

COMMUNE DE SERRALONGUE



Déclaration de projet

Déclaration de projet emportant la mise
en compatibilité du PLU pour l'Unité
Touristique Nouvelle de Falgos



JUILLET 2024

Nom	Entreprise	Qualité	Rôle
Marie-Dominique MEOT	MDP	Responsable UTN	Rédaction et suivi DP
Stéphanie Cotelle	Archiconcept	Urbaniste - projet	Suivi du projet
Christophe MOLY	Archiconcept	Architecte Urbaniste	Conception projet
Thierry ROIG	CRBE	Ecologue	Inventaires naturalistes et Evaluation environnementale
Clémentine Le Gall	CRBE	Ecologue	Analyse et rédaction Evaluation environnementale

SOMMAIRE

1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE.....	6
1.1. Contexte réglementaire et législatif.....	6
1.1.1. <i>Déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.....</i>	<i>6</i>
1.1.2. <i>Unité Touristique Nouvelle.....</i>	<i>7</i>
1.1.3. <i>Evaluation Environnementale.....</i>	<i>8</i>
1.2. Procédure.....	9
1.2.1. <i>Concertation préalable.....</i>	<i>9</i>
1.2.2. <i>Examen conjoint des personnes publiques associées.....</i>	<i>9</i>
1.2.3. <i>Enquête publique unique.....</i>	<i>9</i>
1.2.4. <i>Adoption de la déclaration de projet et approbation de la mise en compatibilité du PLU</i>	<i>10</i>
1.3. Composition du dossier.....	10
2. DECLARATION DE PROJET.....	11
2.1. Objet de la déclaration de projet.....	11
2.1.1. <i>Coordonnées du responsable du projet.....</i>	<i>11</i>
2.1.2. <i>Historique.....</i>	<i>11</i>
2.1.2.1. <i>Genèse du domaine.....</i>	<i>11</i>
2.1.2.2. <i>Historique des autorisations.....</i>	<i>12</i>
2.1.3. <i>Objet du dossier.....</i>	<i>13</i>
2.1.4. <i>Raisons pour lesquelles le projet a été retenu.....</i>	<i>14</i>
2.1.4.1. <i>Des raisons économiques face à un déséquilibre du dispositif.....</i>	<i>14</i>
2.1.4.2. <i>Des besoins de faire évoluer le domaine sur une offre en accord avec le milieu naturel</i>	<i>14</i>
2.2. Etat actuel de la zone d'étude et de son environnement, objet de la déclaration de projet.....	16
2.2.1. <i>Situation géographique.....</i>	<i>16</i>
2.2.2. <i>Périmètre de la zone d'étude.....</i>	<i>17</i>
2.2.3. <i>Desserte de la zone d'étude.....</i>	<i>18</i>
2.2.4. <i>Topographie et occupation du sol.....</i>	<i>19</i>
2.2.5. <i>Risques majeurs.....</i>	<i>20</i>
2.2.5.1. <i>Le risques de mouvements de terrain.....</i>	<i>20</i>
2.2.5.2. <i>Le risque d'inondation.....</i>	<i>20</i>
2.2.5.3. <i>Le risque sismique.....</i>	<i>20</i>
2.2.5.4. <i>Le risque incendie.....</i>	<i>21</i>
2.2.6. <i>Contexte environnemental.....</i>	<i>25</i>
2.2.6.1. <i>Préambule.....</i>	<i>25</i>

2.2.6.2.	<i>Méthodologie utilisée</i>	25
2.2.6.3.	<i>Synthèse des enjeux, impacts et mesures</i>	25
2.2.6.4.	<i>Conclusion de l'évaluation environnementale</i>	34
2.2.7.	<i>Servitude d'Utilité Publique (SUP)</i>	34
2.2.8.	<i>Réseaux</i>	36
2.2.8.1.	<i>Eau potable</i>	36
2.2.8.2.	<i>Eaux usées/Assainissement</i>	39
2.2.8.3.	<i>Electricité</i>	43
2.2.8.4.	<i>Internet</i>	43
2.3.	<i>Présentation du projet</i>	44
2.3.1.	<i>Etat du site</i>	44
2.3.2.	<i>Notice explicative</i>	45
2.3.3.	<i>Programme</i>	49
2.3.3.1.	<i>Détail du projet</i>	49
2.3.3.2.	<i>Tableau des nouvelles surfaces créées</i>	49
2.3.3.3.	<i>Commercialisation</i>	50
2.3.3.4.	<i>Schémas</i>	50
2.3.4.	<i>Accès et stationnement</i>	52
2.4.	<i>Présentation de l'intérêt général du projet</i>	55
2.4.1.	<i>Un projet de sauvegarde d'un pôle touristique local, support de l'économie territoriale</i> .	55
2.4.2.	<i>Un projet de diversification de loisirs 4 saisons</i>	55
2.4.3.	<i>Un projet à vocation pédagogique</i>	56
2.4.4.	<i>Un projet de création d'emplois</i>	57
2.4.5.	<i>Un objectif de consolidation de la population de Serralongue</i>	57
2.4.6.	<i>Un projet de développement durable</i>	58
2.4.7.	<i>Un projet peu consommateur d'espace</i>	59
3.	<i>MISE EN COMPATIBILITE</i>	60
3.1.	<i>Mise en compatibilité du PLU</i>	60
3.1.1.	<i>Historique et évolution du document d'urbanisme</i>	60
3.1.2.	<i>Dispositions du PLU</i>	61
3.1.2.1.	<i>Dispositions actuellement applicables</i>	61
3.1.2.2.	<i>Ajustements du règlement</i>	61
3.1.2.3.	<i>Zonage actuel</i>	61
3.1.2.4.	<i>Zonage futur</i>	62
3.1.2.5.	<i>Evolution des surfaces des zonages du PLU de Serralongue</i>	63

3.1.2.6.	<i>Règlement écrit applicable</i>	63
3.1.3.	<i>Compatibilité au regard des autres documents cadre</i>	64
3.1.4.	<i>Compatibilité au regard de la loi montagne</i>	64
3.1.4.1.	<i>Respect des dispositions urbanistiques fondamentales :</i>	64
3.1.4.2.	<i>Préservation des espaces naturels, paysagers et milieux caractéristiques</i>	65
3.1.4.3.	<i>Développement touristique et unités touristiques nouvelles</i>	66
3.1.5.	<i>COMPATIBILITÉ SRADDET</i>	67
3.1.6.	<i>Compatibilité au regard du SDAGE</i>	69
3.1.7.	<i>Compatibilité au regard du SAGE</i>	70
3.1.8.	<i>Compatibilité au regard du Plan climat-air-énergie territorial</i>	70
3.1.9.	<i>Compatibilité au regard du schéma départemental d'accès à la ressource forestière</i>	71
3.1.10.	<i>Compatibilité au regard du plan de gestion des risques inondation (PGRI)</i>	74
3.1.11.	<i>Compatibilité au regard du Schéma Régional de Cohérence Ecologique</i>	74
3.2.	<i>Nature des modifications et les justifications</i>	75
3.2.1.	<i>Règlement modifié</i>	75
3.2.1.1.	<i>Règlement écrit</i>	75
3.2.2.	<i>OAP modifié</i>	87
3.2.2.1.	<i>Ajout d'une OAP sectorielle de Falgos : OAP valant UTN</i>	87

1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

1.1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET LEGISLATIF

1.1.1. Déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

Le Président de la Communauté de Communes du Haut-Vallespir engage une procédure de Déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de Serralongue de manière à réaliser le projet de création d'hébergements touristiques faisant l'objet d'une procédure intégrée d'Unité Touristique Nouvelle locale de Falgos.

En respect de :

- la Loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine
- la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement
- la Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion – le Décret n° 2010-304 du 22 mars 2010 pris pour l'application des dispositions d'urbanisme de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion
- la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement
- l'Ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme
- le Décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme
- le Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme
- Article L. 104-3 du code de l'urbanisme
- Articles R. 104-8 à R. 104-14 du code de l'urbanisme
- Articles L. 153-54 à L. 153-59, L. 300-6 du code de l'urbanisme
- Articles R. 153-15 à R. 153-17 du code de l'urbanisme
- La Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

La loi du 1er août 2003 a entendu permettre "aux communes et aux établissements publics qui réalisent des opérations d'aménagement, notamment des opérations de rénovation urbaine, de disposer d'une procédure simple de mise en conformité des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme (PLU), lorsque ces documents

n'avaient pas prévu l'opération, en se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général que présente l'opération".

La finalité première de cette procédure, régie par l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, est donc la mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme.

La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme s'applique indifféremment aux projets publics ou privés.

En application de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, l'enquête publique de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU portera à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

1.1.2. Unité Touristique Nouvelle

En respect

- *de la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne et de son article 71, dite loi montagne 2*

de l'article 122-9 du Code de l'Urbanisme modifié par décret n° 2017-1039 du 10 mai 2017,

Constituent des unités touristiques nouvelles locales, pour l'application du 1° de l'article L. 122-18 :

1° La création, l'extension ou le remplacement de remontées mécaniques, lorsqu'ils ont pour effet l'augmentation de plus de 10 hectares et de moins de 100 hectares d'un domaine skiable alpin existant ;

2° L'aménagement, la création et l'extension de terrains de golf d'une superficie inférieure ou égale à 15 hectares ;

3° Les opérations suivantes, lorsqu'elles ne sont pas situées dans un secteur urbanisé ou dans un secteur constructible situé en continuité de l'urbanisation :

a) La création ou l'extension, sur une surface de plancher totale supérieure à 500 mètres carrés, d'hébergements touristiques ou d'équipements touristiques ;

b) L'aménagement de terrains de camping d'une superficie comprise entre 1 et 5 hectares ;

c) La création de refuges de montagne mentionnés à l'article L. 326-1 du code du tourisme, ainsi que leur extension pour une surface de plancher totale supérieure à 200 mètres carrés.

De l'article L 122-16 du Code de l'Urbanisme

Toute opération de développement touristique effectuée en zone de montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard constitue une "unité touristique nouvelle", au sens de la présente sous-section. Les extensions limitées inférieures aux seuils des créations d'UTN fixés par décret en Conseil d'Etat ne sont pas soumises à la présente sous-section.

1.1.3. Evaluation Environnementale

Le dossier UTN de Falgos, rentrant dans le champ d'application des Plans et Programmes est soumis à l'élaboration d'une Evaluation Environnementale.

L'article L. 300-6 du code de l'urbanisme prévoit que "lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement".

Les articles R. 104-8 à R. 104-14 du même code précisent quant à eux dans quels cas la mise en compatibilité du PLU par la voie de la déclaration de projet doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, soit de manière systématique, soit après un examen au cas par cas.

