



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
OCCITANIE

Inspection générale de l'environnement
et du développement durable

**Avis sur la déclaration de projet emportant
mise en compatibilité n°2 du SCoT du Gard rhodanien et
mise en compatibilité n°1 du PLU de Goudargues (Gard)
pour la réalisation d'un projet d'hôtellerie et
de lieu d'accueil événementiel au « *Domaine de Brès* »**

N°Saisine : 2024-014191

N°MRAe : 2025AO24

Avis émis le 20 mars 2025

PRÉAMBULE

Pour tous les plans et documents d'urbanisme 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 de plan ou document d'urbanisme, mais sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre par le maître d'ouvrage, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par 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 courrier reçu le 19 décembre 2024, l'autorité environnementale est saisie par la communauté d'agglomération du Gard rhodanien pour avis sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Gard rhodanien et mise en compatibilité n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Goudargues. Cette procédure vise à permettre la réalisation d'un projet d'hôtellerie et de lieu d'accueil événementiel au « *Domaine de Brès* » situé sur la commune de Goudargues.

Le dossier comprend deux évaluations environnementales relatives à chaque procédure de mise en compatibilité et datées d'octobre 2024.

L'avis est rendu dans un délai de 3 mois à compter de la date de réception à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie

En application de l'article R. 122-17 du code de l'environnement et du 2° de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente, 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 20 mars 2025 conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022) par Annie Viu, Philippe Chamaret, Christophe Conan, Florent Tarrisse, Stéphane Pelat, Eric Tanays

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. 104-24 du code de l'urbanisme, l'agence régionale de santé Occitanie (ARS) et le préfet de département ont été consultés en date du 23 décembre 2024.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, l'avis doit être joint au dossier d'enquête publique ou mis à la disposition 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 Présentation et contexte juridique du projet et de la procédure de mise en compatibilité

1.1 Localisation et caractéristiques générales

La commune de Goudargues (1 116 habitants, INSEE 2021) se situe dans le département du Gard et fait partie de la communauté d'agglomération du Gard rhodanien qui dispose d'un schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé par délibération du 14 décembre 2020². La commune est par ailleurs dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal le 04 juillet 2011 et qui a fait l'objet d'une modification approuvée le 25 février 2019.

Le territoire communal se compose d'une entité urbaine formée principalement par le centre-village ainsi que par plusieurs hameaux situés le long des routes départementales RD23 et RD371. Il comprend en outre une importante zone boisée (forêt communal de Goudargues) et quelques zones agricoles (voir figure 1).

