



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



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 du plan local d'urbanisme pour la création d'une
unité touristique nouvelle locale sur le secteur de Falgos, sur la
commune de Serralongue (Pyrénées-Orientales).**

N°Saisine : 2024-014008

N°MRAe : 2025AO9

Avis émis le 3 février 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 courriel reçu le 8 novembre 2024, l'autorité environnementale a été saisie par la commune de Serralongue (Pyrénées-orientales) pour avis sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité de son plan local d'urbanisme (PLU) afin de permettre la création d'une unité touristique nouvelle (UTN) locale sur le secteur de Falgos.

Le dossier comprend une évaluation environnementale datée du 02 avril 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 en collégialité électronique en date du 3 février 2025 conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022) par Florent Tarrisse, Philippe Chamaret, Annie Viu, Éric 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) a été consultée en date du 12 novembre 2024, et a répondu le 06 décembre 2024. Le préfet de département a également été consulté le 12 novembre 2024 au titre de ses attributions en matière d'environnement, la DDTM 66 a répondu le 23 décembre 2024.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, l'avis devra 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

SYNTHÈSE

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Serralongue (Pyrénées-Orientales) a pour objectif la création d'une unité touristique nouvelle (UTN) sur le secteur du domaine de Falgos, destinée à permettre la réalisation d'une extension importante d'un projet touristique.

Le projet comporte la réalisation de 100 écolodges en milieu forestier, l'extension du complexe hôtelier existant, les voiries et aménagements associés, et la création d'une station d'épuration associée à un dispositif de réutilisation des eaux usées traitées pour l'arrosage du golf existant.

L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du document d'urbanisme est quasiment inexistante, ce qui s'explique par un projet de PLU très inabouti sur le périmètre de l'UTN. Les modifications réglementaires des zones concernées sont sommaires, extrêmement permissives, et ne traduisent aucune des mesures d'évitement et de réduction évoquées dans le dossier. L'OAP contient une description succincte du projet sans identification des enjeux ni des mesures environnementales associées.

Le rapport d'évaluation environnementale donne quelques éléments sur l'impact du projet, qui a plutôt vocation à intégrer la future étude d'impact du projet, mais celui-ci est trop peu défini à ce stade pour que ses incidences soient évaluées de manière précise. De nombreux éléments du projet sont évoqués sans être suffisamment décrits : la station d'épuration dédiée, les captages pour l'eau potable, le dispositif de réutilisation des eaux usées traitées, les parkings, les cheminements, les dispositifs permettant de canaliser la fréquentation touristique dans l'espace boisé.

La MRAe recommande de préciser le projet et la modification du PLU associée, puis de procéder à une évaluation environnementale complète et conjointe de ces deux volets.

A ce titre, à ce stade, l'évaluation environnementale doit être complétée au fond sur les principaux points suivants :

- la recherche de solutions alternatives de moindre impact environnemental doit être menée, notamment en substitution au parc d'écolodges en milieu forestier, dont les incidences sont importantes ;
- le niveau des incidences sur la consommation d'espace, les habitats naturels et la biodiversité, sous-évalué dans le dossier présenté, doit être revu à la hausse et les mesures d'évitement et de réduction associées doivent être renforcées ;
- l'impact quantitatif et qualitatif sur la ressource en eau, lié aux besoins en matière d'eau potable et d'assainissement, doit être expliqué et justifié. En l'état, les incidences résiduelles du projet sur ces aspects sont significatifs ;
- la déclaration de projet et son évaluation environnementale doivent impérativement faire l'objet d'un volet paysager ;
- les incidences liées à l'augmentation de la fréquentation touristique du domaine de Falgos, notamment les nuisances sonores, la pollution de l'air et les émissions de gaz à effet de serre, doivent être précisées.

L'ampleur du travail restant à réaliser justifie que la MRAe soit saisie une nouvelle fois lorsque l'évaluation environnementale aura été complétée, de préférence de manière conjointe sur le projet et la mise en compatibilité du PLU.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

AVIS DÉTAILLÉ

1 Présentation et contexte juridique du projet et de la procédure de mise en compatibilité du PLU

1.1 Localisation et caractéristiques générales

La commune de Serralongue (23 km², 243 habitants en 2022) se situe dans le département des Pyrénées-Orientales, le long de la frontière franco-espagnole, à une quarantaine de kilomètres au sud-ouest de Perpignan, et fait partie de la communauté de communes du Haut-Vallespir dont le territoire n'est pas couvert par un SCoT et dont le plan local d'urbanisme (PLU) intercommunal est en cours d'élaboration. La commune est par ailleurs dotée d'un PLU approuvé le 26 septembre 2022.

Le territoire communal est situé en zone de montagne².

Au cœur des versants du Haut-Vallespir, la commune de Serralongue regroupe le village et divers hameaux qui l'entourent. On y accède par la RD115 qui dessert tout le Vallespir depuis Céret ou par la RD64 depuis Saint-Laurent-de-Cerdans. À l'extrémité sud du territoire communal, à proximité de la frontière franco-espagnole, se trouve le domaine de Falgos, accessible uniquement depuis la commune voisine, qui fait l'objet d'un projet de réhabilitation et d'extension.

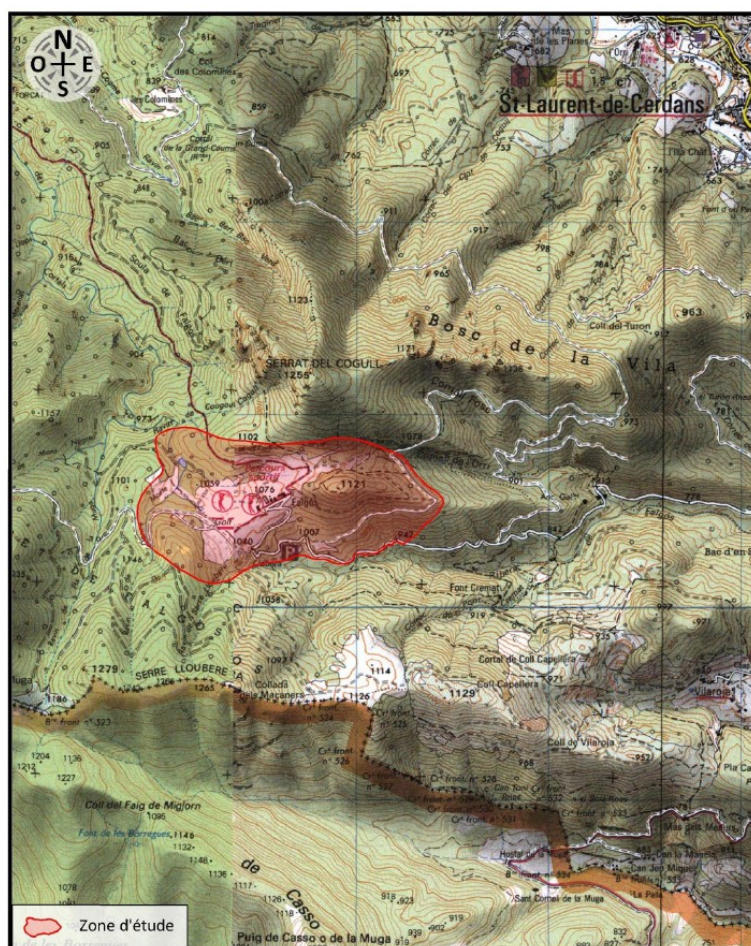
Le domaine de Falgos se compose actuellement :

- d'un golf 18 trous,
- d'un spa,
- d'un restaurant,
- d'un parc hôtelier de 100 lits.