PLU	Soumission systématique	Soumission au cas par cas
PLUI valant SCOT PLUI tenant lieu de PDU PLU dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 PLU couvrant le territoire d'au moins une commune littorale	Elaboration et révision Mises en comptabilité dans le cadre d'une déclaration de projet (DP) ayant des effets identiques à une révision Toute procédure d'évolution permettant la réalisation de travaux, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site N2000 Mises en compatibilité dans le cadre d'une PIL ou PIEM	Toute autre mise en compatibilité dans le cadre d'une DP
PLU prévoyant la réalisation d'une UTN	Elaboration, modification, mise en compatibilité dans le cadre d'une DP, et révision lorsqu'elles portent sur la réalisation d'une UTN soumise à autorisation Toute procédure d'évolution permettant la réalisation de travaux, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site N2000 Mise en compatibilité dans le cadre d'une PIL ou PIEM	Toute autre mise en compatibilité dans le cadre d'une DP
TOUS LES AUTRES PLU	Mise en compatibilité dans le cadre d'une PIL ou d'une PIEM Toute procédure d'évolution permettant la réalisation de travaux, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site N2000	Elaboration, révision et mise en compatibilité dans le cadre d'une DP susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement

1.2. PROCEDURE

1.2.1. Concertation préalable

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU nécessite l'élaboration d'une évaluation environnementale.

Dans le cadre de la phase amont, le code de l'environnement organise depuis le 1er janvier 2017 une procédure de concertation préalable, principalement régie par ses articles L. 121-15-1 à L. 121-21 et R. 121-19 à R. 121-24.

Cette concertation préalable vise à permettre un débat sur l'opportunité, les objectifs et les principales caractéristiques ou orientations du projet ou du document de planification concerné, des enjeux socio-économiques associés, ainsi que des impacts significatifs de ce projet ou document sur l'environnement et l'aménagement du territoire.

Ce débat contribue à aborder, le cas échéant, des solutions alternatives (y compris, pour un projet, son absence de mise en œuvre).

La concertation préalable prévue dans le cadre de la déclaration de projet est programmée selon les modalités choisies par la CC du haut Vallespir entre le 14 juillet (parution dans la presse sur les journaux midi libre et l'Indépendant) et le 30 septembre, une réunion publique étant prévue le 18 septembre 2024 à Serralongue.

Un affichage est également prévu sur cette période au siège de la CCHV et à la Mairie de Serralongue, où des registres sont disponibles.

1.2.2. Examen conjoint des personnes publiques associées

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ne nécessite pas de consultation des personnes publiques associées.

Une simple réunion d'examen conjoint est prévue par le code de l'urbanisme (article L. 153-54 2° du code de l'urbanisme).

Celle-ci est prévue dans le cadre de la procédure.

1.2.3. Enquête publique unique

La déclaration de projet est soumise à enquête publique organisée selon les modalités prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Il s'agit d'une enquête publique unique, portant à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la modification du PLU.

En application de l'article L. 153-55 du code de l'urbanisme, le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique :

- par le préfet lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que la commune ou l'EPCI compétent en matière de PLU ;
- par le maire ou le président de l'EPCI compétent dans les autres cas.

Adoption de la déclaration de projet et approbation de la mise en compatibilité du PLU

Celle-ci est programmée dans le cadre de la procédure.

1.2.4. Adoption de la déclaration de projet et approbation de la mise en compatibilité du PLU

Pour adopter la déclaration de projet, la communauté de Communes du haut Vallespir se prononcera, par délibération, sur l'intérêt général du projet UTN de Falgos (article R. 153-15-2° du code de l'urbanisme).

La déclaration de projet emporte alors approbation des nouvelles dispositions du PLU.

La Communauté de Communes du Haut Vallespir et la commune disposent alors d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur pour approuver la mise en compatibilité du plan.

1.3. COMPOSITION DU DOSSIER

En application de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, l'enquête publique d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

Le dossier de mise en compatibilité doit être composé d'une part, d'une présentation du projet concerné ainsi que de la démonstration de son caractère d'intérêt général, et, d'autre part, d'un rapport de présentation concernant la mise en compatibilité du PLU.

En pratique, un sous-dossier est consacré à la déclaration de projet en tant que telle.

Il comprend en particulier les coordonnées du responsable du projet, le résumé des principales raisons pour lesquelles, du point de vue de l'environnement, le projet soumis à enquête publique a été retenu, le cas échéant, l'étude d'impact et l'avis émis par l'autorité environnementale.

Le second sous-dossier porte sur la mise en compatibilité du PLU.

Il est constitué du rapport de présentation modifié/complété et intégrant, le cas échéant, les éléments prescrits au titre de l'évaluation environnementale (article R. 151-3 du code de l'urbanisme). Le rapport de présentation est, au titre de l'évaluation environnementale, proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. Figurent également dans ce sous-dossier les compléments apportés aux autres parties du PLU (PADD, OAP, règlement et documents graphiques, annexes), la synthèse récapitulative des modifications envisagées ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées et leurs avis éventuels.

Le PLU de Serralongue approuvé le 26 septembre 2022 a introduit le projet touristique de Falgos dans son PADD.

Les modifications apportées au PLU concerneront le règlement (écrit et graphique) et l'ajout d'une nouvelle OAP valant UTN.

Cette OAP a fait l'objet d'une Evaluation Environnementale (qui est portée en Annexes du dossier).

2. DECLARATION DE PROJET

2.1. OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET

En application de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, cette partie comprend, les coordonnées du responsable du projet, le résumé des principales raisons pour lesquelles, du point de vue de l'environnement, le projet soumis à enquête publique a été retenu, le cas échéant, l'étude d'impact et l'avis émis par l'autorité environnementale

2.1.1. Coordonnées du responsable du projet

Jérôme Barbry

Domaine de Falgos

66260 Saint Laurent de Cerdans France

+33 (0)4 68 39 51 42 / 06 09 16 86 10

Mail : jbarbry@hotmail.fr

2.1.2. Historique

2.1.2.1. Genèse du domaine

Au milieu des années 80, **Monsieur Perkins**, d'origine belge achète un domaine agricole avec son Mas en ruines datant du 18ème siècle ; c'est le domaine de Falgos (*fougère en Catalan*).

Ce **domaine de 650 hectares** n'est accessible à cette époque que par une longue piste en terre. Monsieur Perkins fait d'importants travaux : il y fait notamment bâtir une stabulation (étable) très moderne pour l'époque en lieu et place du restaurant actuel. Il effectue aussi des travaux afin de raccorder le domaine au réseau électrique (installation de poteaux électriques sur environ 6 km) et réhabilite l'ancien mas afin de l'habiter.

A la fin des années 80, un Allemand, **Mr Mrachacz** rachète le Domaine agricole et **construit le golf de 1989 à 1991**. Il transforme la stabulation en hôtel-Restaurant et débute l'exploitation touristique du domaine.



TRANSFORMATION DU DOMAINE AGRICOLE DE FALGOS EN COMPLEXE HOTELIER AUTOUR D'UN GOLF



TRANSFORMATION DU DOMAINE AGRICOLE DE FALGOS EN COMPLEXE HOTELIER AUTOUR D'UN GOLF

Quelques années plus tard M. Mrachacz décide de **céder Falgos à une famille originaire de Lille** qui y passait des vacances en famille et qui était tombée sous le charme de ce lieu hors normes. **Les nouveaux propriétaires** ne sont pas golfeurs mais croyant au potentiel du lieu, décident d'investir et d'améliorer l'ensemble du domaine.

Depuis 1995 jusqu'à aujourd'hui, ils n'ont cessé de transformer et d'améliorer les prestations du Domaine de Falgos**** pour offrir à ses convives un lieu où il fait bon se ressourcer en toute sérénité et en respectant la nature.

Mais la fin du programme n'a jamais été achevé, générant un déséquilibre économique du dispositif qui connaît des déficits d'exploitation depuis sa genèse.

En 2020, le propriétaire du site souhaite vendre le domaine, mais il s'agit alors de rééquilibrer le dispositif pour permettre de finaliser la vente et garantir une économie pérenne et équilibrée autour de ce complexe.

Une réunion est alors organisée en Préfecture réunissant les services de l'Etat en janvier 2020. Il est décidé à l'issue de cette réunion de finaliser ce complexe et de mener une Unité Touristique Locale grâce à la procédure de déclaration de projet.

Des études naturalistes (habitats -faune et flore) sont alors menées en 2020 et 2021 pour déterminer les enjeux du site et concourir à la réalisation du projet le plus ajusté à sa sensibilité.

La finalisation de ce dossier est ralenti par :

- La crise sanitaire
- la procédure de PLU de Serralongue qui a été de ce fait ralentie (opposable fin 2022)

2.1.2.2. Historique des autorisations

- 1- Permis de création de 20 logements accordé le **30 novembre 1989**
- 2- Dépôt le **07 12 1989** de la demande d'autorisation de clôtures et travaux divers :
 - Pour la réalisation d'un golf de 18 trous sur 40 hectares.
 - Autorisation de travaux accordés le 29 01 1990
- 3- Compte rendu de réunion en sous-préfecture le **9 mai 1990** en présence de Monsieur Alain Boyer sous-préfet :
 - « les travaux de déboisement ont été entrepris réglementairement, 11 trous ont déjà été terrassés ; ...L'ouverture du golf est prévue pour Juillet 1991 » - « Le projet immobilier fera suite à la création du golf et fera l'objet d'une demande UTN »
- 4- Autorisation communale d'ouverture du restaurant **8 avril 1992** – 720 m²
- 5- Permis de construire pour le hangar agricole **30 mars 1992** – 285 m²
- 6- Permis de construire pour l'extension de la cuisine **29 janvier 1992**

- 7- Dossier UTN Numéro 1, 1992:
- Le projet consiste à pérenniser l'exploitation du golf par la réalisation d'un programme immobilier de 500 lits.

Ce projet n'a jamais été mis en œuvre.

- 8- Permis de construire d'extension de la piscine obtenu le **28 mai 1996** – 675 m² SHON
9- Permis de construire extension cuisine **29 Janvier 1999** – 99 m²
10- Permis de construire pour l'extension de l'hôtel obtenu le **22 mars 2002** (8 chambres) – 387 m² SHON
11- Dossier UTN N° 2, Juillet 2003 consistant à réaliser 200 lits d'hébergement.

Ce dossier n'a jamais été déposé.

L'ensemble des permis déposés a été autorisé avant réalisation des travaux.

2.1.3. Objet du dossier

Le projet faisant l'objet de la déclaration de projet consiste dans le renforcement du parc hôtelier du golf de Falgos, situé sur la commune de Serralongue dans les Pyrénées Orientales.

Ce projet consiste en la création de :

- **24 nouvelles chambres** en liaison directe avec le complexe hôtelier existant – 960 m² de SDP,
- Des salles de séminaires, l'extension de l'espace remise en forme et bien-être et divers locaux techniques - 2160 m² de SDP,
- **100 écolodges** - 8000 m² - de SDP en milieu forestier,
- Le confortement des logements des saisonniers qui seront confortés par la mise en place de 12 nouveaux mobil homes (équivalents à 300 m² de SDP),
- Le réaménagement de 7 résidences en 6 résidences avec duplex (pas de nouveaux m² créés),

Ce projet d'extension de 11 420 m² fait l'objet d'une procédure d'Unité Touristique Locale (UTNL) pour 11 120 m² en respect de l'application de la loi montagne 2.