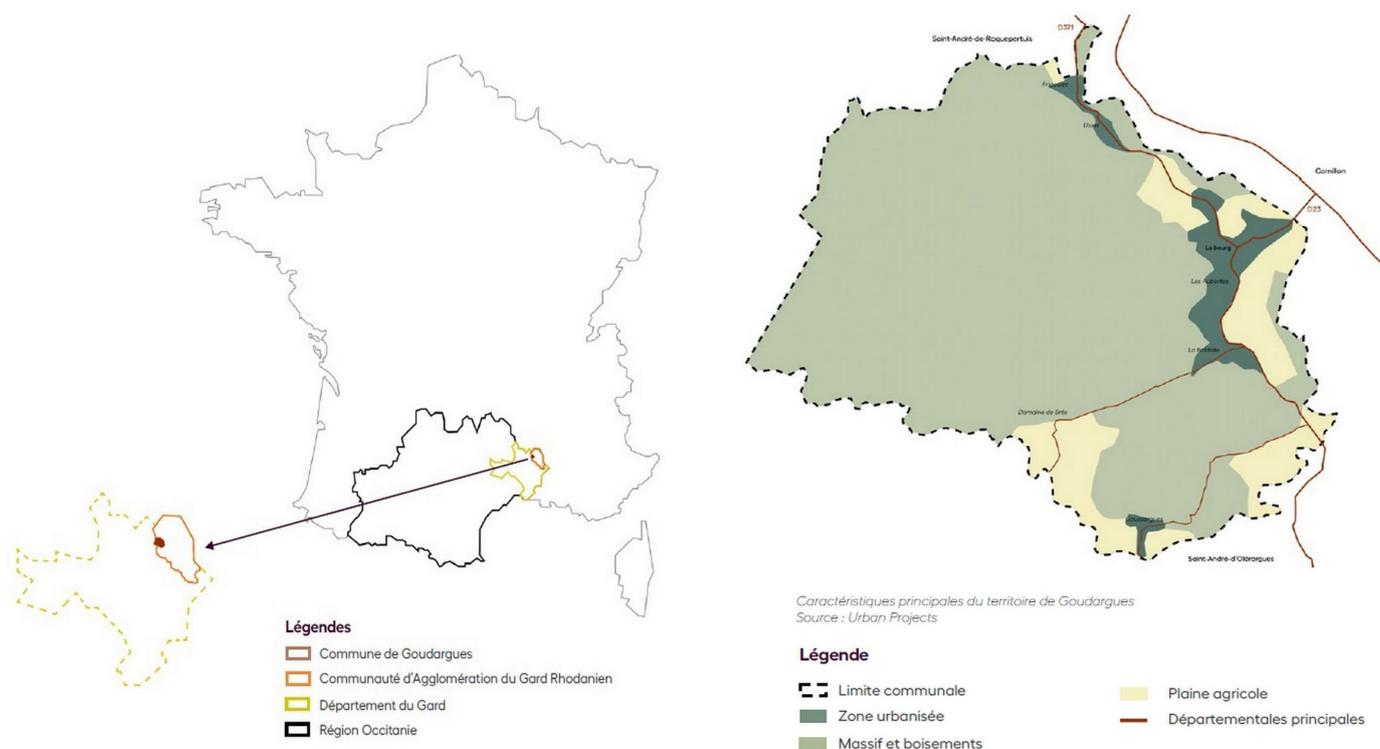


Figure 1 : localisation et caractéristiques principales du territoire de Goudargues (extrait des pages 6 et 7 de la pièce 2.1 du dossier)

La société EARL de Brès souhaite développer « un projet touristique structurant au lieu-dit « Brès » sur la commune de Goudargues, sous la forme d'hôtellerie/hébergement et d'accueil d'évènements d'exception ».

Le projet doit se développer sur un secteur de 2,2 ha appartenant au « domaine de Brès » qui se situe au sud-ouest du territoire communal, au droit d'espaces agricoles entourés de zones boisées (voir figure 2). Le domaine est accessible depuis la RD23, par le chemin de la Bastide à Brès.

2 <https://www.gardrhodanien.fr/services/urbanisme-2/scot/>

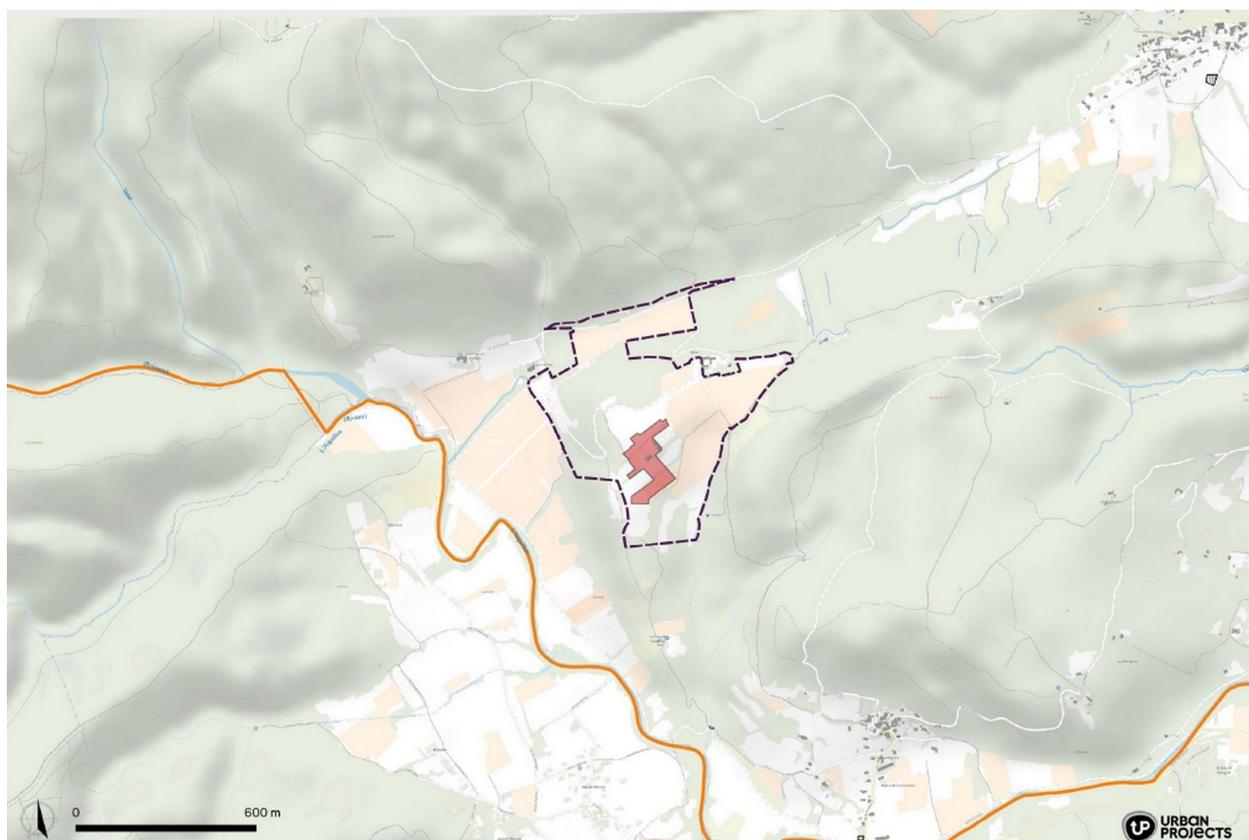


Figure 2 : plan de situation du projet sur fond IGN. En violet, le périmètre foncier du domaine. En rouge, le périmètre du projet (2,2 ha) (extrait de la page 10 de la pièce 2.1 du dossier)