Le dossier précise que le projet d'extension, objet du projet d'unité touristique nouvelle (UTN) présenté, a pour objectif l'amélioration de l'équilibre économique du complexe en amont de sa vente, souhaitée par le propriétaire actuel.

Ce projet comprend :

- l'extension et le réaménagement du mas hôtelier existant (3 120 m² de surface de plancher supplémentaire) pour y créer 24 nouvelles chambres, une extension du restaurant, des salles de séminaires, l'aménagement d'un *rooftop* panoramique, l'extension de l'espace de balnéothérapie et l'aménagement d'un local voiturette ;



Localisation du projet - source : évaluation environnementale

2 Au sens de la Loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne dite « Loi Montagne »

- la création de 100 *écolodges* en milieu forestier, pour une surface de plancher totale de 8 000 m² ;
- 12 nouveaux *mobil homes* pour le logement des saisonniers (environ 300 m² de surface de plancher) ;
- la création d'un sentier pour les piétons et voiturettes électriques entourant le parc d'*écolodges* ;
- le déplacement du parking actuel et la création de trois nouvelles zones de parking ;
- la création d'une station d'épuration de 500 équivalents habitants, associée à un dispositif de réutilisation des eaux usées traitées pour l'arrosage du golf.

Le projet induit une augmentation de la capacité d'accueil du domaine de Falgos de 78 lits touristiques et 16 lits destinés au personnel saisonnier à 522 lits touristiques et 28 lits saisonniers.



Plan masse du projet - étude d'impact p. 106

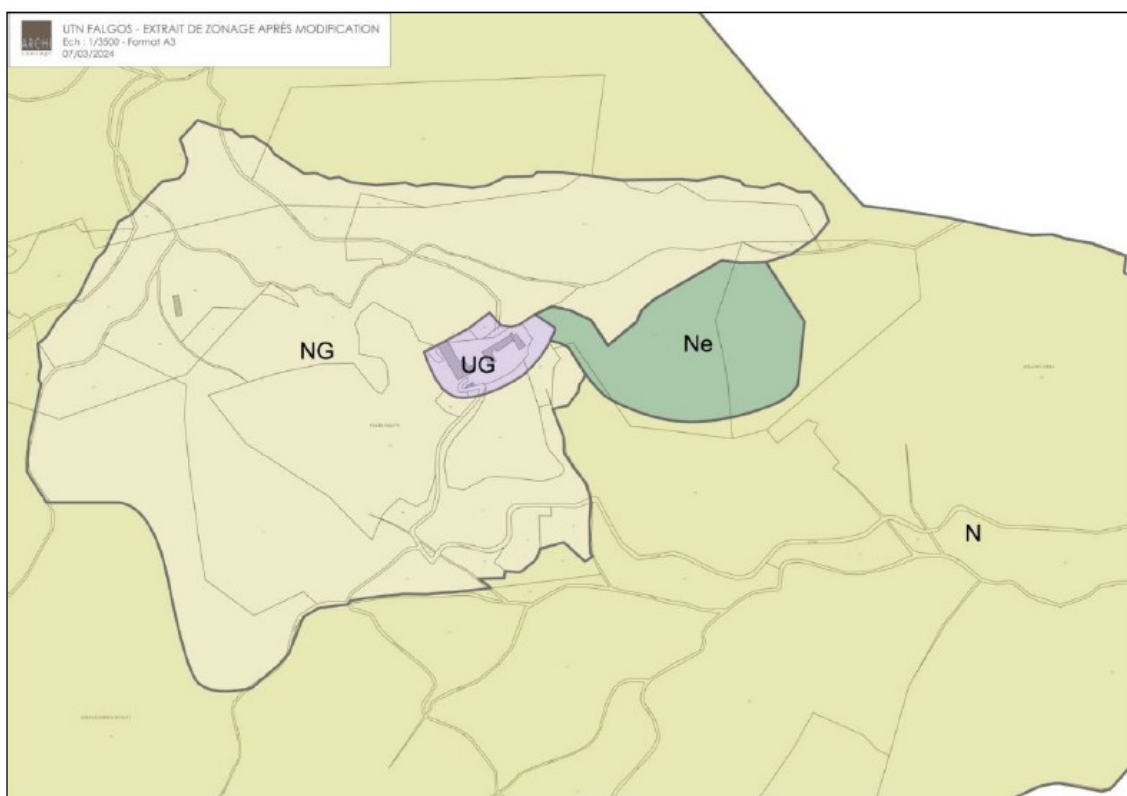
Du fait de ses caractéristiques, ce projet nécessite la création d'une unité touristique nouvelle (UTN) locale conformément à la loi Montagne qui permet « la création ou l'extension, sur une surface de plancher totale supérieure à 500 mètres carrés, d'hébergements touristiques ou d'équipements touristiques »³.

Le secteur de Falgos s'inscrit en zone UG et NG du PLU de Serralongue en vigueur.

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, intégrant une procédure d'unité touristique locale (UTN), prévoit les évolutions suivantes du règlement :

- augmenter la zone NG dédiée au parcours de golf (passage de 46,61 à 49,77 ha) ;
- accroître la zone UG (passage de 1,14 à 1,45 ha) pour l'extension du mas ;
- créer une sous-section « Ne » de 5,74 ha à l'intérieur même de la zone N et NG, destinée au parc d'*écolodges* complétant le parc d'accueil touristique du domaine de Falgos.

³ article R. 122-9 du code de l'urbanisme



Zonage envisagé - source : évaluation environnementale

1.2 Contexte juridique au regard de l'évaluation environnementale

La présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est soumise à évaluation environnementale.

Le dossier comprenant la déclaration de projet ainsi que l'évaluation environnementale requise fait par conséquent l'objet d'un avis de la MRAe de la région Occitanie.

Le présent avis de la MRAe porte sur ce dossier qui comprend une évaluation environnementale datée du 02 avril 2024. Il doit être joint au dossier d'enquête publique et est publié sur le site internet de la MRAe⁴.