La capacité d'accueil du domaine de Falgos passera de 78 lits touristiques et 16 lits saisonniers à 526 lits touristiques et 28 lits saisonniers, soit la création de 448 lits touristiques et 12 lits saisonniers.

Cette procédure est intégrée au PLU de Serralongue par une procédure de déclaration de projet emportant la compatibilité du PLU.

2.1.4. Raisons pour lesquelles le projet a été retenu

2.1.4.1. Des raisons économiques face à un déséquilibre du dispositif

Le gestionnaire du domaine de Falgos, conscient du positionnement très favorable de son resort golfique entre l'Espagne et la France, souhaite développer une offre hôtelière haut de gamme permettant d'attirer une nouvelle clientèle.

Cette montée en gamme et ce renfort d'attractivité passe par l'extension de l'hôtel actuel en le transformant **en hôtel 4 étoiles +**.

Un ensemble de lodges complètera la typologie de lits proposés de manière à correspondre à la demande touristique actuelle.

En l'état actuel, le domaine enregistre des déficits d'exploitation qui ne sont plus supportables par l'exploitant.

Sans projet d'extension du parc d'hébergement touristique, le risque avéré est la fermeture complète du complexe et l'évolution vers une friche touristique, entraînant avec elle, la perte des emplois directs et les effets induits sur le tissu démographique local (fuite démographique, fermeture de l'école, etc.)

Les enjeux économiques sous-jacents sont donc : de stabiliser et renforcer la pérennité commerciale de cet établissement par la recomposition de son offre sur :

- La réponse à la demande des clientèles nationales et internationales,
- Un projet de diversification 4 saisons autour d'activités nouvelles complémentaires au golf et au Spa,
- Une nouvelle typologie de lits en immersion parfaite dans la nature avec un nombre de lits suffisant pour garantir un équilibre économique minimum pour pallier le déficit actuel récurrent,
- Créer de nouveaux emplois nécessaires à l'entretien et l'exploitation des nouveaux lits,
- Consolider le tissu économique local,
- L'alternative au manque de neige dans les Pyrénées Orientales qui invite à développer des offres touristiques « all inclusive » (services, activités de loisirs, sports, bien-être et déconnexion, nature et hébergement).

2.1.4.2. Des besoins de faire évoluer le domaine sur une offre en accord avec le milieu naturel

Si la nécessité d'étendre la capacité d'accueil du complexe est nécessaire à l'équilibre financier du domaine, le projet doit également apporter une nouvelle image de ce hameau de moyenne montagne unique dans son isolement et la qualité des paysages qu'il donne à voir.

Le client doit immédiatement oublier les contingences de la vie quotidienne pour découvrir le temps de son séjour, un lieu immergé dans la nature, novateur tout en s'enracinant dans la culture locale.

En premier lieu, les voitures doivent être bannies du domaine. Passée « la porte » de celui-ci, la voiture doit être stationnée et ne plus être visible tout au long du séjour. A sa place seront privilégiés les moyens de mobilités verts telles que voitures et vélos électriques, ainsi que la marche.

L'ambition générale est de composer une offre « slow tourisme », respectueuse de son environnement en :

- Renouvelant l'offre actuelle autour d'un projet 4 saisons sur des activités en lien avec la découverte de la nature

- Développant une nouvelle offre d'écologes permettant une offre immersive dans la nature,
- Composant un travail ajusté à la topographie et aux enjeux rencontrés sur le site pour un respect optimal des habitats, de la faune et de la flore,
- Développer une offre de lits autonomes en énergie,
- Développer une nouvelle offre écoresponsable permettant l'éducation et la sensibilisation des clientèles aux enjeux contemporains (réduction des consommations en eau, respect de la nature, gestion des déchets, énergies renouvelables)

2.2. ETAT ACTUEL DE LA ZONE D'ETUDE ET DE SON ENVIRONNEMENT, OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET

2.2.1. Situation géographique

Le domaine de Falgos est implanté sur la commune de Serralongue qui se situe dans la Région du Vallespir à l'extrême Sud du département des Pyrénées-Orientales. Il s'agit d'une commune frontalière avec l'Espagne. Elle est limitrophe à cinq communes : Lamanère, Saint-Laurent-de-Cerdans, Le Tech, Coustouges et Prats-de-Mollo-la-Preste. Elle est située dans le canton du Canigou, dans l'arrondissement de Céret. La commune de Serralongue est à 60 kilomètres du centre-ville de Perpignan (1h)

Le domaine de Falgos est implanté à 1100 m d'altitude à 10 km du village de St Laurent de Cerdans et à quelques kilomètres de la frontière espagnole.



SITUATION GEOGRAPHIQUE DE FALGOS – PLU SERRALONGUE

ARCHICONCEPT 2022

2.2.2. Périmètre de la zone d'étude

Le domaine de Falgos est établi au Sud de la commune de Serralongue dans un écrin de nature et de forêt à près de 10 km du village de St Laurent de Cerdans et à quelques kilomètres de la frontière espagnole. Ce domaine organisé autour d'un golf 18 trous est situé à 1h de l'aéroport de Perpignan, 1h30 de celui de Gérone et à près de 2h de celui de Barcelone, comprend :

- un hôtel 4 étoiles de 25 chambres
- un restaurant
- une résidence de 7 appartements
- un SPA
- une piscine intérieure
- un stade de rugby
- une salle de musculation

Le Mas de Falgos est composé de plusieurs bâtiments qui constituent un groupe de constructions au regard de la loi montagne. En effet, autour du mas traditionnel, des constructions plus récentes sont venues s'organiser en continuité formant un ensemble cohérent. La surface du domaine représente 43.3 ha .

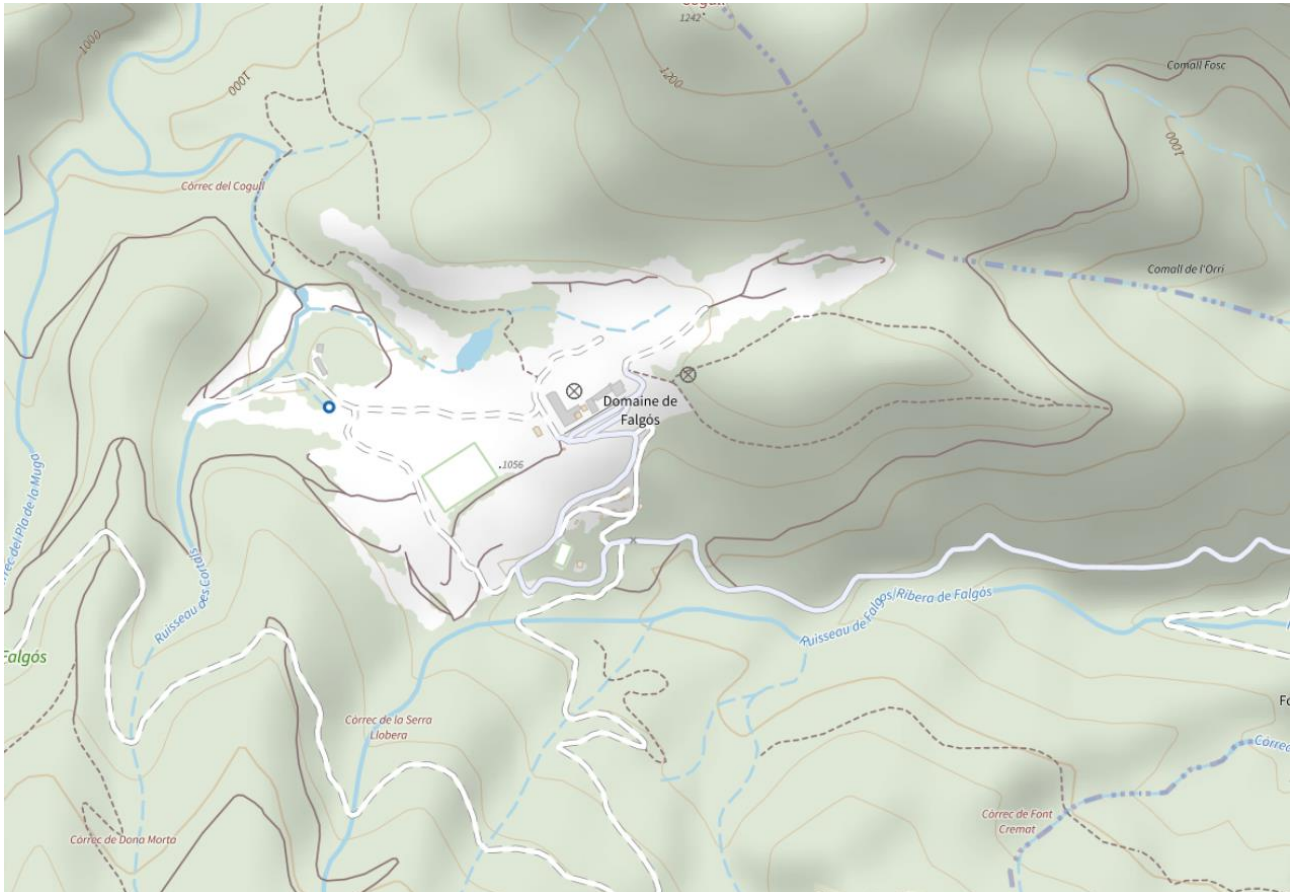


ZOOM SUR LA PARTIE CONSTRUITE

2.2.3. Desserte de la zone d'étude

Le domaine est desservi par la voie d'accès actuelle. Cherchant à minimiser les impacts sur le milieu naturel, aucune voie supplémentaire ne sera créée ; l'accès aux lodges qui sera possible uniquement en mode piétons et voiturettes électriques utilisant un sentier existant.

La zone de stationnement actuelle sera déplacée pour effacer la voiture du site et libérer des espaces minéralisés au profit de la nature. Le site bénéficiera de 4 zones de parking organisées en aval du site dont une au pied des écolodges.