Le projet consiste à faire évoluer un domaine à vocation agricole (élevage de chevaux, culture de vignes, d'oliviers, ...) en un lieu proposant une offre hôtelière et d'hébergement haut de gamme ainsi que l'accueil d'événements d'exception (ex : mariage, séminaire, ...). L'objectif fixé est d'atteindre la création d'une quarantaine de chambres à moyen terme et de disposer d'une capacité d'organisation d'événements pouvant accueillir environ 80 convives (cf. figure 3).

Pour ce faire, via la rénovation de certains bâtiments existants ainsi que la réalisation de nouvelles constructions, le projet prévoit notamment (pages 53 et suivantes de la pièce 2.1 du dossier) :

- la création d'une piscine ;
- la transformation du manège à chevaux en salle de réception ;
- la transformation des 16 box à chevaux en environ 13 chambres et la création d'environ 9 chambres dans les écuries existantes ;
- la modification du hangar agricole en salle de réception/hébergement (environ 16 chambres) ;
- l'offre en hébergement de 4 chambres dans la construction existante sur le domaine ;
- la création d'un nouvel accès au site depuis le chemin de la Bastide à Brès ainsi qu'un potentiel itinéraire de contournement au droit du hameau de la Bastide ;
- la création d'une aire de stationnement en entrée du site, présentant une capacité d'environ 40 places ;
- l'installation d'un système d'assainissement autonome par phytoépuration ;
- la pose de panneaux photovoltaïques en toiture et au sol ;
- la réalisation d'aménagements paysagers avec l'utilisation d'essences adaptées aux conditions climatiques ;
- la création d'ouvrages de gestion des eaux pluviales (noues paysagères) ;

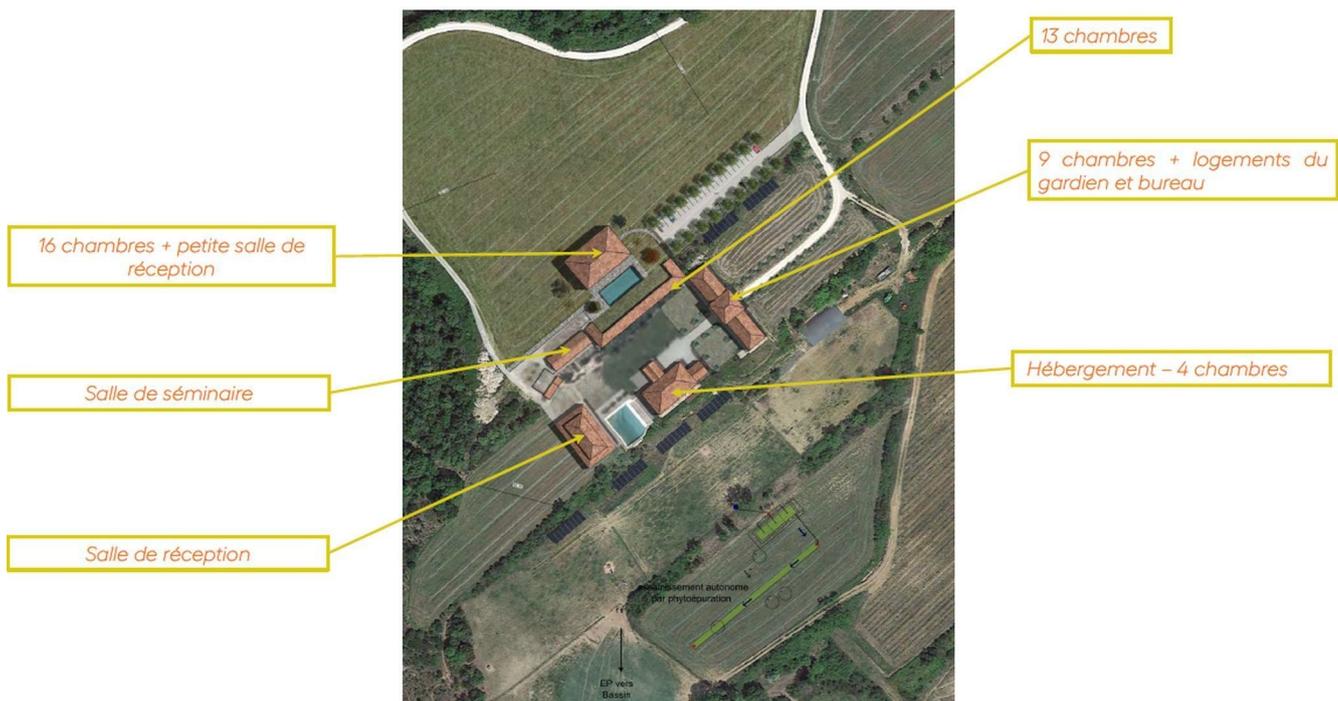


Figure 3 : projection spatiale du programme envisagé sur les différents bâtiments (extrait de la page 59 de la pièce 2.1 du dossier)

