



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
OCCITANIE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

Avis sur le projet d'aménagement d'un golf de 18 trous sur le domaine de Lavagnac sur la commune de Montagnac (Hérault)

N°Saisine : 2024-013678

N°MRAe : 2024APO118

Avis émis le 17 octobre 2024

PRÉAMBULE

Pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnelle et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet, mais sur la qualité de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement dans le projet.

Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Par courriel reçu le 14 août 2024, l'autorité environnementale a été saisie par le Préfet de l'Hérault (direction départementale des territoires et de la mer – DDTM) pour avis sur le projet d'aménagement d'un golf de 18 trous sur le domaine de Lavagnac situé sur la commune de Montagnac (Hérault).

Ce projet s'intègre dans un projet d'aménagement d'ensemble du domaine qui fait actuellement l'objet d'une demande d'autorisation environnementale et d'une demande d'autorisation d'utilisation des eaux usées traitées, auxquelles est jointe une étude d'impact datée du 17 mai 2024.

L'avis est rendu dans un délai de 2 mois à compter de la date de réception de la saisine et du dossier complet à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie.

En application du 3° de l'article R. 122-6 I relatif à l'autorité environnementale compétente et de l'article R. 122-7 I du Code de l'environnement, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté lors de la réunion du 17 octobre 2024 conformément aux règles de délégation internes à la MRAe (décision du 07 janvier 2022) par Jean-Michel Salles, Annie Viu, Florent Tarrisse, Christophe Conan, Yves Gouisset, Bertrand Schatz, Eric Tanays et Philippe Junquet.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 29 septembre 2022, chacun des membres cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

L'avis a été préparé par les agents de la DREAL Occitanie apportant leur appui technique à la MRAe et placés sous l'autorité fonctionnelle de sa présidente.

Conformément à l'article R. 122-7 III du Code de l'environnement, ont été consultés l'agence régionale de santé Occitanie (ARS) et le Préfet de département, au titre de ses attributions en matière d'environnement.

Conformément à l'article R. 122-9 du même code, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public.

Il est également publié sur le site internet de la MRAe¹.

¹ www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html

AVIS DÉTAILLÉ

1 Contexte et présentation du projet

1.1 Présentation du projet

Le domaine de Lavagnac se situe sur les communes de Montagnac et de Saint-Pons-de-Mauchien dans le département de l'Hérault. Il s'étend sur un territoire de 192 hectares comprenant des zones boisées et des zones agricoles, positionné entre la vallée de l'Hérault et les contreforts de Montagnac-Villeveyrac. Il abrite en outre un château classé au titre des monuments historiques.