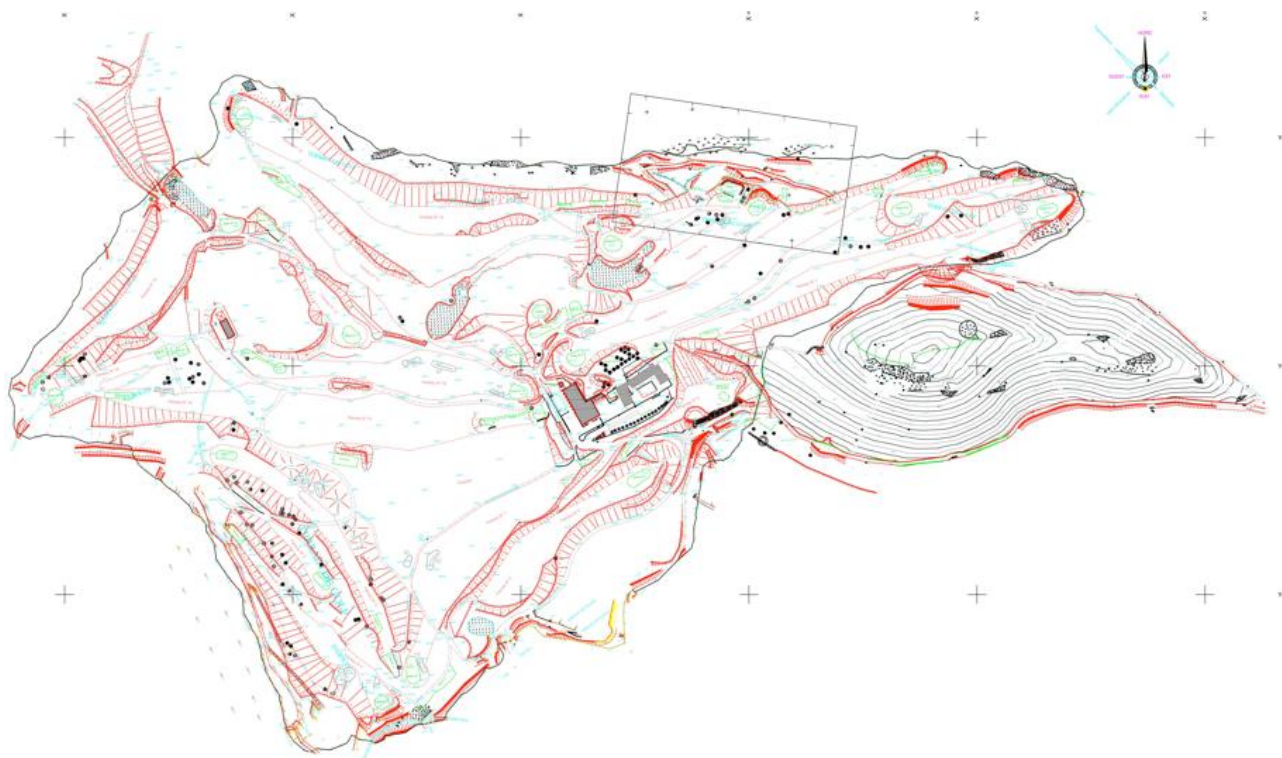


DESSERTTE DU DOMAINE DE FALGOS



2.2.4. Topographie et occupation du sol

La terre où s'implantera ce projet est un versant Sud situé à 1100 m d'altitude, au climat unique qui est à la fois montagnard et méditerranéen.



Le domaine est encadré de forêts de chênes, de hêtres, de châtaigniers et de sapins.



ÉTAT ACTUEL DU DOMAINE DE FALGOS

L'extension autour du mas principal est située à 1060 m d'altitude environ, la partie écolodges encadrant le pied d'un vallon boisé culminant à 1121 m à l'Est du domaine. Les écolodges s'implanteront entre 1070 et 1080 m d'altitude.

2.2.5. Risques majeurs

Sur la commune de Serralongue, le Plan d'Exposition aux Risques (PER) en date du 16 juin 1993 recense le **risque d'inondation ainsi que de mouvement de terrains**. Ce document approuvé vaut Plan de Prévention des Risques (PPR) concernant les risques inondation et mouvement de terrain se trouve sur le territoire.

Les risques majeurs connus n'affectent pas le domaine de Falgos.

2.2.5.1. Le risques de mouvements de terrain

Serralongue est une commune de montagne, les risques de mouvements de terrain sont caractéristiques de ces milieux. Ils se traduisent par des affaiblissements et effondrements liés aux cavités souterraines, des éboulements, des chutes de pierres et de blocs ainsi que des glissements de terrain.

Le plan d'exposition aux risques naturels prévisibles en Vallespir s'appliquant sur la commune de Serralongue s'applique sur la partie humanisée du territoire communal incluse dans le périmètre d'étude défini par l'arrêté préfectoral n°89-1269 du 3 Août 1989.

Il détermine donc les **mesures de prévention à mettre en œuvre contre les risques naturels prévisibles** conformément aux dispositions de l'article 5 de la loi du 13 juillet 1982, relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles.

Le projet faisant l'objet de la déclaration de projet n'est pas concerné par des zones à risques sur le PPR de Serralongue. Le dossier prend en les mesures de prévention à mettre en œuvre contre les risques naturels prévisibles le cas échéant.

2.2.5.2. Le risque d'inondation

Le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) Rhône Méditerranée approuvé par arrêté du 7 Décembre 2015 et entré en vigueur le 23 Décembre 2015 à travers les 5 grands objectifs suivants :

1. Prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le cout des dommages liés à l'inondation.
2. Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.
3. Améliorer la résilience des territoires exposés.
4. Organiser les acteurs et les compétences.
5. Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation

Le projet de conception du projet faisant l'objet de la déclaration de projet prend en compte les dispositions du PGRI vis-à-vis du risque inondation.

2.2.5.3. Le risque sismique

Concernant le risque sismique, l'ensemble de la commune de Serralongue est soumis à un risque sismique moyen.

Le projet de conception du projet faisant l'objet de la déclaration de projet prend en compte ce risque dans les principes constructifs.

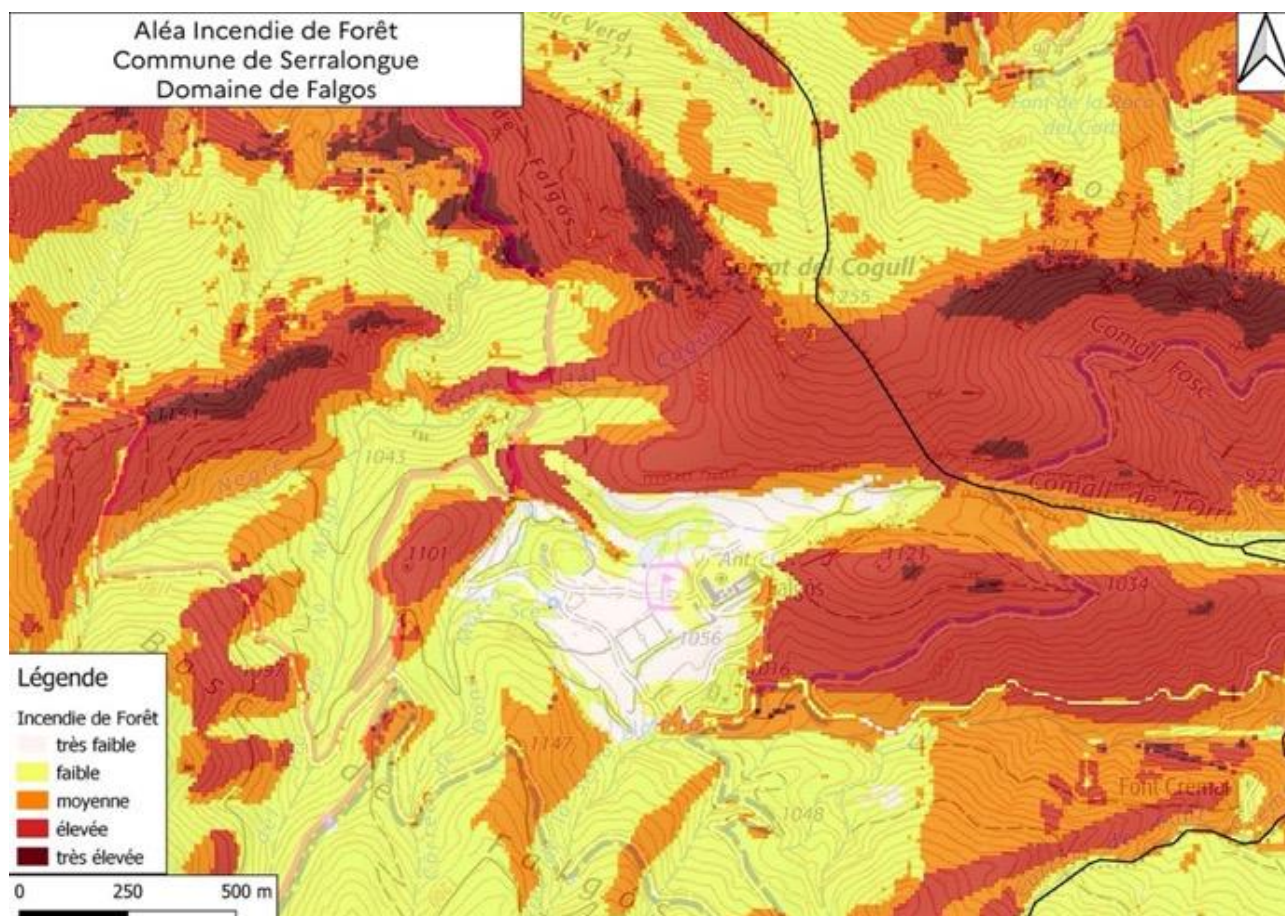
2.2.5.4. Le risque incendie

Le territoire communal de Serralongue étant majoritairement composé de forêt, le risque incendie est relativement élevé pour les espaces naturels composant le paysage. Un Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies (PDPFCI) a été établi pour le département des Pyrénées Orientales pour la période 2016 à 2022. Le PDPFCI a pour objectifs, dans l'intérêt de la sécurité des personnes, des biens, des activités économiques et sociales et des milieux naturels de :

- Diminuer le nombre de départs de feux de forêt et de réduire les surfaces brûlées ;
- Prévenir les risques d'incendies et de limiter leurs conséquences.

La commune de Serralongue n'est pas couverte par un Plan de Prévention contre les Risques d'Incendie de Forêts (PPRIF.), son territoire relève en totalité du code forestier.

Une carte relative à l'aléa incendie de forêt sur le secteur du domaine de Falgos a été réalisée par la DDTM et est présentée ci-après.



Concernant le projet, la partie principale du domaine, hôtel et bâtiments annexes, est suffisamment éloignée des lisières arborées pour être à l'abri des feux de Forêt et pourra constituer un refuge en cas de sinistre.

Pour les écolodges qui sont situés dans la forêt, le risque d'incendie existe.

La protection des écolodges procédera de plusieurs procédures :

- Un système de téléphonie intégré dans chacun d'entre eux permettra de diffuser une alerte.
- Un dispositif de rapatriement des personnes vers l'hôtel sera rédigé, organisé et fera l'objet de répétitions régulières.
- Des réserves d'eau seront installées tout au long du chemin d'accès aux écolodges à disposition des services de secours,

Suite aux échanges avec les services de l'état et le SDIS concernant les risques, le plan de masse a été retravaillé sur la partie écolodge située en zone forestière afin de diminuer l'exposition des installations.