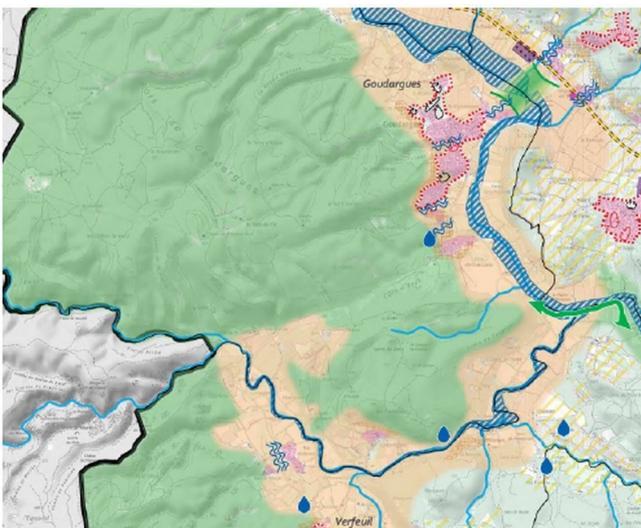
Du point de vue des documents d'urbanisme en vigueur, la réalisation de ce projet n'est en l'état pas possible :

- au regard du SCoT dont le document d'orientation et d'objectif (DOO) identifie les parcelles concernées comme des « réservoirs de biodiversité mosaïques » « qui doivent être préservés afin de garantir au mieux leur intégrité et leur fonctionnalité » ;
- au regard du PLU qui classe le secteur en zone agricole « A » « à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, économique et paysager des terres agricoles », sur laquelle les constructions sont strictement limitées.

La communauté d'agglomération du Gard rhodanien a donc décidé de recourir à la procédure de déclaration de projet afin de mettre en compatibilité son SCoT et le PLU de la commune (cf. figure 4).

S'agissant du SCoT, cette évolution vise notamment à intégrer le projet dans le DOO.

Avant mise en compatibilité



Après mise en compatibilité

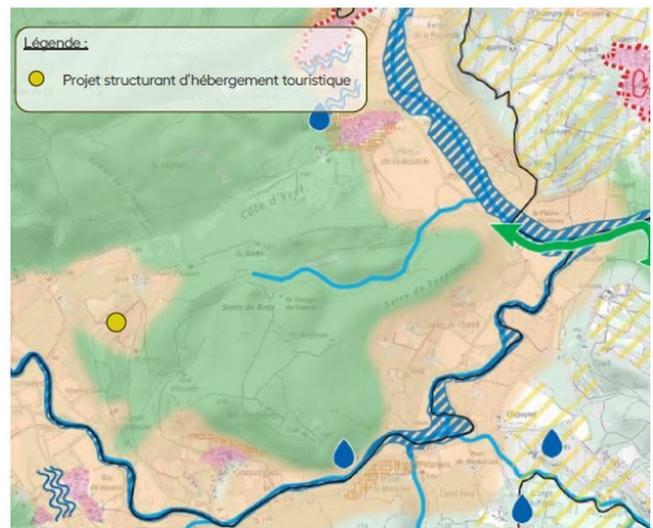


Figure 4 : évolution du DOO du SCoT avec la mise en compatibilité (extrait de la page 8 de la pièce 3.4 du dossier)

S'agissant du PLU, cette évolution vise notamment à créer un zonage spécifique « AU » autorisant les destinations et sous-destinations nécessaires à la mise en œuvre du projet (cf. figure 5). Cette zone de 2,2 ha comprendra deux sous-zones qui seront introduites dans le règlement graphique et écrit du PLU : la zone « AUt » et la zone « AUta » (habitation du gardien).

