

Limoges, le

24 JUIL. 2015

Autorité environnementale
Préfet de région

**Projet de complexe touristique et résidentiel sur le domaine de la Fôt
présenté par la SAS HALCYON RETREAT - Commune de NOTH**

—
**Dossier de permis de construire pour la création de 10 bâtiments à caractère résidentiel
et d'un centre aqualudique**

—
**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 s'inscrit dans le cadre de 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, 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 relative à la construction de bâtiments résidentiels complémentaires et d'un centre aqualudique. Le présent dossier concerne spécifiquement la troisième phase ; les deux premières phases ont déjà fait l'objet d'une étude d'impact et d'avis de l'autorité environnementale.

Ce projet d'envergure est développé dans un contexte rural et champêtre présentant un patrimoine bâti de qualité et aux sensibilités environnementales importantes.

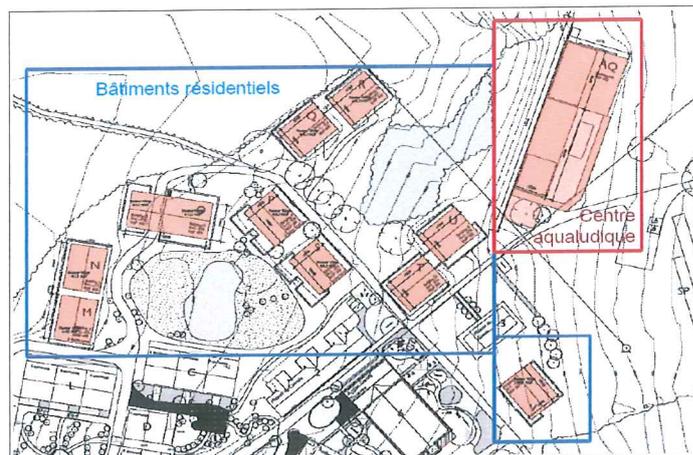
Les informations fournies par le porteur de projet dans l'étude d'impact sont globalement en rapport avec le niveau d'exigence requis. Le projet est bien décrit et prend en compte les enjeux environnementaux et les apports de l'étude d'impact. La conception du projet et les mesures prises pour éviter et réduire les impacts sont appropriées au contexte et aux enjeux.

1. ELEMENTS DE CONTEXTE ET PRESENTATION DU PROJET

La SAS HALCYON RETREAT est à l'initiative d'un projet de création d'un complexe touristique et résidentiel avec parcours de golf sur le domaine de la Fôt sur le territoire de la commune de NOTH.

En 2013, les dossiers relatifs¹ aux deux premières phases ont été déposés pour instruction auprès des services de la Préfecture de la Creuse et ont fait l'objet d'avis de l'autorité environnementale (AE)². Ces dossiers concernaient les deux premières 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, de parkings destinés à accueillir plus de 400 véhicules ou encore d'une station d'épuration. Sur les 19 bâtiments, 18 seront classés comme établissements recevant du public (ERP).



Plan général de la phase 3 (issu du dossier page 37)

Le présent dossier concerne la troisième et dernière phase du projet global. Il prévoit la construction de 10 bâtiments résidentiels (60 appartements) et d'un centre aqualudique (surface de plancher de 1 500 m²).

Cette troisième phase s'inscrit dans la continuité du hameau de « la Fôt », en limite Nord-Ouest des deux premières phases.

L'ensemble des 11 bâtiments représentera une surface de plancher de 9 010 m², et les terrasses et cheminements aménagés aux abords des bâtiments représenteront une surface de 2 040m².

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 pétitionnaire a déposé le 22 janvier 2015 une demande d'examen dite au « cas par cas » (tel que prévu à l'article R.122-2 du code de l'environnement) pour la réalisation de la troisième phase. L'autorité environnementale a statué sur la nécessité de réaliser une étude d'impact³. Dès lors, la demande de permis de construire 10 nouveaux bâtiments et un centre aqualudique et l'étude d'impact ont été transmis pour avis à l'AE le 27 mai 2015.

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.

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 sollicité.

Le présent avis, transmis au pétitionnaire, sera mis à disposition du public. Il ne présume pas des avis et décisions qui seront rendus lors de l'instruction des différentes procédures auxquelles le projet sera soumis.

¹ Dossiers de permis de construire pour la création de 19 bâtiments, dossier de permis d'aménager pour la création d'un golf et l'aménagement de parkings, et dossier d'autorisation Loi sur l'eau

² Avis disponibles aux adresses internet suivantes : http://www.limousin.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2013-000200_decision.pdf
http://www.limousin.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2013-000198_decision.pdf
http://www.limousin.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2013-000199_decision.pdf

³ Décision disponible à l'adresse internet suivante : http://www.limousin.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2012-000049_decision.pdf

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

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 195).

L'étude d'impact a été réalisée par le bureau d'études ECTARE. Elle est déclinée en 10 parties et repose en grande partie sur les éléments des études réalisées pour les deux premières phases du projet global.

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 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).

À noter toutefois qu'il est fait référence en page 138 à la ZSC de « l'Etang de la Grande Cazine » alors que ce site n'appartient pas au réseau Natura 2000, il s'agit d'une ZNIEFF de type I.

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 39 à 95).

Sont abordées successivement les thématiques suivantes : situation géographique, milieu physique, flore, faune et milieux naturels, contexte humain, sites et paysage. Les sensibilités et enjeux mis en exergue dans les dossiers de 2013 sont logiquement repris. 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.