DISPOSITION INITIALE DES LODGES



ZOOM SUR LA PARTIE ECOLOGES – SCHEMA INITIAL



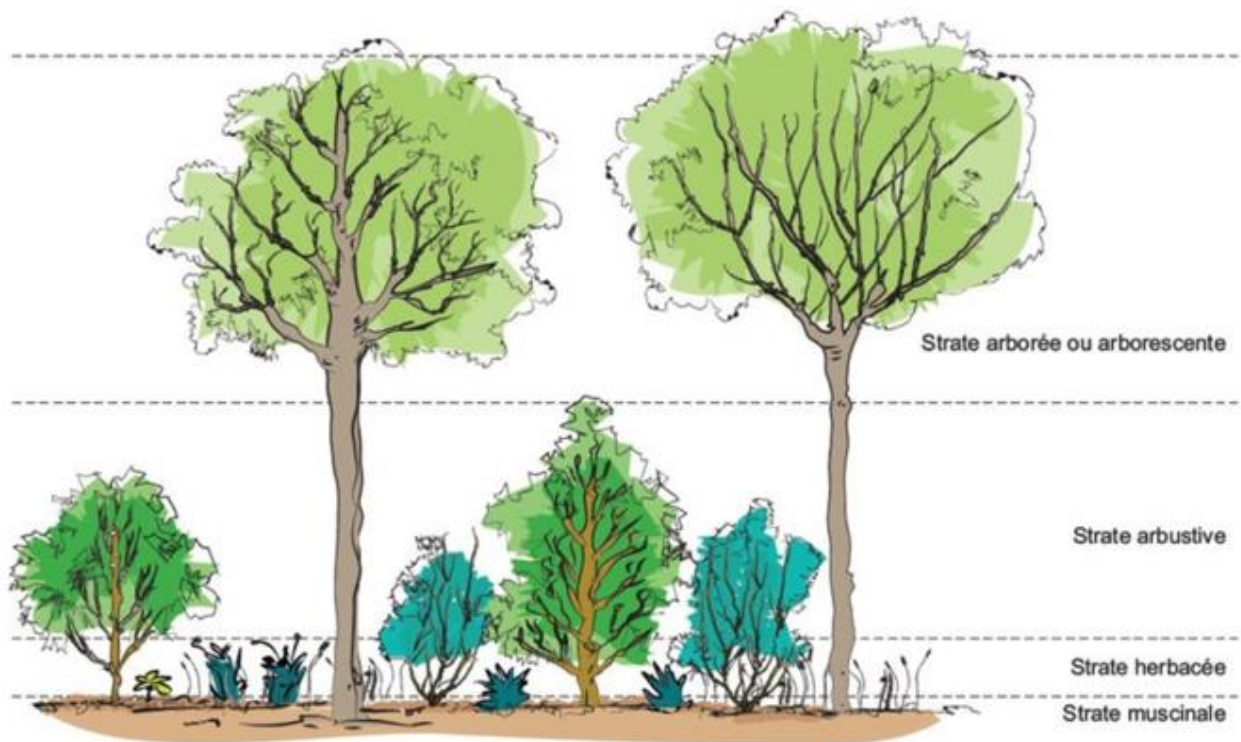
NOUVELLE DISPOSITION DES LODGES



ZOOM SUR LA PARTIE ECOLOGES

Cette organisation permet un bouclage beaucoup plus rapide du secteur et une meilleure protection et défense des lodges.

Par ailleurs l'étagement des pistes d'accès en terre, permet de constituer un ensemble de pare-feu.



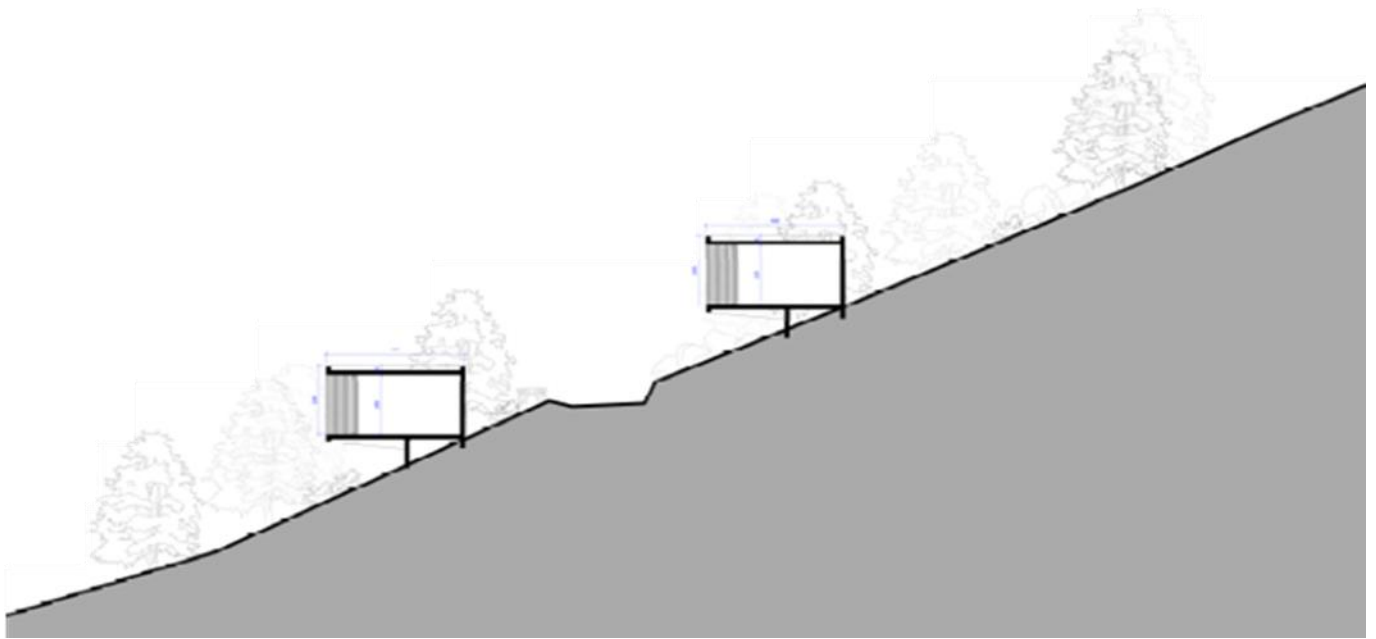
SCHEMA REPRESENTATIF DES DIFFERENTES STRATES DE BOISEMENT FONCTIONNEL

Le secteur sera également annuellement débroussaillé, avec élimination des sujets morts dans la strate arbustive, afin de diminuer la propagation linéaire, la masse combustible, et donc l'intensité du feu. Enfin un élagage des grands sujets sera pratiqué jusqu'à 6/8 mètres du sol pour diminuer la propagation verticale. Les dispositions techniques seront adoptées :

- Seront disposées 4 réserves d'eau permettant de lutter contre un incendie en tout point du quartier des écolodges, avec à disposition 60m³/H pendant une heure.
- Les pistes d'accès aux écolodge seront dimensionnées en voies engins,
- Une piste périphérique à ce massif forestier permettra de se déplacer rapidement.

Nota : la disposition des circulations au sein de ce quartier permet d'atteindre le refuge que constitue le parcours de golf en cas d'incendie, à pied, en moins de 4 minutes.

En conclusion, il faut se rappeler que l'immense majorité de feux de forêt est d'origine humaine. Le domaine de Falgos constitue un ensemble forestier privé et exploité de 800 hectares, fréquenté par les clients du complexe. Une sensibilisation importante sera développée par les gestionnaires à leur égard.



COUPE DE PRINCIPE DES LODGES

Le projet de conception du projet faisant l'objet de la déclaration de projet a pris en compte le risque incendie du massif forestier de la forêt de Falgos en adaptant son schéma de composition suivant les préconisations de la DDT services des risques à la nouvelle carte d'aléa du secteur. Par ailleurs, les dispositions et mesures de prévention du code forestier vis-à-vis de ce risque seront appliquées conformément à la réglementation en vigueur.

2.2.6. Contexte environnemental

2.2.6.1. Préambule

Le Domaine de Falgos, abritant un golf 18 trous et un complexe hôtelier sur la commune de Serralongue, fait l'objet d'un projet de réhabilitation et d'extension. Du fait de ses caractéristiques, ce projet entre dans le cadre d'une Unité Touristique Nouvelle (UTN).

CRB Environnement a réalisé dans le cadre des études préalables une expertise naturaliste en 2019 sur un périmètre élargi et a été missionné pour rédiger le Volet Naturaliste de l'Etude d'Impact (VNEI).

La rédaction de la présente évaluation environnementale a été réalisée à partir de ces expertises naturalistes.

2.2.6.2. Méthodologie utilisée

Dix campagnes de terrain ont été réalisées entre avril et octobre 2019. Elles nous ont permis de dresser une cartographie des habitats, ainsi qu'une liste non-exhaustive de la végétation et de la faune en place.

L'évaluation environnementale consiste à cerner les enjeux du secteur d'étude face à ses potentialités, à mesurer les impacts prévisibles et à prévoir des mesures appropriées.

Ces mesures sont de 4 ordres : des mesures d'évitement (ME), des mesures de réduction (MR), des mesures de compensation (MC) et des mesures d'accompagnement (MA).

Le tableau récapitulatif figurant pages suivantes fait la synthèse des enjeux, des impacts prévisibles, des mesures et des impacts résiduels.

2.2.6.3. Synthèse des enjeux, impacts et mesures

CF : tableau pages suivantes

Thématiques		Critères d'évaluation	Enjeu local	Nature de l'atteinte / Description de l'effet	Impacts bruts	Mesures	Impacts résiduels
Milieu naturel							
Zonages environnementaux		Le site est concerné, par le périmètre de 4 PNA et par une ZNIEFF de type II.	Fort	Les habitats et les espèces ayant justifiés la désignation de ces zonages ne devraient pas être impactés.	Nul	-	Nul
Flore	<i>Anacamptis fragrans</i>	Espèce protégée (Art. 1), un seul pied observé.	Fort	Destruction de plantes patrimoniales.	Fort	ME01 - Evitement des stations de plantes à enjeu fort MR02 - Limitation des emprises des travaux MR03 - Modélisation de l'implantation des écolodges MA01 - Suivi du chantier par un écologue MA02 - Plantation d'arbres en remplacement	Faible
	Hieracium cf. gouanii	Espèce localisée dans le Vallespir et variabilité originale connue que du secteur de Falgos où elle est relativement abondante.	Fort				
	Polypodium xshivasiae	Nothospèce peu observée, survivant parfois aux espèces parentes.	Modéré				
	Taraxacum aquitanum	Espèces du Sud-Ouest, nouvelles pour les Pyrénées-Orientales. Connue de plusieurs localités dans les Pyrénées-Orientales, certainement sous-observées. Abondantes localement.	Modéré				
	Taraxacum drucei		Modéré				
	Autres Taraxacum sect. Hamata		Modéré				
	Hieracium ovalifolium	Espèce sous-observée, assez abondante dans toute la chaîne des Pyrénées. Abondante localement.	Faible				
Habitats	Ruisselets	› Participation à la trame bleue › Habitat d'intérêt communautaire hors réseau NAT2000	Fort	Altération d'habitats à enjeux fort (habitats d'intérêt communautaire).	Fort	ME02 - Evitement des habitats à enjeu fort ME03 - Evitement des arbres les plus anciens et ceux à cavités MR01 - Limitation du risque de pollution accidentelle MR02 - Limitation des emprises des travaux	Faible
	Pelouses semi-sèches médio-européennes à Bromus erectus	› Habitat rare de par sa géologie dans le secteur (rares failles calcaires), accueillant une flore spécialisée et originale sur le secteur. › Habitat d'intérêt communautaire hors réseau NAT2000	Fort				
	Landes sèches sur sol siliceux	› Habitat de lisière, espace tampon avec la forêt, présence d'espèces participant à la biodiversité du site. › Habitat d'intérêt communautaire hors réseau NAT2000	Modéré				