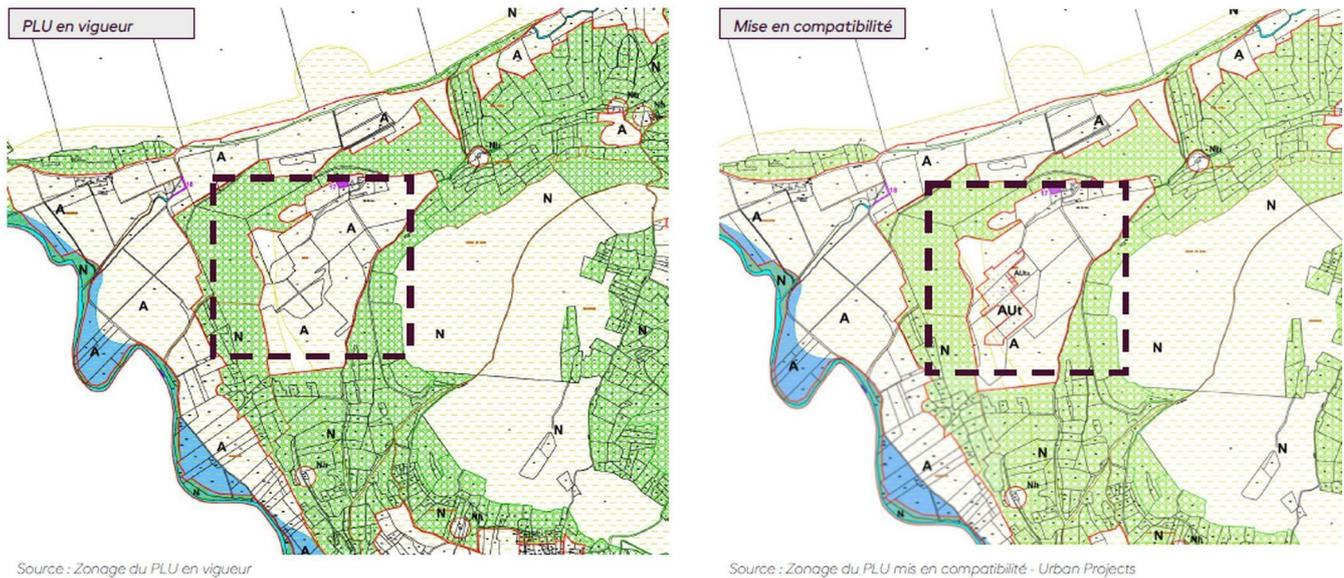


Figure 5 : évolution du règlement graphique du PLU avec la mise en compatibilité (extrait de la page 10 de la pièce 2.3)

L'évolution du PLU vise également à instaurer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Domaine de Brès » sur le même périmètre que les zones « AUt » et « AUta » afin de « veiller au respect des principes urbains, paysagers, architecturaux et écologiques qui ont conduit au projet » (cf. figure 6).

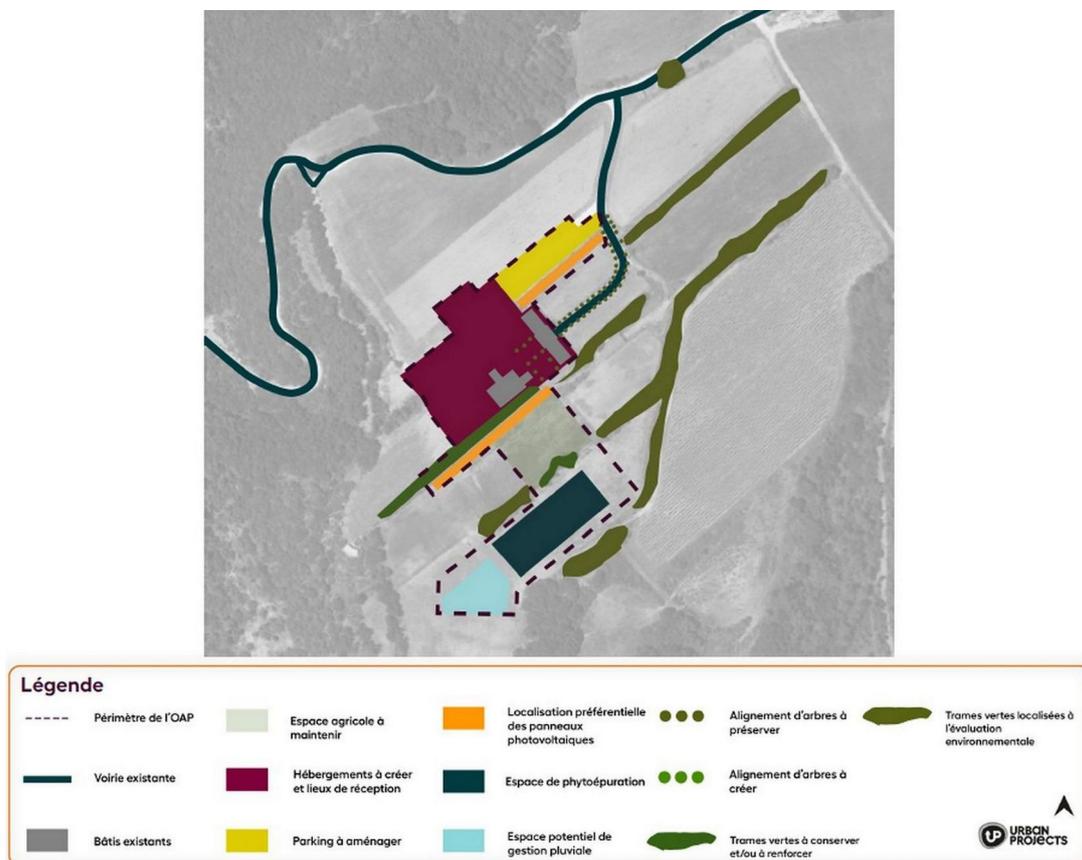


Figure 6 : projet d'OAP du PLU (extrait de la page 40 de la pièce 2.3 du dossier)