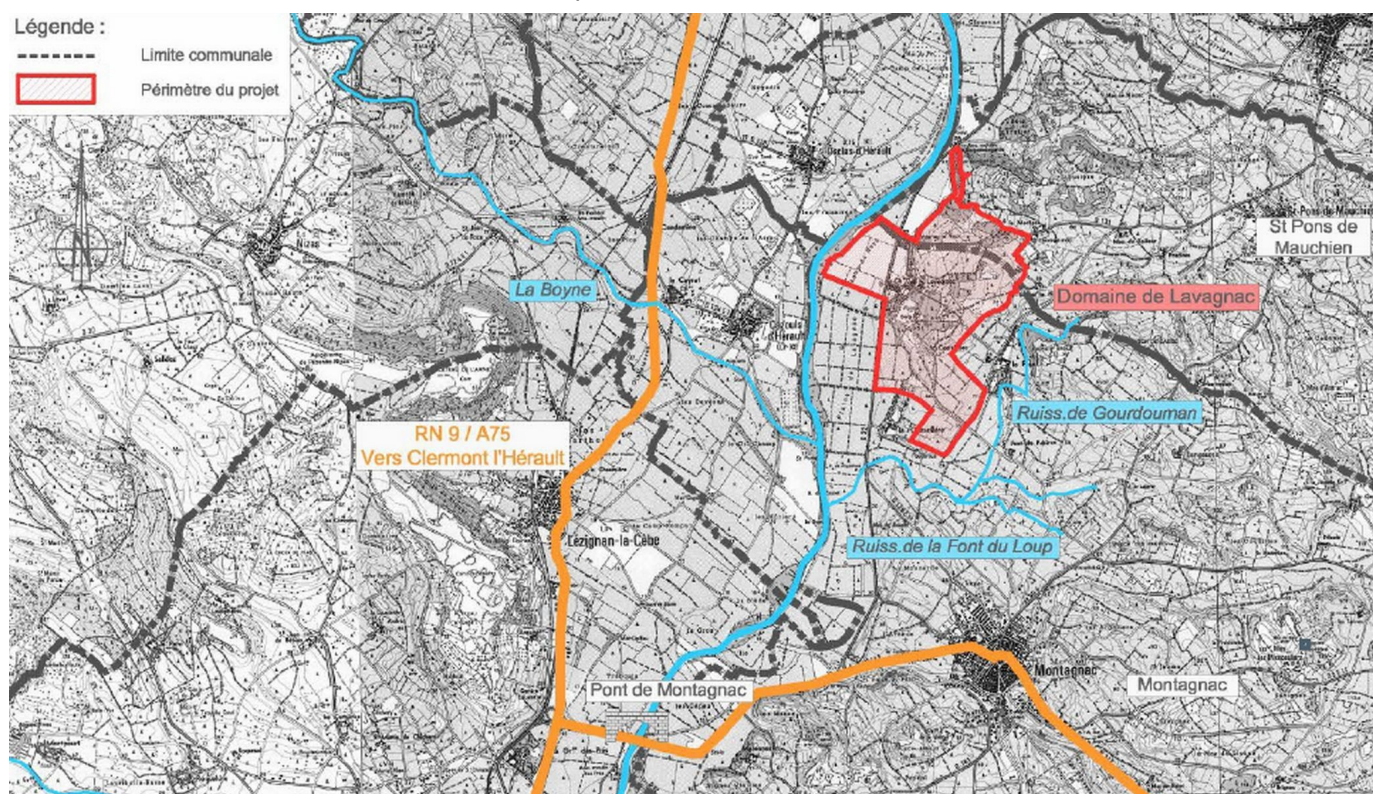


Figure 1 : localisation du domaine de Lavagnac (extrait du dossier)

Selon le dossier, le domaine est destiné à devenir « *la résidence hôtelière la plus luxueuse du département* ».

Pour ce faire, il est prévu, « *dans le respect architectural des lieux, avec conservation de tous les éléments patrimoniaux remarquables* », les aménagements suivants² :

- la réhabilitation du château en résidence hôtelière avec centre de bien-être comprenant balnéothérapie, spa et hammam, restaurant gastronomique et salle de conférence ;
- la création d'un golf 18 trous comprenant un centre de vie avec club-house, piscine et quelques commerces. Le golf doit être intégralement arrosé via les eaux pluviales et la réutilisation des eaux usées traitées (REUT) issues de la future station d'épuration du domaine ;
- l'aménagement d'un complexe immobilier sur environ 50 ha avec la création d'environ 410 logements pour une capacité d'accueil de 1900 résidents, regroupés au sein de 18 hameaux et répondant aux critères de la démarche Haute Qualité Environnementale (HQE). Cette emprise intègre une part d'espaces verts, voire de parcelles agricoles (exemple des vignes sur hameau 16) ;

2 À noter que le projet a évolué depuis sa première autorisation en 2011. Les aménagements décrits ici sont issus du dossier d'autorisation déposé en 2024.

- le réaménagement des accès au domaine avec la création d'un giratoire sur la RD32 au droit du point d'entrée principal au château et l'aménagement d'un-tourne-à-gauche au droit du second point d'entrée au domaine ;

Le projet prévoit en outre la création d'une station d'épuration des eaux usées et de son réseau ainsi que la réalisation de dispositifs de collecte des eaux pluviales, de bassins de compensation à l'imperméabilisation puis la création de bassins de stockage des eaux pour l'irrigation.