Thématiques		Critères d'évaluation		Enjeu local	Nature de l'atteinte / Description de l'effet	Impacts bruts	Mesures	Impacts résiduels
	Végétation des falaises continentales siliceuses	<ul style="list-style-type: none"> › Habitat peu courant sur site et accueillant une végétation chasmophytique spécialisée › Habitat d'intérêt communautaire hors réseau NAT2000 		Modéré			MR03 - Modélisation de l'implantation des écolodges MA02 - Plantation d'arbres en remplacement	
Mammifères hors chiroptères	Isard	<ul style="list-style-type: none"> › Espèce déterminante stricte mais non menacée. › Présence ponctuelle en périphérie du golf. 		Modéré	Destruction potentielle de mammifères protégés. Altération d'habitats favorables.	Modéré	MR02 - Limitation des emprises des travaux MR03 - Modélisation de l'implantation des écolodges MR05 - Débroussaillage par bande MA01 - Suivi du chantier par un écologue MA02 - Plantation d'arbres en remplacement	Très faible
	Ecureuil roux	<ul style="list-style-type: none"> › Espèce protégée mais non menacée. › Espèce fréquentant tous types de boisements. 		Faible				
	Crocidure des jardins (espèce potentielle)	<ul style="list-style-type: none"> › Espèce potentielle. › Espèce à enjeu régional modéré. › Espèce fréquentant tous types de boisements. 		Faible				
Chiroptères	Murin de Bechstein	<ul style="list-style-type: none"> › Espèces d'intérêt communautaire › Protégées à l'échelle nationale 	<ul style="list-style-type: none"> › Déterminante ZNIEFF stricte › Fait l'objet d'un PNA › Gîtes favorables sur le site 	Fort	Destruction de gîtes et/ou d'individus Altération d'habitats de chasse et de transit.	Fort	ME03 - Evitement des arbres les plus anciens et ceux à cavités MR02 - Limitation des emprises des travaux MR03 - Modélisation de l'implantation des écolodges MR04 - Inspection des arbres avant abattage	Faible
	Minioptère de Schreibers	<ul style="list-style-type: none"> › Activité de chasse et de transit 	<ul style="list-style-type: none"> › Déterminante ZNIEFF stricte › Fait l'objet d'un PNA › Espèce menacée (VU) 	Modéré				

Thématiques		Critères d'évaluation		Enjeu local	Nature de l'atteinte / Description de l'effet	Impacts bruts	Mesures	Impacts résiduels	
Rhinolophe euryale (espèce potentielle)		<ul style="list-style-type: none"> › Déterminante ZNIEFF stricte › Fait l'objet d'un PNA › Espèce potentielle 	Modéré	Destruction de gîtes et/ou d'individus Altération d'habitats de chasse et de transit.			MR07 - Respect du calendrier des travaux MA01 - Suivi du chantier par un écologue MA02 - Plantation d'arbres en remplacement		
Barbastelle d'Europe			Modéré						
Murin à oreilles échancrées			Modéré						
Grand rhinolophe			Modéré						
Petit rhinolophe			Modéré						
Molosse de Cestoni			Fort						
Sérotine commune (espèce potentielle)			<ul style="list-style-type: none"> › Protégées à l'échelle nationale › Activité de chasse et de transit 						Modéré
Murin du groupe nattereri			<ul style="list-style-type: none"> › Remarquable ZNIEFF 						Modéré

Thématiques		Critères d'évaluation		Enjeu local	Nature de l'atteinte / Description de l'effet	Impacts bruts	Mesures	Impacts résiduels
	Murin à moustaches (espèce potentielle)		› Gîtes favorables sur le site	Modéré				
	Vespère de Savi			Modéré				
	Pipistrelle de Kuhl			Faible				
	Pipistrelle commune	› Fait l'objet d'un PNA › Gîtes favorables sur le site	Modéré					
	Pipistrelle pygmée		Modéré					
	Murin de Daubenton (espèce potentielle)		› Gîtes favorables sur le site	Modéré				
Avifaune	Mésange huppée	› Espèce protégée mais non menacée. › Nicheur certain. › Espèce fréquentant les boisements majoritairement composés de conifères.		Modéré	Altération d'habitats de reproduction et d'alimentation d'oiseaux protégés. Destruction d'individus d'oiseaux protégés.	Modéré	ME03 - Evitement des arbres les plus anciens et ceux à cavités MR02 - Limitation des emprises des travaux MR03 - Inspection des arbres avant abattage MR06 - Respect du calendrier des travaux MA01 - Suivi du chantier par un écologue	Faible
	Bouvreuil pivoine	› Espèce en régression à l'échelle nationale et régionale, protégée. › Nicheur probable. › Espèce fréquentant tous types de boisements.		Modéré				
	Engoulevent d'Europe	› Espèce d'intérêt communautaire, protégée mais non menacée. › Nicheur possible. › Espèce fréquentant les boisements peu denses avec zones buissonnantes et substrats secs.		Faible				

Thématiques		Critères d'évaluation	Enjeu local	Nature de l'atteinte / Description de l'effet	Impacts bruts	Mesures	Impacts résiduels
	Pic noir	<ul style="list-style-type: none"> › Espèce d'intérêt communautaire, protégée mais non menacée. › Nicheur possible. › Espèce fréquentant tous types de boisements. 	Faible				
Herpétofaune	Coronelle lisse	› Espèce protégée et presque menacée.	Modéré	Destruction potentielle d'individus. Altération d'habitats favorables.	Modéré	ME02 - Evitement des habitats à enjeu fort MR02 - Limitation des emprises des travaux MR03 - Débroussaillage par bande MR06 - Respect du calendrier des travaux MA01 - Suivi du chantier par un écologue	Faible
	Lézard à deux raies	› Espèce protégée mais non menacée.	Faible				
	Couleuvre de Montpellier (espèce potentielle)	› Espèces potentielles. › Espèces protégées mais non menacées.	Faible				
	Vipère aspic (espèce potentielle)		Faible				
	Couleuvre verte et jaune (espèce potentielle)		Faible				
	Couleuvre d'Esculape (espèce potentielle)	› Espèce potentielle. › Espèce protégée mais non menacée, remarquable ZNIEFF.	Faible				
	Orvet fragile (espèce potentielle)	› Espèce potentielle. › Espèce protégée mais non menacée.	Faible				
	Pélodyte ponctué		Faible				
	Salamandre tachetée	› Espèces présentes. › Espèces protégées mais non menacées.	Faible				
	Grenouille rousse		Faible				
Alyte accoucheur (espèce potentielle)	› Espèces potentielles. › Espèces protégées mais non menacées.	Faible					

Thématiques		Critères d'évaluation	Enjeu local	Nature de l'atteinte / Description de l'effet	Impacts bruts	Mesures	Impacts résiduels
	Crapaud épineux (espèce potentielle)	› Espèces potentielles. › Espèces protégées mais non menacées.	Faible				
	Couleuvre astreptophore (espèce potentielle)		Faible				
	Lézard des murailles	› Espèce protégée mais non menacée.	Faible				
	Tarente de Maurétanie (espèce potentielle)	› Espèce potentielle. › Espèce protégée mais non menacée.	Faible				
Entomofaune	Ecaille chinée	› Espèce potentielle sur tout le secteur. › Espèce d'intérêt communautaire prioritaire mais commune et non menacée. › Remarquable ZNIEFF.	Faible	Destruction potentielle d'individus. Altération d'habitats favorables.	Faible	ME02 - Evitement des habitats à enjeu fort MR02 - Limitation des emprises des travaux MR03 - Modélisation de l'implantation des écolodges MR08 - Favoriser la présence d'espèces saproxylophages MA01 - Suivi du chantier par un écologue MA02 - Plantation d'arbres en remplacement	Très faible
	<i>Belisarius xambeui</i>	› Espèce potentielle en milieux boisés. › Espèce endémique de Catalogne, déterminante ZNIEFF stricte.	Faible				
	Carabe des bois	› Espèce potentielle sur tout le secteur. › Espèce endémique des Albères et des Pyrénées-Orientales, déterminante ZNIEFF stricte.	Faible				
	Carabe rutilant	› Espèce potentielle en milieux boisés ou à proximité des ruisseaux. › Espèce endémique des Corbières et des Pyrénées-Orientales, remarquable ZNIEFF.	Faible				

Thématiques		Critères d'évaluation	Enjeu local	Nature de l'atteinte / Description de l'effet	Impacts bruts	Mesures	Impacts résiduels
Continuité écologique		Le cours de dona morta est classé réservoir de biodiversité de la Trame bleue. Une zone tampon autour de ce cours d'eau a été également classée réservoir de biodiversité de la Trame verte, à l'exception du tronçon traversant le parcours de golf, fortement anthropisé.	Modéré	Altération d'habitats assurant la continuité écologique.	Modéré	ME02 - Evitement des habitats à enjeu fort MR02 - Limitation des emprises des travaux MR03 - Modélisation de l'implantation des écolodges MR04 - Débroussaillage par bande MA02 - Plantation d'arbres en remplacement	Faible
Milieu physique							
Risques	Séisme	Risque sismique moyen (niveau 4).	Modéré	-	Modéré	MR09a - Prise en compte des risques naturels lors des constructions	Faible
	Retrait-gonflement des argiles / Chute de blocs	Aléa retrait-gonflement d'argiles nul à faible	Faible à Nul	Altération de la stabilité du terrain.	Faible à Nul	MR09c - Prise en compte des risques naturels lors des constructions	Très faible
	Inondation	La zone d'étude n'est pas soumise au risque inondation.	Nul	-	Nul	-	Nul
	Feux de forêt	La zone d'étude est concernée par le risque feu de forêt, notamment au niveau des boisements.	Fort	-	Fort	MR09b - Prise en compte des risques naturels lors des constructions MR10 - Débroussaillage de la zone MR11 - Mise en place de réserves d'eau	Faible