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

Au regard des caractéristiques du territoire et du projet, la MRAe considère que les principaux enjeux environnementaux de ce projet portent sur :

⁴ www.mrae.developpement-durable.gouv.fr

- la maîtrise de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- la préservation des espaces naturels, de la biodiversité et des zones humides ;
- la maîtrise des risques d'incendie de forêt ;
- la préservation de la ressource en eau ;
- la préservation du paysage et du cadre de vie ;
- les impacts induits par l'augmentation de la fréquentation touristique attendue sur les émissions de gaz à effet de serre, la pollution de l'air et les nuisances sonores.

3 Analyse de la qualité de l'évaluation environnementale

3.1 Contenu de l'évaluation environnementale

Le dossier transmis pour avis de la MRAe comporte une évaluation environnementale, le dossier de déclaration de projet et le bilan de la concertation. L'évaluation environnementale ne comporte pas de résumé non technique de nature à faciliter la compréhension des incidences environnementales du projet par le public, comme prescrit par l'article R. 151-3 7° du code de l'urbanisme.

La MRAe recommande de réaliser un résumé non technique du rapport d'évaluation environnementale, conformément au code de l'urbanisme.

De nombreux éléments du projet sont évoqués sans être suffisamment décrits : la station d'épuration dédiée, les captages pour l'eau potable, le dispositif de réutilisation des eaux usées traitées, les parkings, les cheminements, les dispositifs permettant de canaliser la fréquentation touristique dans l'espace boisé. Un plan masse complet du projet et des zooms sur ces éléments doivent permettre de les localiser, et ils doivent faire l'objet d'une description précise.

La MRAe recommande de préciser les éléments de projets connexes à la création de lits touristiques : station d'épuration, exploitation de captages d'eau potable supplémentaires, dispositif de réutilisation des eaux usées traitées, parkings, cheminements, dispositifs de protection des enjeux dans l'espace boisé.

Sur certaines thématiques, le dossier est trop succinct et affirme l'absence d'incidences sans démonstration valable (ressource en eau, assainissement) et sans que les études approfondies pourtant nécessaires soient annexées. Sur les aspects paysagers et les impacts induits par l'augmentation de fréquentation touristique, l'évaluation environnementale est silencieuse alors que les enjeux potentiels sont importants.

La MRAe recommande de mener une analyse précise des incidences environnementales afin de justifier une déclinaison adaptée de la séquence éviter, réduire, compenser sur l'ensemble des thématiques environnementales pertinentes.

La MRAe constate que, sur la forme comme sur le fond, l'évaluation environnementale transmise s'apparente davantage à une ébauche d'étude d'impact du projet d'extension qu'à une évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU.

Ainsi, le document se contente de présenter les caractéristiques des futurs bâtiments et aménagements et leurs incidences potentielles sur l'environnement ou la santé humaine puis propose en conséquence des mesures d'évitement et de réduction de ces impacts, notamment en phase chantier. Le volet « *planification* » est à peine abordé dans l'évaluation environnementale, alors que la MRAe est saisie sur la mise en compatibilité du PLU. On trouve quelques éléments du projet de modification du PLU (orientation d'aménagement programmée, modifications réglementaires envisagées) dans la déclaration de projet, sans que ce document n'aborde davantage que le rapport d'évaluation environnementale les incidences de cette évolution. La MRAe relève par ailleurs qu'aucune mesure d'évitement ni de réduction présentée dans le dossier n'est retranscrite dans le projet de règlement graphique et écrit du PLU de Serralongue.

A l'inverse, des indicateurs de suivi sont proposés uniquement pour la partie PLU. Aucun suivi n'est proposé en phase d'exploitation du projet afin d'en évaluer l'impact sur le long terme, alors que cela est indispensable sur certaines thématiques (biodiversité, consommation d'eau...).

Compte tenu des premiers éléments présentés sur les incidences du projet dans l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU, objet du présent avis, la MRAe estime qu'une saisine conjointe sur l'étude d'impact du projet (qui est prévue d'après l'avant-propos du rapport d'évaluation environnementale, p.1) et l'évaluation environnementale du document d'urbanisme est plus appropriée, pour une appréhension globale des enjeux de nature à une compréhension optimale des incidences environnementales par le public. À la suite, le futur permis d'aménager et la procédure de DPMEC du PLU doivent faire l'objet d'une enquête publique unique.

La MRAe recommande de reprendre l'évaluation environnementale afin qu'elle soit complète sur les incidences du projet (en respectant le contenu d'une étude d'impact prévu par l'article R. 122-5 du code de l'environnement) et qu'elle intègre une analyse spécifique des incidences de la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU et ses conséquences en matière de projet d'aménagement (en respectant le contenu d'une évaluation environnementale prévu par l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme).

Elle recommande également de prévoir un dispositif de suivi adapté des effets du projet et de la mise en compatibilité du PLU associée, avec des indicateurs, une fréquence et une finesse de suivi permettant réellement d'évaluer ces effets.

Elle recommande, une fois l'évaluation environnementale complétée, d'utiliser la démarche d'évaluation environnementale conjointe du projet et de la mise en compatibilité du PLU et de saisir la MRAe sur la base de cette évaluation globale.

3.2 Articulation avec les autres documents de planification

L'articulation avec le SRADDET⁵ et le SDAGE⁶ Rhône-Méditerranée est évoquée p. 6 à 10 du rapport d'évaluation environnementale. Cette partie est succincte : elle ne s'attache pas à démontrer finement comment le projet est articulé avec les principales dispositions environnementales de ces documents. Par exemple, la trame verte et bleue du SRCE Occitanie n'est pas évoquée dans cette partie, pas davantage que les dispositions du SRADDET relatives à la modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Le dossier n'évoque que les dispositions relatives au développement touristique résilient au changement climatique (4 saisons), alors que le projet d'UTN engendre clairement une consommation d'ENAF (cf. paragraphe 4.1). Aucune démonstration d'articulation avec les dispositions du SDAGE n'est apportée, le rapport se contentant de dire que la situation en matière d'AEP et d'assainissement s'est améliorée sur la commune depuis les années 60, sans lien avec le projet.

La MRAe recommande de reprendre complètement la partie relative à l'articulation du projet d'UTN avec les documents supérieurs, notamment avec les objectifs de modération de la consommation d'ENAF prévus par le SRADDET et avec les dispositions relatives à la préservation de la ressource en eau prévues par le SDAGE Rhône-Méditerranée.

3.3 Justification des choix opérés

L'article R. 151-3 du code de l'urbanisme impose que le rapport d'évaluation environnementale explique les choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan.

5 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

6 Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux.