1.2 Contexte juridique au regard de l'évaluation environnementale

La procédure de mise en compatibilité (MEC) n°2 du SCoT du Gard rhodanien et de mise en compatibilité n°1 du PLU de Goudargues fait l'objet d'une évaluation environnementale au titre des articles R.104-9 et R.104-13 du code de l'urbanisme.

Le dossier comprenant les éléments de cette procédure (déclaration de projet, pièces du PLU et du SCoT mises en compatibilité) ainsi que deux évaluations environnementales relatives à la mise en compatibilité du PLU et du SCoT, datées d'octobre 2024, fait par conséquent l'objet d'un avis de la MRAe de la région Occitanie.

Le présent avis de la MRAe doit être joint au dossier d'enquête publique et est publié sur le site internet de la MRAe³.

En application de l'article 9 de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 « *plans et programmes* », la collectivité compétente pour approuver le document doit, lors de son adoption, mettre à la disposition de l'autorité environnementale et du public les informations suivantes :

- le plan approuvé ;
- une déclaration résumant la manière dont les considérations environnementales sont intégrées dans le plan et dont le rapport sur les incidences environnementales, les avis exprimés et les résultats des consultations effectuées sont pris en considération, ainsi que les raisons du choix du plan, compte tenu des autres solutions raisonnables envisagées ;
- les mesures arrêtées concernant le suivi de la mise en œuvre du plan.

2 Principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe

La présente procédure a pour conséquence la mise en œuvre d'un projet d'hôtellerie et de lieu d'accueil événementiel au sein d'un territoire rural présentant notamment les enjeux environnementaux suivants :

- aléa feu de forêts « *notable* » ;
- présence de milieux naturels d'intérêt écologique et bénéficiant de protections réglementaires.

3 Analyse de la qualité de l'évaluation environnementale et de la prise en compte de l'environnement

Le dossier transmis pour avis de la MRAe appelle les remarques suivantes⁴ :

3.1 Présentation et situation du projet du « *domaine de Brès* »

À la lecture des éléments présentés dans le dossier et au regard des informations dont elle dispose, la MRAe relève que la présentation du projet soulève plusieurs difficultés qui nuisent à la bonne information du public et à la pertinence de l'évaluation environnementale.

En premier lieu, elle constate qu'une partie du projet décrit ci-dessus est déjà réalisée depuis plusieurs années (ex : évolution de l'activité du site, aménagement de la piscine et de la salle de réception, ...) comme en témoignent plusieurs sources (site internet du domaine de Brès, articles de presse, ...).

Or le dossier ne mentionne pas clairement cet état de fait, ni que la procédure de mise en compatibilité du SCoT et du PLU vise par conséquent pour partie à régulariser la situation existante. De plus, il ne distingue pas ce qui est désormais « *réalisé* » et ce qui est encore à l'état de « *projet* ».

3 www.mrae.developpement-durable.gouv.fr

Par ailleurs, la MRAe note que le site comporte d'autres aménagements dédiés à la nouvelle activité du site qui ne sont pas mentionnés, ni illustrés dans le dossier, notamment dans le projet d'OAP. Cela concerne en particulier les 40 tentes blanches installées au sud-ouest du domaine (voir figure 7).



Figure 7 : photo aérienne du site mettant en exergue les aménagements réalisés (source géoportail)

Enfin, la MRAe relève que certaines composantes du projet sont en l'état peu détaillées et illustrées, comme la réalisation d'un nouvel accès au site, le système d'assainissement autonome ou encore la pose de panneaux photovoltaïques. La description de la phase travaux de ces composantes est également manquante.

En résumé, la MRAe considère que le public ne dispose pas d'une information claire, exhaustive et transparente sur le contenu du projet global, son état réel d'avancement et sur les objectifs de la mise en compatibilité.

Ces omissions sont en outre susceptibles de remettre en cause la pertinence de l'évaluation environnementale, réalisée de fait *a posteriori* pour plusieurs travaux d'aménagements.