Thématiques	Critères d'évaluation	Enjeu local	Nature de l'atteinte / Description de l'effet	Impacts bruts	Mesures	Impacts résiduels
Milieu humain						
Alimentation en eau potable	La création d'écolodges va augmenter la consommation d'eau potable du site.	Fort	Diminution de la ressource en eau.	Fort	MR01 - Limitation du risque de pollution accidentelle MR12 - Entretien des sites liés à l'eau potable MR13 - Création d'un bassin MR14 - Utilisation des forages du domaine MR15 - Réduction de la consommation d'eau	Modéré
Assainissement	L'augmentation de la consommation d'eau du site va induire un rejet d'eaux usées également supérieur.	Modéré	Augmentation du rejet d'eau usée.	Modéré	MR16 - Mise en place d'un bassin de stockage MR17 - Mise en place d'une station d'épuration	Faible
Adaptation et atténuation des effets du changement climatique	La commune Serralongue, de par sa position en montagne, est assez impactée par les effets du changement climatique.	Modéré	Augmentation de l'effet îlot de chaleur urbain et augmentation des déplacements motorisés (en phase chantier et en phase d'exploitation).	Modéré	MR18 - Adaptation du projet au changement climatique MR19 - Proposition d'alternatives à la voiture	Faible
Qualité de l'air	La pollution atmosphérique urbaine constitue un problème de santé publique, compte tenu du fait que l'ensemble de la population est exposé, de la durée d'exposition dans la mesure où des effets sanitaires peuvent apparaître pour des expositions à court ou à long terme.	Modéré	Augmentation de rejet de gaz à effets de serres.	Modéré	MR19 - Proposition d'alternatives à la voiture MR20 - Dispositif de limitation des nuisances envers les populations humaines	Faible

2.2.6.4. Conclusion de l'évaluation environnementale

La mise en place des mesures proposées permet de limiter les impacts du projet sur l'ensemble des groupes fauniques et d'obtenir des impacts résiduels suffisamment faibles, du fait de la mise en place des mesures suivantes :

- Evitement des stations d'espèces protégées ;
- Evitement des arbres les plus importants et inspection de arbres à abattre ;
- Respect du calendrier proposé pour engager les travaux entre mi-août et mi-novembre, pour la prise en compte des périodes de sensibilité des espèces animales présentes et potentiellement présentes sur le site.

2.2.7. Servitude d'Utilité Publique (SUP)

Le domaine de Falgos est soumis à une **servitude d'utilité publique AS1 – périmètre de protection éloigné des forages d'eau potable**.

Ce périmètre s'étend sur tout le versant du Ravin de Falgos » en amont du captage culminant à Serre Loubère et au Soula d'de l'Orry, représentant une surface de 2.2 km².

A l'intérieur de ce périmètre, les protections administratives nécessaires à l'établissement d'activités polluantes sont subordonnées à l'application de la réglementation en vigueur.

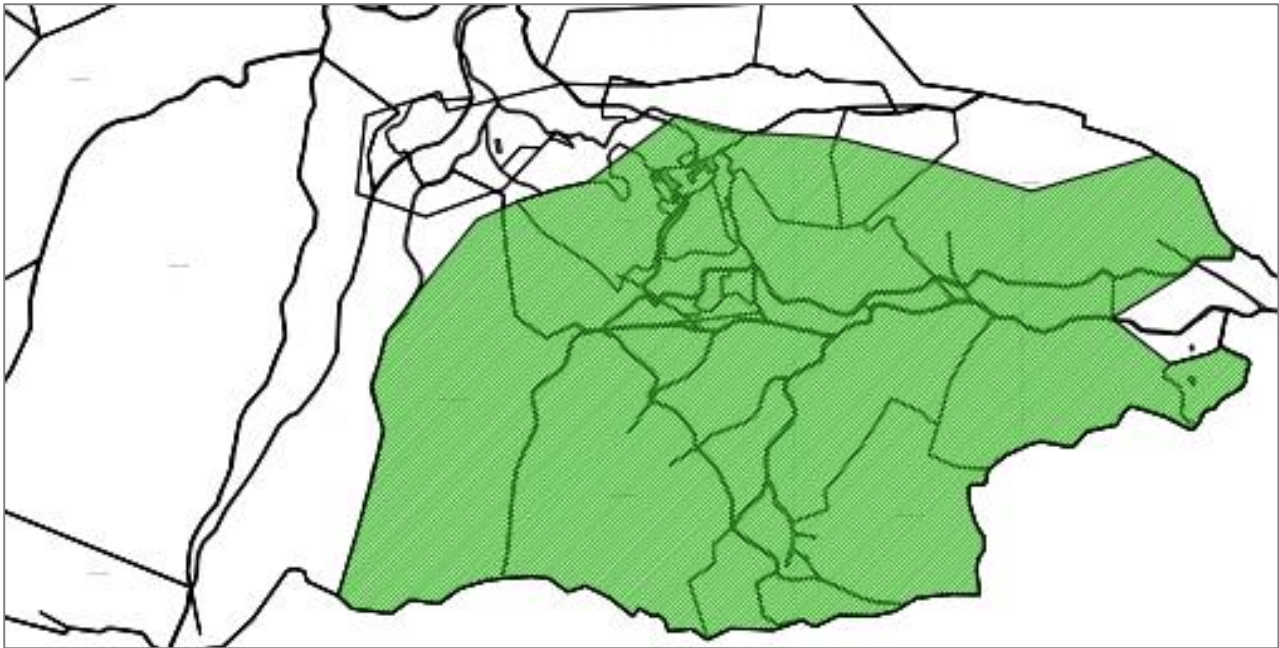
Par ailleurs, selon l'article 6, les travaux et aménagements suivants devront être maintenus en parfait état d'entretien et de propreté :

La petite retenue en amont immédiat de la prise d'eau devra être régulièrement nettoyée des branchages, feuilles mortes et dépôt de vase. Des inspections régulières pour ôter les cadavres d'animaux ou toute autre sorte de pollution éventuelle des eaux devront être menées, de manière à s'assurer notamment du bon écoulement de l'eau pour éviter toute stagnation.

La route du domaine de Falgos doit être entretenue de manière à éviter tout déversement des eaux de ruissellement dans le ravin de Falgos et ses affluents, à l'intérieur de ce périmètre, entre son extrémité Est et le Ravin du Soula de l'Orry.

Les regards situés sur la conduite gravitaire devront être étanches à toute pénétration de polluants. Si le maintien d'une aération est nécessaire, celle-ci sera constituée par un tube recourbé en crosse et muni d'un grillage anti-insecte.

Un bassin supplémentaire sera créé en amont du captage de Falgos pour éviter son ensablement et limiter la turbidité des eaux prélevées après autorisation des accords et autorisations nécessaires.



EXTRAIT DU PLAN DE SUP DU PLU DE SERRALONGUE

Symbole	Désignation	Détail	Service gestionnaire
★	Servitude AC1 - Sites inscrits	Conjurador Eglise Sainte Marie Tours de Cabrenç	Direction Régionale des Affaires Culturelles Occitanie Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP des PO) 7 rue Georges Bizet BP 20048 66050 Perpignan Cedex
★	Servitude AC1 - Sites classés		
////	Servitude AC1 - Périmètre de protection de 500 mètres	Station le Tech / Puig Colom	Direction Régionale - RTE EDF Transport SA Transport électricité Sud Ouest - Groupe ingénierie Maintenance Réseaux 34 Avenue Henri Barbusse - BP 52630 31026 Toulouse Cedex
////	Servitude PT1 - Zone de garde radioléctrique		
////	Servitude PT1 - Zone de protection radioléctrique		
////	Servitude PT2 - Faisceau Hertzien (zone spéciale de dégagement)	Forage Serralongue Source Serralongue Source S1 Basse Al Faitg Source S2 Haute Al Faitg Source S1 Parpal Basse Source S2 Parpal Haute	ARS Languedoc Roussillon Délégation territoriale des Pyrénées Orientales 12 Boulevard Mecader BP 928 66020 Perpignan Cedex
●	Servitude AS1 : Captage d'eau potable (Public)		
////	Servitude AS1 : Périmètre de Protection Rapproché		
////	Servitude AS1 : Périmètre de Protection Eloigné		

2.2.8. Réseaux

2.2.8.1. Eau potable

Une expertise hydrogéologique a été menée courant 2022, par M. Christian SOLA, Hydrogéologue Agréé, pour réaliser l'analyse des besoins face aux ressources exploitables sur le domaine.

Analyse des besoins :

Ratios de consommation :

- - Clientèle pensionnaire : 150 l/U/jour
- - Clientèle de passage : 30 l/U/jour
- - Employés à demeure : 150 l/ha/jour
- - Restaurant : 80 l/repas/jour (clientèle de passage, autre que les pensionnaires et le personnel)
- - Piscine : 30 l/usager/jour
- Rendement du réseau : 85 %

(Compte tenu d'un réseau d'alimentation en eau potable d'une longueur relativement importante, nous estimerons à environ 15 %, la présence éventuelle de fuites).

- Période estivale (Avril à Octobre, soit sur 7 mois = 214 jours) :

Population à desservir avec un taux d'occupation de 100 % :

- - Clientèle pensionnaire : 539 ha par jour,
- - Clientèle de passage : 80/j,
- - Employés à demeure : 20/j,
- - Repas : 80 U/j (hors pensionnaires)
- - Piscine : Environ 160 usagers/j.

Besoins en eau :

- - Clientèle pensionnaire : 539 U à 150 l/U/j : 81,0 m³/j
- - Clientèle de passage : 80 U à 30 l/U/j : 2,4 m³/j
- - Employés : 20 U à 150 l/U/j : 3,0 m³/j
- - Restaurant : 80 repas à 80 l/R/j : 6,4 m³/j
- - Piscine: 160 u x 30 l/ha/j : 4,8 m³/j

- Besoins journaliers : 97,6 m³/j

- Avec un rendement de 85 % : 114,8 m³/j

arrondis à 115 m³/jour.

115 m³/j x 214 j : **24 610 m³**

- Période intermédiaire (Novembre et Décembre, soit sur 2 mois = 61 jours) :

Population à desservir avec un taux d'occupation de **50 %** :

- - Clientèle pensionnaire : 270 ha/j,
- - Clientèle de passage : 40/j,
- - Employés à demeure : 10/j,
- - Repas : 50 U/j (hors pensionnaires)
- - Piscine : Environ 50 usagers.

Besoins en eau :

- - Clientèle pensionnaire : 270 U à 150 l/U/j : 40,5 m³/j
- - Clientèle de passage : 40 U à 30 l/U/j : 1,2 m³/j
- - Employés : 10 U à 150 l/U/j : 1,5 m³/j
- - Restaurant : 50 repas à 80 l/R/j : 4,0 m³/j
- - Piscine : 50 u x 30 l/ha/j : 1,5 m³/j

- Besoins journaliers actuels :	48,7 m ³ /j
- Avec un rendement de 85 % :57,3 m ³ /j	
arrondis à	57 m³/jour
57 m³/j x 61 j :	3 477 m³

- Période hivernale (Janvier à Mars soit sur 3 mois = 90 jours) :

Population à desservir avec un taux d'occupation de **10 %** :

- - Clientèle pensionnaire : 20 ha/j,
- - Clientèle de passage : 10/j,
- - Employés à demeure : 5/j,
- - Repas : 0 U/j (hors pensionnaires)
- - Piscine : 0 usagers.