La MRAe estime que l'aménagement de la zone d'*écolodges* est susceptible d'engendrer des impacts environnementaux significatifs, notamment en ce qui concerne la biodiversité et les milieux naturels, le risque incendie et la ressource en eau. Or, aucune solution de substitution à cet partie du projet n'est proposée, le seul objectif avancé étant d'améliorer la rentabilité du domaine afin de le revendre. Seule une variante est présentée, consistant à aménager les *écolodges* de manière linéaire le long d'un sentier existant, et abandonnée en raison de la nécessité de grouper davantage les *écolodges* pour faciliter l'évacuation en cas d'incendie.

La MRAe partage le constat de fortes incidences relatives aux risques d'incendie pour la première variante, sans souscrire à l'assertion du dossier selon laquelle la variante finalement retenue « *ne modifie pas les impacts sur la biodiversité qu'il y avait pour l'ancien plan masse* ». En effet, le plan d'implantation retenu implique la réalisation d'un chemin d'accès pour les piétons et voitures électriques, dont les impacts ne sont pas décrits précisément et ne sauraient être négligeables.

La MRAe recommande de rechercher des alternatives de développement des installations existantes présentant un moindre impact environnemental, en recherchant notamment un aménagement dans l'enveloppe de la zone actuellement anthropisée, puis de mener une analyse multi-critères des différentes solutions afin de modifier le projet pour en minimiser les impacts environnementaux.

4 Analyse de la prise en compte de l'environnement

4.1 Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

La MRAe rappelle que la lutte contre l'étalement urbain et la maîtrise de la consommation d'espace constituent les premières mesures d'évitement des enjeux environnementaux les plus importants. L'artificialisation des sols aboutit à une diminution des espaces naturels, agricoles et forestiers, et engendre notamment une perte de biodiversité, une banalisation des paysages, aggrave les risques de ruissellement, et augmente les besoins de déplacements, rendant plus complexe une réduction de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre qui s'ajoutent à l'effet direct de l'artificialisation (perte de capacité de stockage de carbone).

Cette thématique n'est pas abordée dans le rapport d'évaluation environnementale, et fait l'objet d'un paragraphe très succinct dans la déclaration de projet. La collectivité estime indûment que les *écolodges* ne consommeront pas d'espaces naturels. Les constructions engendrent de toute évidence une imperméabilisation au minimum égale à leur surface cumulée (1 ha en comptant les terrasses), et les cheminements créés, carrossables pour les voitures électriques, doivent également être comptabilisés. Par ailleurs, le règlement de la zone Ne ne prévoit aucune disposition destinée à préserver des éléments de biodiversité ni de paysage remarquables. Dans ces conditions, il apparaît inexact de comptabiliser moins de 1,5 hectare de consommation d'ENAF pour ce projet. Il convient d'objectiver complètement tous les éléments du projet qui apporte une artificialisation et de l'inscrire dans la trajectoire de consommation pour la commune. A ce titre, si la commune affirme que cette consommation était de 2 ha dans les 10 dernières années (cf. déclaration de projet p. 60), la MRAe souligne, que le portail national de l'artificialisation fait état de 0,1 ha de consommation d'ENAF entre 2011 et 2021 sur cette commune.

La question de la consommation d'espace générée par le projet est également à mettre en perspective avec la trajectoire de réduction de la consommation d'espaces qui sera définie dans le PLUi en cours d'élaboration.

Enfin, un phasage du projet est évoqué p. 51 de la déclaration de projet afin de répondre progressivement à la demande de lits touristiques, ce qui pourrait être une mesure de réduction de la consommation d'espaces par le projet si ce phasage était traduit dans le projet de mise en compatibilité du PLU, ce qui n'est pas le cas.

La MRAe recommande de reprendre le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers liée au projet, en y intégrant les *écolodges*, les cheminements créés, les nouvelles zones de parkings, l'extension du complexe hôtelier et la station d'épuration, puis d'expliquer comment cette consommation d'ENAF s'intègre dans la trajectoire de réduction de la consommation d'espace du PLUi en cours d'élaboration.

4.2 Biodiversité et milieux naturels

La future UTN locale prévue sur le secteur des Falgos n'est concernée par aucun site Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche est la zone spéciale de conservation FR9101478 du Tech, classée pour la protection du Barbeau méridional, qui se situe à environ 5 km au nord de la zone d'étude.

La zone d'étude est concernée par la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique ZNIEFF de type II « *du Vallespir* ». Les ZNIEFF de type I les plus proches, « *Bassin de Coustouges* » et « *Baga de Bordellat et vallée du ruisseau de Malrem* », sont situées à plus de 2 km du site.

Le cours d'eau « *correc de Dona Morta* » qui traverse le site d'étude à l'ouest est classé réservoir de biodiversité de la trame bleue du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de Languedoc-Roussillon. Une zone tampon autour de ce cours d'eau a également été classée réservoir de biodiversité de la trame verte, à l'exception du tronçon traversant le parcours de golf, fortement anthropisé.

La zone d'étude est concernée par cinq zonages relatifs à des plans nationaux d'actions (PNA) : celui en faveur du Desman des Pyrénées et ceux en faveur des grands rapaces (Gypaète barbu, Vautour fauve et Vautour percnoptère), ainsi que par le domaine vital de l'Aigle royal.

Afin d'affiner les enjeux naturalistes, dix prospections de terrain ont été réalisées entre avril et octobre 2019⁷. La MRAe relève l'ancienneté de ces inventaires, ainsi que l'absence de prospections en période hivernale, alors qu'il s'agit des périodes les plus propices à l'observation de l'avifaune hivernante.

Habitats naturels

Le site d'étude est composé d'une mosaïque d'habitats naturels et anthropiques, ouverts et boisés. Les enjeux les plus forts concernent les ruisselets et les pelouses semi-sèches médio-européennes à *Bromus erectus*. Des enjeux modérés sont attribués aux landes sèches sur sol siliceux en lisière de boisement et à la végétation des falaises continentales siliceuses.

Seulement deux secteurs de la zone boisée envisagée pour l'implantation des *écolodges* ont fait l'objet d'une visite approfondie. Cela permet de décrire le boisement, très majoritairement composé de Chênes sessiles, avec quelques châtaigniers et des hêtres. La présence de gîtes est estimée potentielle dans les deux secteurs prospectés.

Il en résulte une connaissance des habitats naturels dans la zone envisagée pour l'implantation des *écolodges* très partielle et imprécise, sans repérage des arbres remarquables ni d'autres éléments de végétation présentant des enjeux particuliers.

Flore

Lors des prospections, 244 espèces ont été observées, témoignant d'une importante richesse floristique notamment liée à la coexistence de milieux boisés et de milieu ouverts sur la zone d'étude.

Parmi ces espèces, sept espèces patrimoniales sont recensées, dont l'Anacamptide odorante, protégée au niveau national, et l'Epervière de Gouan, considérée comme à fort enjeu local.