Ainsi, l'analyse des incidences sur l'environnement et la santé humaine n'est pas réalisée à l'échelle du projet global (ex : nouvel accès au site), avec une description insuffisante du projet (ex : système d'assainissement), de l'« état initial » de référence (projet partiellement réalisé) et des enjeux correspondants (ex : prise en compte du risque incendie – voir ci-après). À ce titre, certaines mesures proposées pour éviter ou réduire ces incidences (ex : réalisation des travaux en dehors des périodes écologiques sensibles) s'avèrent désormais obsolètes.

La MRAe recommande de préciser l'historique et le contexte dans lequel s'inscrit le projet et la procédure de mise en compatibilité.

Elle recommande par ailleurs de présenter de manière détaillée les caractéristiques de l'ensemble des composantes du projet (localisation, surface, volume, ...) et de fournir les illustrations adéquates (ex : plan masse, schémas, insertion 3D, ...).

Pour une information optimale du public, il convient de distinguer les aménagements déjà réalisés de ceux qui sont encore à l'état de projet.

Elle recommande également de justifier le périmètre de l'OAP au regard des aménagements déjà réalisés sans y être intégrés.

L'analyse des incidences sur l'environnement et la santé humaine ainsi que les mesures visant à éviter ou réduire ces incidences doivent être revues en conséquence.

Pour pallier la réalisation *a posteriori* de l'évaluation environnementale, il convient de réévaluer les enjeux potentiellement présents sur le site, en particulier sur les thématiques « *risque incendie* » et « *biodiversité* », au regard d'un état initial de référence.

3.2 Prise en compte du risque feux de forêts

Le territoire de la commune de Goudargues est sujet à un aléa feu de forêt notable, comme en témoigne le porter-à-connaissance (PAC) émis par les services de l'État⁴.

Le dossier précise à ce titre que « *les bâtiments du projet qui accueilleront du public se localisent sur des zones à aléa faible ou inexistant, aucune incidence n'est attendue. Les parcelles alentours sont régulièrement fauchées et entretenues, limitant la propagation d'un éventuel incendie, comme les OLD le prescrivent* » (page 52 de pièce 2.2.a).

Bien que le domaine se situe effectivement dans une zone sans aléa (à l'exception toutefois d'une partie des tentes installées au sud-ouest – voir figure 7), la MRAe considère que la prise en compte du risque incendie est très insuffisante en l'état car l'analyse n'est pas réalisée à la bonne échelle et avec le bon niveau d'enjeu.

Le domaine de Brès est ainsi enclavé au sein d'espaces boisés soumis à un aléa feu de forêt allant de « *modéré* » à « *très fort* » (voir figure 8). L'accès vers le domaine (chemin de la Bastide à Brès) traverse ces zones présentant un aléa élevé. Les conditions d'accès des services de secours et d'évacuation du domaine peuvent donc être rendues difficiles en cas d'incendie.

