relief du terrain. Les talus de déblais ou de remblais seront modelés afin d'adoucir leur pente.

Les travaux liés à l'aménagement du golf, des parkings et de la station d'épuration nécessaire au traitement des effluents en provenance entre autres des différentes constructions nécessiteront également des travaux de terrassement.

Eau : concernant la création des différents bâtiments, l'impact sur les eaux sera essentiellement lié à la phase travaux. Différentes mesures de protection sont présentées en page 242 comme par exemple la réalisation de bassins de confinement temporaire en cas de déversement accidentel de substances polluantes durant le chantier, ou encore la réalisation de fossés périphériques afin de maintenir la zone de chantier à l'écart des ruissellements amont.

Les eaux pluviales en provenance des différents bâtiments seront orientées à terme vers le réseau de collecte des eaux pluviales et stockées dans une lagune de 19 000 m<sup>3</sup>.

Concernant l'alimentation en eau potable du site (consommation estimée à 113m<sup>3</sup>/j), l'ARS indique qu'il conviendrait que la collectivité distributrice puisse garantir l'approvisionnement du site notamment en période haute fréquentation.

Milieux Naturels : le site naturel identifié le plus proche, ZNIEFF de type I de « l'étang de la Grande Cazine », est situé à quelques centaines de mètres du lieu d'implantation des différents bâtiments.

L'implantation des bâtiments sur le site a été définie de manière à éviter les habitats les plus sensibles, et sur des secteurs ne nécessitant pas de défrichement. Les défrichements nécessaires à la réalisation du projet global sont relatifs à l'aménagement du parcours de golf et à l'implantation de 3 yourtes à proximité du château.

Faune-Flore : les impacts sur la faune et flore du site concerneront essentiellement la phase travaux (travaux de terrassement et de construction entre autres, engendrant du bruit, de la poussière et une présence humaine importante) qui aura pour conséquence un dérangement des espèces présentes sur le site ou à proximité. Le demandeur prévoit un certain nombre de mesures afin de limiter ces impacts ; il est notamment prévu de faire intervenir un coordonnateur ingénieur écologue lors de la phase chantier, de baliser les zones les plus sensibles afin de les préserver ou encore de limiter l'emprise des zones de travaux au minimum. Concernant l'organisation du chantier des différents bâtiments, il aurait été intéressant d'avoir des informations sur l'organisation des travaux au sein du site et à proximité (calendrier prévisionnel du chantier, emplacement de la base travaux, plan de circulation des poids lourds...).

A terme un impact indirect de la construction des bâtiments, et plus globalement de l'aménagement de l'ensemble du complexe concerne la fréquentation du site. Les différents bâtiments construits et réhabilités sont susceptibles d'accueillir des centaines de personnes ce qui aura pour conséquence un dérangement des différentes espèces présentes sur le site, notamment en période de haute fréquentation, et vis-à-vis des espèces hivernantes.

De nombreuses espèces protégées ont été identifiées sur le site. Ces dernières, ainsi que leur habitat seront dérangés et potentiellement détruits durant la phase travaux et en phase de fonctionnement du site. A ce titre, le porteur de projet n'aborde pas le dépôt d'un dossier de demande de dérogation aux interdictions relatives à la destruction d'espèces protégées (articles L.411-1 et 2 du code de l'environnement). Des précisions sont attendues sur ce point.

Paysage : les impacts sur le paysage seront relativement conséquents notamment pour les abords immédiats du site. Cette modification du paysage local apparaît nettement à la lecture des pièces graphiques PC6 et PC8 jointes au dossier. Le contexte rural actuel organisé autour du bâti ancien, de bâtiments historiques, de pâturages et de bosquets va ainsi laisser place à un aménagement contemporain avec un développement conséquent du bâti au niveau du hameau des Forges et un aspect anthropisé en ce qui concerne le golf, ses aménagements et son entretien futur. L'autorité environnementale estime que malgré la présentation d'un certain nombre de mesures constructives et d'aménagement, l'analyse des impacts mériterait d'être développée davantage au vu de l'ampleur du projet et du nombre de constructions futures. Les effets du projet apparaissent mieux à la lecture du tableau récapitulatif pages 325 à 333 qu'à la lecture du paragraphe dédié à l'impact du projet sur le paysage.

Population : la réalisation du projet engendrera une modification du contexte local et aura des incidences sonores pour les habitants des hameaux de la Barde et des Forges. L'impact sonore sera notamment important durant la phase de travaux tout comme l'émission potentielle de poussières durant les travaux de terrassement.

Économie : le projet engendrera la création de nombreux emplois. Ainsi, lors de la première phase, le porteur de projet estime à 40 le nombre d'emplois créés (salle de gymnastique, salle de réception, SPA, hôtel...). La réalisation de la phase 2 engendrerait une trentaine d'emplois supplémentaires, et la dernière phase optionnelle, 5 emplois. Ce sont donc plus de 70 emplois qui seraient créés sur le site selon les estimations présentées.

Les tableaux récapitulatifs de la sixième partie de l'étude sont intéressants en terme de pédagogie de l'étude ; ils permettent au lecteur d'avoir une approche aisée et relativement exhaustive des effets directs et indirects, temporaires et permanents du projet global et des mesures proposées pour chaque thématique.

### 3.7 Résumé non technique de l'étude d'impact

Sur la forme, ce document est présenté de façon adaptée à la lecture d'un large public. Il décline les mêmes rubriques que l'étude d'impact. Il est lisible, clair et bien illustré. Les tableaux récapitulatifs cités ci-avant complètent son contenu.

## 4 . CONCLUSION DE L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Les informations fournies par le porteur de projet dans l'étude d'impact sont globalement en rapport avec le niveau d'exigence requis. Le projet est bien décrit et prend en compte les enjeux environnementaux et les apports de l'étude d'impact. La conception du projet et les mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les impacts semblent appropriées au contexte et aux enjeux. Le cas échéant, elles devront être reprises et complétées dans l'arrêté autorisant le projet, dans la mesure où leur mise en œuvre effective et pérenne sera déterminante pour la qualité environnementale de l'opération.

Comme vu dans les points ci-avant, l'autorité environnementale estime toutefois que des éléments complémentaires sur le dimensionnement du complexe et sur sa capacité d'accueil, sur l'analyse paysagère du projet ainsi que sur la thématique espèces protégées seraient utiles.

Le Préfet de la région Limousin