La mesure d'évitement ME01 prévoit l'évitement et la mise en défens en phase travaux des stations de plantes à enjeu fort. En phase exploitation, il est prévu un signalement des stations par des dispositifs visibles marquant leur importance et leur vulnérabilité, comme des panneaux informatifs ou drapeaux. Aucune mesure permettant concrètement d'empêcher physiquement l'accès à la flore patrimoniale ne fait l'objet d'un engagement convaincant, le dossier se contentant de dire que « *la préservation de l'entité matérialisée passe en général par une interdiction d'accès, de modification et/ou d'exploitation* ».

Le projet de mise en compatibilité du PLU ne traduit pas la mesure d'évitement ME01. Aucune des stations de plantes à enjeu fort mentionnées n'est repérée dans les documents réglementaires du PLU ni dans l'OAP, ni aucune règle particulière destinée à les préserver n'apparaît dans le règlement écrit.

⁷ La MRAe note des incohérences sur ces dates : le rapport d'évaluation environnementale affirme en page 101 que les études naturalistes (faune, flore et habitats) ont été réalisées en 2020-2021, mais le tableau des dates de prospections p.17 indique qu'elles ont toutes été faites en 2019.

Faune

Pour le groupe des mammifères, seul l'Isard, observé sur les hauteurs du site, présente un enjeu « *modéré* ».

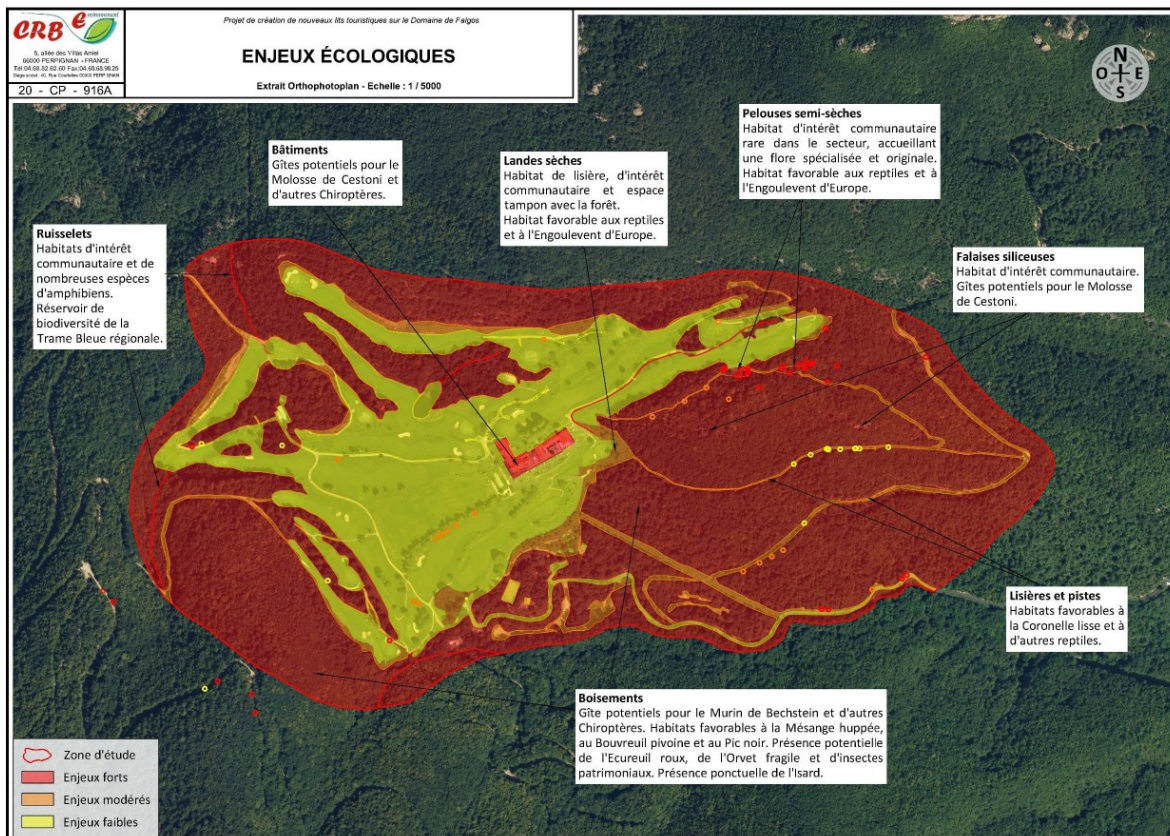
Une campagne nocturne d'enregistrement menée du 03 au 09 septembre 2019 a confirmé la fréquentation de la zone d'étude par douze espèces de chiroptères, toutes protégées, dont le Minioptère de Schreibers à enjeu « *très fort* », le Murin de Bechstein et le Molosse de Cestoni à enjeu « *fort* ». Le Rhinolophe euryale, également caractérisé en enjeu « *fort* », n'a pas été contacté mais est une espèce déterminante de la ZNIEFF et est considéré comme potentiellement présent. La plupart des espèces de chiroptères sont susceptibles de gîter dans les arbres ou les bâtiments présents sur le site. Les milieux présents sur la zone d'étude et ses abords sont favorables à la chasse pour l'ensemble des espèces contactées. L'enjeu local du Minioptère de Schreibers est qualifié de « *modéré* » compte tenu du fait qu'il n'utilise le site que pour la chasse (pas de gîte favorable à cette espèce). La MRAe considère toutefois qu'au regard de l'enjeu très fort de l'espèce dans la région et sa présence avérée sur le site d'étude, l'enjeu local doit être qualifié de « *fort* ».

25 espèces d'oiseaux ont été contactées lors des prospections, dont de nombreuses espèces protégées et quatre espèces patrimoniales : le Bouvreuil pivoine et l'Engoulevent d'Europe, qualifiés en enjeu « *modéré* » ; la Mésange huppée et le Pic noir, qualifiés en enjeu « *faible* ».

Pour le groupe des reptiles, 10 espèces protégées sont considérées comme présentes ou potentiellement présentes sur le site du projet, dont trois ont été observées. Parmi les espèces contactées, seule la Coronelle lisse est qualifiée en enjeu « *modéré* ». Pour le groupe des amphibiens, seul l'Alyte accoucheur, dont la présence est potentielle, est considéré comme à enjeu « *modéré* ».

Enfin, la zone d'étude possède une diversité d'invertébrés remarquable (plus de 60 espèces observées) mais aucune espèce contactée n'est patrimoniale ou protégée.

La carte de synthèse des enjeux écologiques répertorie des enjeux forts sur l'ensemble de la zone qui n'est pas encore anthropisées.



Synthèse des enjeux écologiques - p. 85 de l'étude d'impact

Ainsi, bien que cela ne soit pas énoncé clairement dans le dossier, il apparaît que la construction des *écolodges* dans une zone à enjeux forts est l'élément du projet le plus impactant. Des poches de stationnement, qui ne font l'objet d'aucune précision, semblent également envisagées dans les zones d'enjeu modéré à fort.