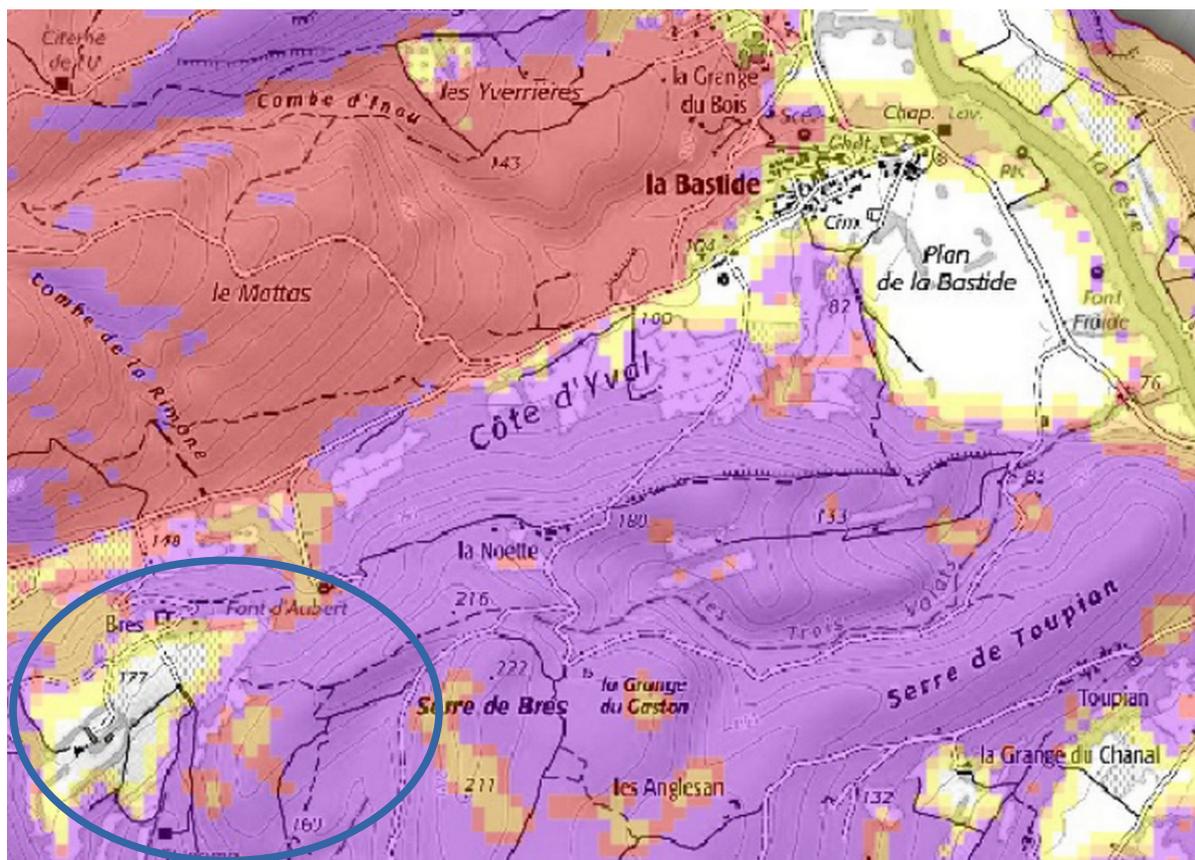


Figure 8
Le

8 : extrait de la carte de l'aléa feu de forêt subi de la commune de Goudargues⁵. Le domaine de Brès (en bas à gauche) est dans une zone « blanche » (sans aléa) mais est entouré de zones rouges (aléa « fort ») et surtout violettes (aléa « très fort »). Le chemin d'accès au domaine depuis la Bastide est également dans ces zones d'aléas élevés.

4 <https://www.gard.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Securite-et-protection-de-la-population/Risques/Gestion-du-risque-feu-de-foret/Le-porter-a-connaissance-PAC-de-l-alea-feu-de-foret-dans-le-gard>

5 https://www.gard.gouv.fr/contenu/telechargement/45023/304023/file/ALEA_GOUDARGUES_30131.pdf

En outre, la MRAe souligne que le domaine ne dispose pas *a priori* de point d'eau incendie (PEI) à proximité : il n'est donc pas défendable en cas d'incendie en l'état.

Par ailleurs, elle relève que les tentes à proximité immédiate du massif, au sud-ouest du domaine, sont installées en lieu et places d'espaces agricoles constituant antérieurement une zone d'interface entre le massif forestier et les constructions.

Au regard de ces éléments, la MRAe considère que la sécurité des personnes et des biens en cas d'incendie n'est actuellement pas assurée sur le domaine de Brès, d'autant moins avec l'accueil effectif d'une nouvelle clientèle sur le site qui accroît les enjeux et donc le risque⁶ incendie.

La MRAe recommande au porteur de projet et à la collectivité de se rapprocher des services compétents (SDIS et DDTM⁷ notamment) pour définir les moyens de garantir des conditions de sécurité des personnes et des biens en cas d'incendie au sein du domaine de Brès.

Elle recommande également de reprendre l'analyse du risque incendie avec le bon niveau d'enjeu (activité existante) et les caractéristiques du site (accès des secours, absence de point d'eau incendie, ...).

3.3 Biodiversité et milieux naturels

Le projet s'inscrit au droit d'un territoire recoupant le site Natura 2000 « *Garrigues de Lussan* » et la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) « *Plateau de Lussan et massifs boisés* ».

Il se situe ainsi au sein d'un réservoir de biodiversité de la trame verte identifié par le SCoT. En outre, le massif boisé situé autour du domaine de Brès constitue un « *espace boisé classé* » (EBC) identifié par le PLU.

L'évaluation environnementale a identifié plusieurs enjeux écologiques qualifiés de « *faibles* » à « *modérés* » au sein du domaine (voir synthèse page 37 de la pièce 2.2.a du dossier).

La mise en œuvre du projet est susceptible d'engendrer des impacts potentiels sur ces enjeux en phase chantier (ex : destruction d'espèces et d'espaces lors de travaux) et en phase exploitation (ex : dérangement).

Toutefois, l'analyse de ces impacts reste sommaire, notamment en ce qui concerne la phase exploitation. Les conséquences de l'activité du site sur le dérangement des espèces potentiellement présentes ne sont ainsi pas analysées.

La MRAe recommande de fournir une analyse des incidences de la phase exploitation du projet sur les enjeux écologiques du secteur.

Pour pallier la réalisation *a posteriori* de l'évaluation environnementale, elle recommande de revoir à la hausse les enjeux écologiques potentiellement présents sur le site.

Suite à une nouvelle analyse, elle recommande de fournir des mesures d'évitement, de réduction, et de compensation visant à préserver les milieux à enjeux du secteur vis-à-vis des aménagements actuels et futurs et de leur exploitation.

6 La notion de « risque » s'entend comme le croisement entre un « aléa » (ici feu de forêt) et un « enjeu » (ici la clientèle)

7 Service départemental d'incendie et de secours – Direction départementale des territoires et de la mer