1.2 Historique des procédures et état d'avancement du projet

Après son rachat par la SAFER en 2004, le domaine de Lavagnac fut revendu à la SARL « *Le Grand Bois* » avec pour projet la restauration du château en hôtel, l'implantation d'un golf de 18 trous ainsi que la construction d'un complexe immobilier de 663 unités d'habitation.

Le projet de golf a été autorisé au titre de la loi sur l'eau³ par l'arrêté préfectoral n°2011-11-943 du 09 septembre 2011. En 2012, le domaine de Lavagnac et l'ensemble des permis de construire et d'aménager, ainsi que les autorisations de restauration du château ont été transférés à la SCCV « *Domaine du Petit Versailles* ».

D'autres autorisations ont suivi (permis de construire modificatif en 2016, déclaration d'utilité publique et autorisation pour le captage du domaine de Lavagnac en 2018, notamment), permettant la réalisation de premiers travaux sur le domaine de Lavagnac, à savoir :

- le défrichement de la totalité des espaces à aménager ;
- le décapage de l'emprise du golf ;
- l'entretien annuel des espaces défrichés et de l'ensemble du domaine au titre des obligations légales de débroussaillage (OLD) ;
- le décapage et le terrassement de plate-forme d'accueil de villas ;
- le décapage, le terrassement puis la réalisation des voiries ;
- la construction de plusieurs villas et groupe d'habitations témoins ;
- la réhabilitation du château (en cours) ;

Toutefois, le projet a été confronté à la problématique de la disponibilité de la ressource en eau. Des propositions de modification et d'adaptation du projet ont été faites à ce titre dès 2017.

Le projet de golf a ainsi fait l'objet de deux porter à connaissance (PAC) de modification de l'autorisation environnementale, le 20 novembre 2019 et le 28 avril 2023, qui ont toutefois été rejetés par les services compétents faute d'éléments suffisants pour statuer sur la demande, notamment concernant la disponibilité de la ressource en eau pour l'irrigation du golf.

Au regard des modifications envisagées, le préfet de l'Hérault a pris un arrêté préfectoral (n°DDTM34-2023-08-14184 du 17 août 2023⁴) imposant :

- le dépôt d'une nouvelle autorisation environnementale avec une étude d'impact ;
- la suspension des travaux autorisés au titre de la loi sur l'eau par l'arrêté de 2011.

En date du 21 mai 2024, la SCCV « *Domaine du Petit Versailles* » a déposé un dossier d'autorisation environnementale concernant l'aménagement du golf qui a été complété le 04 juin 2024 par le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation d'utilisation des eaux usées traitées. La demande d'autorisation a été déclarée complète le 05 juillet 2024 et enregistrée auprès des services de la DDTM de l'Hérault.

3 Articles L 214-1 à 6 et R 214-1 et suivants du code de l'environnement

4 https://www.herault.gouv.fr/contenu/telechargement/46961/352768/file/AP_2023-08-14184_17aout2023.pdf

1.3 Contexte réglementaire de l'évaluation environnementale

Le projet d'ensemble porté par la SCCV « *Domaine du petit Versailles* » constitue une opération d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha. Il relève ainsi des « *projets soumis à évaluation environnementale* » (étude d'impact) au regard du Code de l'environnement⁵. En outre, l'étude d'impact a été prescrite par l'arrêté préfectoral du 17 août 2023 au titre des modifications du projet jugées substantielles.

Les dossiers relatifs aux demandes d'autorisation de projet comprenant l'étude d'impact requise et actualisée doivent faire l'objet d'un avis de la MRAe⁶.

Le présent avis de la MRAe Occitanie porte ainsi sur le dossier présentant le projet d'ensemble prévu sur le domaine de Lavagnac, comprenant une étude d'impact datée du 17 mai 2024 et déposé par la SCCV dans le cadre de la demande d'autorisation déclarée complète le 05 juillet 2024.