Les *écolodges* nécessitent l'abattage d'environ 300 arbres. La mesure MR03 consiste en une modélisation de l'implantation des *écolodges* dans un carré de forêt afin d'éviter au maximum l'abattage des sujets tout en optimisant l'utilisation de l'espace dans la trame forestière, la mesure MA01 consiste à réaliser un suivi du chantier par un écologue, et la mesure MA02 à planter en remplacement des arbres abattus des « *essences complémentaires à proximité du projet* », sans précision de localisation, de la qualité des milieux qui seront reboisés, de quantité ni de nature des essences projetées.

Ces mesures ne suffisent pas à garantir que l'implantation des *écolodges* sera celle de moindre impact sur les espèces inféodées à la zone forestière. La mesure d'évitement ME03, intitulée « *évitement des arbres les plus anciens et ceux à cavité* », qui pourrait être l'occasion de garantir que les habitats les plus intéressants ne seront pas détruits, est en réalité rédigée de telle manière qu'elle ne porte aucun engagement du maître d'ouvrage. Il est en effet indiqué qu'il « *sera préférable d'éviter d'abattre les arbres de 30 cm de diamètre ou plus, ainsi que les arbres présentant des cavités* », ou encore que « *si un arbre important se trouve à l'emplacement d'un écolodge, celui-ci pourra être construit en s'adaptant à la présence de l'arbre en question* ». La mesure MR04 consiste à inspecter les arbres devant être abattus afin de vérifier qu'il n'y ait pas de nids dans les branches ou au sein de cavité dans le tronc, ce qui semble contradictoire avec la ME03 préconisant de ne pas abattre les arbres à cavité. Tout comme la mesure ME01 d'évitement des stations de flore protégée, la mesure ME03 ne fait l'objet d'aucune traduction dans les documents réglementaires du PLU, ni dans l'OAP. L'OAP est particulièrement imprécise, ne reprenant même pas le schéma d'implantation des *écolodges* et des chemins destinés à les desservir et indiquant l'ensemble de la zone Ne comme zone d'implantation potentielle.

Les autres mesures de réduction des impacts du chantier sont classiques : balisage des zones de chantier, suivi par un écologue, respect du calendrier des travaux, avec un démarrage impératif entre mi-août et mi-novembre.

La MRAe estime très improbable que les impacts bruts « *forts* » sur la flore, les habitats naturels et les chiroptères deviennent des impacts résiduels « *faibles* » après application de mesures aussi imprécises et peu contraignantes. Compte tenu de l'absence de différenciation des enjeux et de règles de préservation de l'environnement dans les pièces réglementaires du PLU s'appliquant aux zones de l'UTN, il est même possible que les impacts résiduels du projet soient identiques aux impacts bruts.

Le dossier n'aborde pas les impacts induits de l'augmentation de la fréquentation touristique en milieu forestier autour des *écolodges*. Compte tenu des enjeux environnementaux de la zone Ne, des mesures très strictes visant à restreindre l'accès aux zones évitées sont nécessaires.

Enfin, en l'état du dossier, la MRAe estime que le porteur de projet doit se rapprocher des services compétents de la DREAL Occitanie afin de déterminer si une dérogation à la stricte protection des espèces doit être obtenue pour la mise en œuvre du projet.

La MRAe recommande de mettre à jour les inventaires datant de 2019. Elle recommande de revoir le niveau d'enjeux à la hausse pour les chiroptères, de relever les niveaux d'impacts résiduels compte tenu du manque de précision et de traduction réglementaire des mesures d'évitement et de réduction, et de procéder au renforcement de ces mesures afin d'aboutir à des impacts résiduels acceptables. Les mesures d'évitement et de réduction doivent être plus précisément décrites et rédigées de manière à s'imposer au porteur de projet.

Notamment, la MRAe recommande d'identifier précisément sur des cartographies à une échelle adaptée les stations de flore patrimoniale et les arbres à protéger, de les repérer sur le règlement graphique du PLU et sur le plan de l'OAP, et d'y associer des dispositions protectrices dans le règlement écrit.

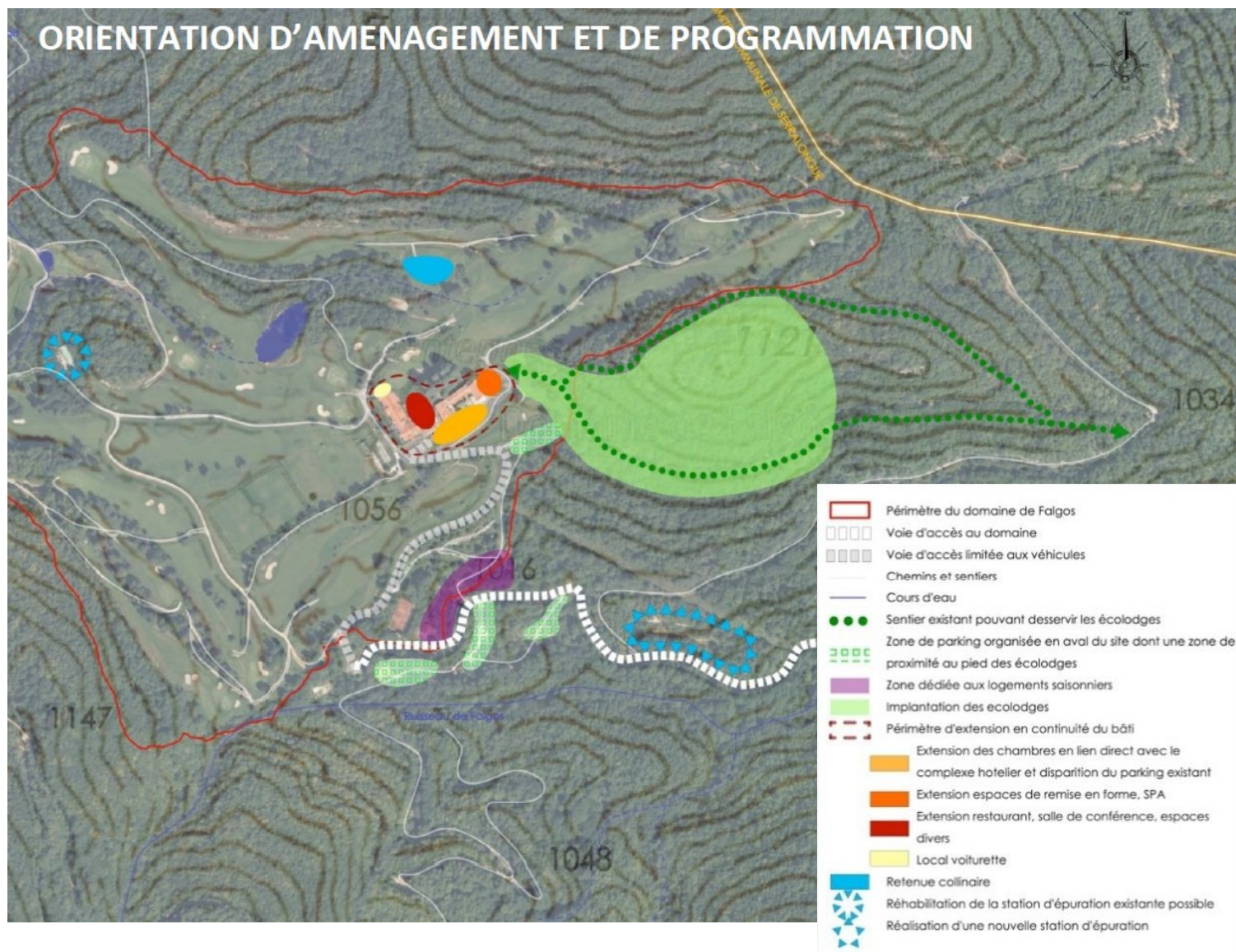
Enfin, la MRAe recommande d'analyser les impacts induits sur la biodiversité et les milieux naturels de l'augmentation de la fréquentation touristique de la zone forestière.