Les parcelles concernées par la phase 3 sont en grande partie des prairies mésophiles et ponctuellement des milieux pré-forestiers (secteurs des futurs bâtiments R et Q) qui présentent peu d'intérêts floristiques et faunistiques.

Les principaux enjeux de la troisième phase du projet concernent la capacité à traiter les eaux usées générées par 340 personnes supplémentaires et à traiter les eaux du centre aqualudique, l'approvisionnement en eau potable de l'ensemble du site, ou encore l'insertion paysagère des futurs bâtiments dans le cadre du projet global tout en tenant compte des aménités architecturales et patrimoniales du bâti ancien du hameau de la Fôt.

3.3 Motivations du projet

La partie 4 de l'étude d'impact est consacrée aux raisons du choix du projet. Initialement évoquée en tant que « phase complémentaire (qui) pourrait être engagée ultérieurement pour le cas où la rentabilité et l'occupation maximale du site seraient atteintes » (cf. dossier de mars 2013 page 29), le développement de la troisième phase est motivée au regard de plusieurs aspects dans le présent dossier :

- évitement des nuisances de chantier vis-à-vis des résidents du complexe ;
- coût de chantier diminué compte tenu de l'économie d'échelle ;
- meilleure visibilité pour les partenaires financiers du projet ;
- plus grande attractivité du site via la construction du centre aqualudique.

Sans remettre en cause ces différents arguments qui apparaissent judicieux notamment d'un point de vue économique, il eut été intéressant, comme évoqué dans les études précédentes, d'avoir des retours sur le fonctionnement des deux premières phases en cours de réalisation, qui prévoient une capacité d'accueil résidentiel déjà conséquente.

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 des différents bâtiments de la phase 3, l'analyse des effets ci-après est principalement axée sur la réalisation de ces nouvelles constructions et des nouveaux impacts potentiels ; afin de bénéficier d'une analyse globale des effets du projet, il convient de se référer également aux avis de l'autorité environnementale émis en 2013 propres aux phases 1 et 2.

Sols : la construction des nouveaux bâtiments concerne la partie Nord-Ouest de l'emprise foncière du projet. Les constructions représentent une surface au sol d'environ 5 050m² et nécessitent un certain nombre de terrassements. La principale mesure de réduction consiste à adapter le projet au relief du terrain. Les talus de déblais ou de remblais seront modelés afin d'adoucir leur pente.

Eaux :

Phase chantier : différentes mesures de protection sont présentées en page 121 pour la phase travaux génératrice d'impacts potentiels sur les eaux superficielles et souterraines : réalisation de bassins de confinement temporaires en cas de déversement accidentel de substances polluantes durant le chantier, réalisation de fossés périphériques afin de maintenir la zone de chantier à l'écart des ruissellements amont, stockage des hydrocarbures sur rétention...

Eaux pluviales : la réalisation de la troisième phase aura pour conséquence une augmentation des surfaces imperméabilisées, et par conséquent la nécessité de gérer un volume d'eaux pluviales plus conséquent. Les eaux pluviales issues des toitures seront orientées vers la lagune de rétention, dont le volume utile initialement fixé à 19 000 m³ sera augmenté à 24 500 m³, et seront ensuite réutilisées pour l'irrigation du terrain de golf.

Eaux usées : la réalisation de la troisième phase aura pour conséquence une augmentation de la capacité d'accueil sur le site, et donc de la production d'eaux usées en cas de taux de remplissage maximum. Cet aspect avait été intégré dès les premières phases du projet, avec un dimensionnement de la station d'épuration du site en capacité de traiter cette augmentation du volume d'effluents.

Par ailleurs, au niveau du centre aqualudique⁴, il est prévu la réalisation d'un bassin de déchloration pour le traitement des eaux de vidanges des bassins (2 fois par an soit un volume de 934 m³) ; ces eaux de vidange ne transiteront pas par le système d'assainissement du complexe.

Eau potable : concernant l'alimentation en eau potable du site, il est indiqué dans le dossier que « *les besoins seront compatibles avec les caractéristiques et le dimensionnement du réseau local d'adduction en eau potable* ». Sur cet aspect il aurait été utile d'avoir des éléments complémentaires de la part de la collectivité distributrice afin de garantir l'approvisionnement du site notamment en période de forte fréquentation.

3.5 Résumé non technique de l'étude d'impact

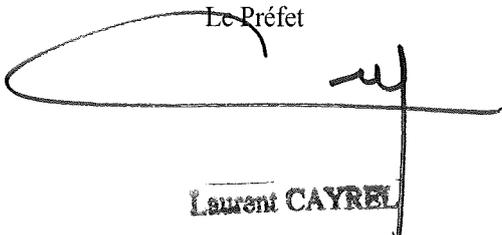
Sur la forme, ce document est présenté de façon adaptée à la lecture d'un large public. Il décline les mêmes rubriques que l'étude d'impact. Il est lisible et clair.

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

Les informations fournies par le porteur de projet dans l'étude d'impact sont 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 et réduire les impacts sont appropriées au contexte et aux enjeux. Elles devront être reprises 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.

Le Préfet



Laurent CAYREL

⁴ Le centre aqualudique comportera plusieurs bassins qui devront respecter les règles sanitaires édictées par le code de la santé publique, et notamment par les articles D.1332-1 à D.1332-13.