2 Principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe

Ce projet prévoit la réalisation de travaux et l'exploitation d'équipements au droit d'un secteur naturel et agricole présentant des enjeux environnementaux notables (biodiversité, paysages...), le tout dans un contexte de changement climatique.

Il est en outre susceptible d'induire des effets négatifs sur l'environnement, en phase chantier et dans son exploitation, en particulier au regard de ses besoins en eau.

La préservation de la ressource en eaux est l'enjeu majeur de ce dossier, ainsi que celle des milieux naturels et du paysage constituent les principaux enjeux de ce projet.

3 Qualité de l'étude d'impact et de la prise en compte de l'environnement

La MRAe relève que l'étude d'impact ne peut être considérée comme formellement complète en vertu de l'article R. 122-5 du Code de l'environnement.

Elle présente également plusieurs lacunes (incohérences, manquements...) qui nuisent à sa qualité générale et ne permettent pas de proposer, en l'état, une évaluation environnementale pertinente du projet d'aménagement.

La MRAe évoque ci-dessous certains de ces éléments, sans être exhaustive sur l'ensemble des points à revoir. **L'étude d'impact doit être reprise sur le fond comme sur la forme, afin de constituer un document clair, complet et précis sur l'évaluation environnementale du projet du domaine de Lavagnac.**

Contenu de l'étude d'impact

L'étude d'impact jointe au dossier ne comporte pas l'ensemble des éléments requis au titre de l'article R.122-5-II du Code de l'environnement. Il manque notamment :

- la description de la phase travaux du projet ;
- l'analyse de l'évolution de l'état initial de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet ;
- l'analyse des effets cumulés avec d'autres projets existants ou approuvés ;
- l'analyse de la vulnérabilité du projet au changement climatique ;
- la description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage ;

5 Au titre de la rubrique n°39b du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement

6 Au titre de l'article R.122-7 du Code de l'environnement

- les noms, qualités et qualifications du ou des experts qui ont préparé l'étude d'impact et les études ayant contribué à sa réalisation ;
- les conclusions de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone ainsi qu'une description de la façon dont il en est tenu compte ;
- les conclusions de l'étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée ainsi qu'une description de la façon dont il en est tenu compte.

La MRAe recommande de reprendre et compléter l'étude d'impact afin qu'elle comporte l'ensemble des éléments requis par la réglementation.

Présentation du projet d'ensemble

La MRAe relève plusieurs incohérences et manquements dans la présentation du projet du domaine de Lavagnac, ce qui ne permet pas d'avoir une vision précise, opportune et pertinente du projet d'ensemble.

À titre d'exemple, le schéma d'irrigation du golf n'identifie pas clairement les circuits des eaux de Réutilisation des eaux traitées – REUT (par la station d'épuration prévue sur le site), ni celui des eaux issues du ruissellement. Par ailleurs, les informations concernant le nombre, l'implantation et les caractéristiques des plans d'eau créés pour le stockage des eaux destinées à l'irrigation, sont différentes selon les chapitres du dossier (ex : entre les pages 12, 28 et 100 du « *rapport* »).

Enfin, le dossier ne permet pas de connaître la nature exacte des travaux qui seront réalisés, leur organisation et les moyens utilisés.

En l'absence d'une présentation précise et cohérente du projet, en phase chantier et en phase exploitation, l'analyse des incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine ne peut être conduite de manière pertinente.

La MRAe recommande de compléter et de reprendre la présentation du projet dans l'étude d'impact en fournissant une description précise du projet, en phase chantier et en phase exploitation.

Elle recommande en outre de s'assurer de la cohérence des informations présentées entre les différents chapitres du dossier.

L'analyse des impacts du projet sur l'environnement et la santé humaine et sur la ressource en eau, en phase chantier et en phase exploitation, devra être réactualisée en conséquence. Il en va de même pour la définition des mesures permettant d'éviter, de réduire, voire de compenser ces impacts (démarche « ERC »).