4.3 Risques d'incendies de forêt

Le site de projet est concerné par l'aléa d'incendies de forêt, en particulier dans la zone forestière située à l'est du site d'étude où est prévu le parc d'*écolodges*, où l'aléa est « *élevé* ».

Parmi les deux variantes envisagées, celle permettant de gérer le plus facilement une éventuelle évacuation en cas d'incendie a été retenue. La MRAe note toutefois que cela n'est pas traduit dans l'OAP, qui identifie la totalité de la zone Ne comme zone d'implantation des *écolodges* et le chemin existant comme unique desserte potentielle des *écolodges*, alors que la variante consistant à construire les *écolodges* le long du chemin existant a été abandonnée d'après le dossier.

Ainsi, le schéma de l'OAP est contradictoire avec la principale mesure de réduction du risque incendie présentée dans le dossier.



Par ailleurs, la mesure MR09b est destinée à réduire le risque incendie :

- en intégrant à chaque *écolodge* un système de téléphonie permettant de diffuser une alerte ;
- en prévoyant un dispositif de rapatriement des personnes vers l'hôtel ;
- en installant des réserves d'eau tout au long du chemin d'accès aux *écolodges*.

La MR11 consiste à opérer un débroussaillage annuel de la zone jusqu'à 6/8 mètres du sol. La surface et la localisation précise de ces débroussaillages n'est pas définie. Le secteur est entièrement couvert par des obligations légales de débroussaillage, mais le rapport d'évaluation environnementale ne les évoque pas.

Ces mesures de réduction ne font pas l'objet de règles spécifiques dans le règlement écrit du PLU. Le règlement écrit prévoit même une suppression des règles relatives au débroussaillage dans la zone Ne (p. 82 de la déclaration de projet).

L'évaluation environnementale conclut le chapitre relatif aux incendies de forêt par le constat que « *l'immense majorité des feux de forêt est d'origine humaine* » et propose une sensibilisation des clients du domaine de Falgos, qui semble dérisoire au regard de l'augmentation du risque liée à la simple présence de 30 habitations de 100 m² en période estivale dans la zone forestière.

La MRAe considère qu'au regard de l'ampleur et de la gravité du risque d'incendies de forêt généré par le projet, la mesure d'évitement la plus évidente et efficace, qui consiste à circonscrire le projet aux zones ouvertes déjà anthropisées, n'a pas été étudiée.

La MRAe recommande de réévaluer le niveau du risque incendie de forêt de manière plus objective, d'étudier les incidences induites sur les milieux naturels des débroussailllements rendus nécessaires par l'augmentation des enjeux en zone à risque, et de renforcer la séquence d'évitement en étudiant des variantes du projet sans aménagement de la zone forestière.

Elle recommande de traduire les mesures d'évitement et de réduction dans les documents réglementaires du PLU et dans l'OAP.

4.4 Protection de la ressource en eau

Aspect quantitatif

Les besoins en eau du domaine de Falgos après mise en œuvre du projet sont estimés à 28 000 m³ par an, avec un maximum de 115 m³ par jour en pointe estivale (détails du calcul p. 93 à 95 de l'évaluation environnementale).

Le domaine est actuellement alimenté par deux forages : le forage F2, faisant l'objet d'une autorisation à 40 m³ par jour, et le forage F4, en cours de régularisation. L'exploitation d'un troisième forage S2 est prévue pour alimenter le domaine avec le projet d'extension. Selon le dossier, une demande a été déposée à l'ARS en ce sens.

L'évaluation environnementale indique que le débit exploitable du forage F2 pourrait aller jusqu'à 70 m³ par jour, celui du forage F4 jusqu'à 50 m³ par jour, et que le forage S2 sera également utilisé dans le cadre de l'extension, pour un débit d'environ 8 m³ / h, ce qui porte le potentiel total à 260 m³ par jour. Elle conclut que la ressource en eau nécessaire au projet est « *largement suffisante* ».

La MRAe observe que les pompages permettant de définir les débits exploitables ont été réalisés en février, mai et juillet 2022. Ces pompages d'essai ont donc été réalisés hors étiage, et, de surcroît, en période de nappe haute pour deux d'entre eux. L'évaluation environnementale ne précise pas la ressource dans laquelle se font les prélèvements et ne recense pas les autres prélèvements dans la même ressource. En conséquence, les effets cumulés avec d'autres prélèvements ne sont pas analysés, le dossier ne propose pas d'évaluation de la capacité de la ressource à répondre aux besoins globaux, incluant ceux du projet.

Ainsi, la justification de l'adéquation entre les besoins en eau et la ressource qui ne repose que sur des débits de pompages d'essais ponctuels, sans qu'ils soient ni agréés réglementairement, ni validés par une analyse complète d'un hydrogéologue, n'est pas satisfaisante.

Des expertises sur l'eau potable sont évoquées p. 101 du dossier d'évaluation environnementale, sans être jointes au dossier.

En l'état du dossier, la MRAe estime que les conclusions sont hâtives et non démontrées, et que l'analyse des incidences quantitatives du projet sur la ressource en eau est manquante, de même que la séquence éviter, réduire, compenser, les mesures présentées étant très nettement insuffisantes. Ainsi, la mesure MR15 consiste uniquement à exploiter une ressource supplémentaire, ce qui n'est en aucun cas une mesure de réduction d'impact sur le milieu naturel, et la mesure MR16 relative aux économies d'eau se résume en une phrase très vague : « *Il est également préconisé de réduire l'arrosage du golf et de mettre en place des économiseurs d'eau sur tout le parc d'écodolges* » (p.132 de l'évaluation environnementale). Le tableau de synthèse des incidences brutes et résiduelles du projet indique d'ailleurs un impact résiduel « *modéré* » du projet sur la ressource en eau, malgré la mise en place des mesures.

La MRAe recommande de réaliser une évaluation des incidences complètes du projet sur la ressource en eau, en tenant compte de l'ensemble des prélèvements effectués dans la même masse d'eau et des niveaux de pluviométrie et de nappe les plus bas (historiques et prévisionnels compte tenu du changement climatique), puis de renforcer significativement les mesures d'évitement et de réduction d'impact, afin d'aboutir à des incidences résiduelles acceptables.

Elle recommande également d'annexer le rapport d'expertise sur l'eau potable évoqué dans le dossier.

Aspect qualitatif

Les mesures MR13 et MR14 (p. 131 de l'évaluation environnementale), destinées à protéger des pollutions les captages d'eau potable du domaine, ne précisent pas à quel forage exactement elles se rapportent. Le dossier ne comporte pas de cartographie localisant les trois captages concernés, ni les retenues évoquées dans le descriptif des mesures.

Le projet induit la mise en place d'une nouvelle station d'épuration de 500 équivalent-habitants (EH) qui sera réalisée en rive gauche de la rivière de Falgos. Les eaux usées traitées par la station d'épuration du domaine de Falgos seront rejetées, après avoir subi un traitement tertiaire de désinfection, dans une retenue en eau en vue de leur réutilisation en totalité pour l'arrosage du golf via le réseau d'arrosage existant. Il n'y aura donc aucun rejet direct dans le cours d'eau. Cette retenue sera réalisée au niveau d'un étang existant de 5 000 m³.

La description du projet de station d'épuration est manquante.

Le dimensionnement de la station est expliqué p. 98 de l'évaluation environnementale. Il repose sur le calcul de la moyenne de fréquentation annuelle. La MRAe estime qu'une telle approche pour un projet touristique à fréquentation saisonnière n'est pas acceptable. En effet, le dossier indique une fréquentation de 699 EH en haute saison, qui représente 214 jours. Ainsi, la station d'épuration devrait être dimensionnée au minimum pour 700 EH. Le dossier de déclaration de projet (p. 41) évoque une station de capacité nominale de 500 EH capable d'accepter une charge de 1000 EH en pointe (de type filtre planté de roseaux à écoulement vertical à deux étages de traitement). La MRAe estime que cette affirmation est insuffisante, une fréquentation de 700 EH pouvant durer 214 jours de l'année ne pouvant être assimilée à une charge « *en pointe* ».

Le dossier prévoit par ailleurs des mesures en cas de by-pass de la station de traitement. À la lecture des mesures MR17 et MR18, il semble qu'il s'agisse de réaliser un bassin de rétention à l'aval de la station de 1415 m³ permettant de récupérer le volume d'effluents de 2 jours en pointe et 3 jours en moyenne, et de les rediriger en tête de station. Toutefois, ce bassin semble aussi destiné à « *stocker les eaux de ruissellement de la parcelle pour une pluie exceptionnelle centennale de 281 mm* » (rapport d'évaluation environnementale p. 133). Même si a priori le volume paraît suffisant par rapport aux volumes d'effluents attendus, il est indispensable que l'évaluation environnementale calcule la probabilité de saturation du bassin de rétention, en cas de remplissage complet des lits touristiques sur toute la saison estivale et en tenant compte d'un événement pluvieux concomitant, et évalue les incidences en cas de débordement. Une étude spécifique sur le dimensionnement de l'assainissement, datant de 2023, est évoquée dans le dossier de déclaration de projet (p. 40), sans être annexée.

Les risques pour l'environnement que représente l'assainissement du projet d'extension sont d'autant plus préoccupants que le rapport d'évaluation environnementale indique p. 133 que « *compte tenu de la présence d'un captage d'eau superficiel à des fins de consommation humaine, dénommé le captage de Font Cramat ou du Falgos situé en contrebas du point de rejet potentiel, il est impossible d'envisager le moindre rejet accidentel* ».

L'étang existant de 5000 m³ qui deviendra le réceptacle des eaux usées traitées à réutiliser pour l'arrosage du golf n'est pas décrit dans l'état initial, et les impacts de son imperméabilisation par une bâche et de sa transformation en bassin de rétention des eaux usées traitées ne sont pas abordés.

La MRAe recommande de préciser et cartographier les mesures MR13 et MR14 destinées à protéger les captages d'eau potable des pollutions, de mieux justifier le dimensionnement de la station d'épuration et l'analyse des risques de débordement vers le milieu naturel, et d'analyser les incidences de la transformation d'un étang existant en bassin de rétention pour les eaux usées traitées en vue de l'arrosage du golf. Des mesures d'évitement et de réduction supplémentaires doivent être définies si nécessaires.

Elle recommande également d'annexer le rapport d'expertise sur l'assainissement évoqué dans le dossier.

4.5 Paysages

L'état initial de la zone d'étude ne contient aucun chapitre ni analyse permettant d'identifier et de qualifier les enjeux paysagers du secteur des Falgos, alors que ces derniers sont susceptibles d'être significatifs, surtout en ce qui concerne les constructions en zone boisée.

Le règlement de la zone Ne ne prévoit aucune règle architecturale ni d'insertion paysagère, et dispense même explicitement la zone Ne de toutes les règles d'implantation et de construction de la zone N, excepté l'espacement entre les constructions de 4 m minimum et le recul par rapport aux voies de circulation de 10 m maximum. Aucun élément à préserver dans les zones de projet n'est identifié dans les documents réglementaires, ni dans l'OAP.

La MRAe recommande de produire une analyse paysagère du secteur de Falgos permettant d'appréhender les enjeux du site et les conséquences de la mise en place de l'UTN locale sur ces derniers.

Elle recommande de proposer par la suite une démarche visant à éviter, réduire voire compenser les impacts paysagers potentiels et de la traduire dans les documents réglementaires du PLU et dans l'OAP.

4.6 Impacts induits par l'augmentation de la fréquentation touristique attendue

L'augmentation de la fréquentation touristique attendue du fait d'une multiplication par 7 du nombre de lits est susceptible, au-delà des impacts sur la biodiversité déjà évoqués au paragraphe 4.1, d'avoir des incidences sur les nuisances sonores, la pollution de l'air et les émissions de gaz à effet de serre. Ces aspects ne sont pas décrits dans l'évaluation environnementale du projet, et ne sont abordés, de manière très succincte, que pour la phase chantier.

La MRAe recommande de réaliser une analyse des incidences de l'augmentation de la fréquentation touristique du site sur les nuisances sonores, la pollution de l'air et les émissions de gaz à effet de serre. Le cas échéant, des mesures d'évitement et de réduction devront être définies.