Besoins en eau :

- - Clientèle pensionnaire : 20 U à 150 l/U/j : 3,0 m³/j
- - Clientèle de passage : 10 U à 30 l/U/j : 0,3 m³/j
- - Employés : 5 U à 150 l/U/j : 0,8 m³/j

- Besoins journaliers :	4,1 m ³ /j
- Avec un rendement de 85 % :	4,8 m ³ /j
arrondis à	5 m³/jour
5 m³/j x 90 j :	450 m³

Besoins sur l'année : 28 537 m³
arrondis à 28 000 m³/an

- BESOINS GLOBAUX :

Les besoins en eau potable de l'ensemble du Domaine de Falgos se répartiront de la façon suivante :

Besoins en eau		
Besoins en pointe estivale (m ³ /j)	115 m³/jour	5,7 m³/h *
Besoins en période intermédiaire (m ³ /j)	57 m ³ /jour	2,8 m ³ /h
Besoins en période hivernale (m ³ /j)	5 m ³ /jour	0,2 m ³ /h
Besoins sur l'année	28 000 m³/an	

* : Pour un temps de pompage d'environ 20 h/jour

Le forage F2 est autorisé à **40 m³/jour**, soit un débit horaire d'environ 1,5 m³/h sur 20 h.

Un pompage d'essai, réalisé sur le forage F2, en Mai 2022, a montré un débit exploitable d'environ 3,5 m³/h (70 m³/jour sur 20 h).

Le forage F4 est en cours de régularisation au titre du Code de la Santé Publique. Il sera utilisé pour sécuriser l'alimentation en eau potable du golf de Falgos, en alternance avec le forage F2. Le pompage d'essai réalisé en Février 2022 (période de forte sécheresse) sur le forage F4 montre un débit exploitable d'environ 2,5 m³/h (50 m³/jour sur 20 heures).

Pour l'extension du domaine de Falgos, le forage S2 sera également utilisé pour l'alimentation en eau potable en complément avec les forages F2 et F4. Son débit exploitable se situe à environ 8 m³/h (pompage d'essai de Juillet 2022). Une demande d'agrément du Forage S2 a été engagée par le porteur de projet auprès de l'ARS en aout 2023.

La ressource en eau nécessaire au projet d'extension immobilière du Domaine de Falgos est largement suffisante avec une potentialité de 13 m³ /h, soit 260 m³/jour (sur 20 heures de pompage).

2.2.8.2. Eaux usées/Assainissement

Le projet de développement du domaine de Falgos induit la mise en place d'une nouvelle station d'épuration qui sera réalisée environ 700 m au Sud-Est de la station actuelle, 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 dans le but de leur réutilisation pour l'arrosage du golf.

Ce choix s'inscrit dans la démarche initiée de longue date par le gestionnaire du Domaine de Falgos d'une intégration optimale du site dans son environnement avec une limitation de son empreinte écologique (impact sur le milieu).

Il n'y aura donc aucun rejet direct dans le cours d'eau de la Rivière de Falgos. La totalité des eaux usées traitées sera réutilisée en irrigation du golf via le réseau d'arrosage existant.

Les eaux usées traitées en sortie de filtre planté de roseaux subiront un traitement tertiaire comprenant une filtration tertiaire, un traitement UV, une bêche de stockage dans laquelle sera injecté un réactif désinfectant contenant du chlore. Un groupe de pompage sera raccordé à la bêche de stockage afin de refouler les eaux usées traitées vers un étang existant sur le golf situé à proximité du trou n°13. Les eaux usées traitées y seront alors mélangées à l'eau de cette retenue avant d'être distribuée sur le golf pour les besoins en arrosage.

L'étang constituant la zone de stockage et de mélange des eaux usées traitées, se situe à 140 m au Nord-Ouest des bâtiments principaux du Golf. Ce plan d'eau possède une capacité de stockage de l'ordre de 5000 m³.

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 (bassin versant ou est implantée la future station d'épuration), il est impossible d'envisager le moindre rejet accidentel. Pour compenser ce risque, la mise en place d'un bassin de stockage des eaux usées brutes (non-traitées ou prétraitées) en aval de la station d'épuration est envisagée afin de les stocker afin de les renvoyer par pompage vers la filière de traitement. En effet, des opérations de maintenance pour entretien de la station auront lieu à diverses fréquences :

- Faucardage annuel des roseaux : besoin de by-passer la filière de traitement en aval du prétraitement de type dégrillage sur une durée de 1 jour. Des eaux usées prétraitées seront alors envoyées vers ce bassin.
- Curage de boues tous les 8 à 10 ans : besoin de by-passer la filière de traitement en aval du prétraitement de type dégrillage sur une durée de 2 jours. Des eaux usées prétraitées seront alors envoyées vers ce bassin.
- Défaut d'alimentation électrique : le dégrilleur étant installé au sein du poste de refoulement d'alimentation du 1er étage de filtration, des eaux prétraitées rejoindront le trop-plein du poste puis le réseau de by-pass gravitaire de la station. Des eaux usées prétraitées seront alors envoyées vers ce bassin.

Toutefois, ce risque est entièrement évité pour les raisons suivantes :

- Un défaut d'alimentation électrique entraînerait l'arrêt du poste de relevage en tête de station, pouvant engendrer une mise en charge du réseau d'assainissement à l'amont et un déversement d'eaux usées, si la panne n'est pas rapidement repérée.
- La régie électrique de St Laurent de Cerdans distribue l'électricité au Domaine de Falgos qui est équipé d'un groupe de production électrique (120 KVA), qui prend automatiquement le relais en cas de coupure électrique. La station d'épuration sera donc alimentée en électricité en permanence.

- En cas de panne de pompe ou de réacteur UV : Le doublement des pompes, avec un fonctionnement par alternance et la mise en service automatique de l'une en remplacement de l'autre, permettra de palier à une éventuelle panne. Concernant le traitement UV, 2 réacteurs seront installés dont l'un fonctionnera en secours de l'autre. Des vannes motorisées seront installées en amont de chaque réacteur afin d'assurer une alternance de fonctionnement et un temps de fonctionnement global équivalent entre chaque réacteur. En cas de panne d'un réacteur UV, le traitement pourra temporairement être assuré.
- L'arrivée d'un débit important en entrée de station 'épuration ne sera pas envisageable puisque des travaux de déconnexion d'arrivée d'eaux parasites, ainsi que le remplacement de tronçons dégradés ont été, ou seront réalisés en amont de la mise en service de la station d'épuration.

Si, malgré ces mesures mises en place, un dysfonctionnement apparaît, il est proposé :

- La mise en place d'un trop plein au droit du dégrilleur, raccordé sur le lit planté de roseaux du traitement des boues, afin d'éviter un débordement sur le site de la station,
- La mise en place d'un merlon étanche permettant de confiner les effluents éventuels.

Concernant ce dernier point, il est prévu de :

- Créer un fossé de collecte des eaux de ruissellement amont qui seront dérivées en aval du terrain,
- Réaliser une zone de rétention de 1415 m³, permettant de stocker les eaux de ruissellement de la parcelle pour une pluie exceptionnelle centennale de 281 mm, ainsi que le volume en pointe d'effluent pour 2 jours.

Pour garantir les objectifs de rejet minimum réglementaires de l'arrêté du 20 juillet 2015, malgré des variations de charge d'amplitudes très importantes, il est envisagé la mise en place d'une station d'épuration de type filtre planté de roseaux à écoulement vertical à deux étages de traitement. Ce type de station est dimensionné à 2 m²/EH et peuvent accepter des charges hydrauliques et polluantes pouvant aller jusqu'au double de la capacité nominale. Par conséquent, au vu de la capacité d'accueil moyenne estimée à 500 habitants, il est envisagé une station d'épuration d'une capacité nominale de 500 EH. Elle sera en mesure d'accepter une pointe estivale allant jusqu'à 1000 EH. Les filtres plantés de roseaux occuperont une emprise de 1000 m² et qui nécessitent un dénivelé de 4 à 5 m entre les conduites d'entrée et de sortie. Ainsi au total, avec les voiries d'accès, les terrassement pour le nivellement du site en un minimum de 5 plateformes (1 pour les pré-traitement et l'ouvrage de bâchée et le local d'exploitation, 1 autre pour le premier étage de traitement, 1 autre pour le second étage et une dernière pour le comptage du rejet des eaux usées traitées, 1 dernière pour le stockage de 3 jours de production d'eaux usées brutes ou traitées permettant de recirculer vers la filière de traitement les eaux usées brutes qui ont fait l'objet d'un by-pass des installations de traitement car le rejet en eaux superficielle dans la rivière de Falgos est prohibé compte tenu la présence d'un captage pour l'AEP dans un cours d'eau superficiel dénommé « Font-Cramat ». Pour les besoins d'arrosage du golf, il est prévu de réutiliser la totalité des eaux usées traitées.

Charges à traiter

Le dimensionnement concernant les charges à traiter répond d'une part, au traitement de la pollution générée par la population raccordée et d'autre part, à la prise en compte des eaux parasites éventuelles. La charge nominale à traiter, correspondant au flux polluant des eaux usées domestiques en entrée de station, est la suivante :

Dimensionnement	500 EH	
	Charges organiques (kg/j)	Concentrations (mg/l)
DBO ₅ (base : 60 g/EH/j)	30	400
DCO (base : 120 g/EH/j)	60	800
MES (base : 90 g/EH/j)	45	600
NTK (base : 15 g/EH/j)	7,5	100
P _{total} (base : 4 g/EH/j)	2	27

500 EH	
Débit journalier y/c ECP (base : 150 L/EH/j)	75m ³ /j soit 3,12 m ³ /h
Coefficient de pointe	3
Débit de pointe horaire	9,4 m ³ /h soit 2.61l/s

Les niveaux minimums de rejet à atteindre par la filière de traitement secondaire devrait en théorie être les suivantes dans le cas où un rejet au milieu naturel serait rendu possible. Il s'agit des objectifs de rejet définis à l'arrêté du 21 juillet 2015 :

<i>Niveau de rejet minimal réglementaire sans REUT – Filtre Planté de Roseaux à 2 étages à flux vertical</i>							
Paramètre	Concentration max		Concentration rédhibitoire		OU	Rendement	
	DBO	35	mg/l	70		mg/l	60
DCO	200	mg/l	400	mg/l	60	%	
MES	-	mg/l	85	mg/l	50	%	

Compte tenu que la réutilisation des eaux traitées est vouée à de l'irrigation du golf par aspersion en période nocturne, la réglementation française exige dans de telles conditions l'obtention d'une eau de qualité de classe A. Par conséquent, les niveaux minimums de rejet à atteindre par la filière de traitement secondaire et tertiaire sont les suivants :

<i>Niveau de rejet minimal réglementaire sans REUT – Filtre Planté de Roseaux à 2 étages à flux vertical</i>							
Paramètre	Concentration max		Concentration rédhibitoire		OU	Rendement	
	DBO	10	mg/l	70		mg/l	60
DCO	60	mg/l	400	mg/l	60	%	
MES	10	mg/l	85	mg/l	50	%	
Turbidité	5	NTU	-	-	-	-	
Escherichia Coli	10	UFC/100 ml	-	-	-	-	

Projet

Compte tenu des variations de charges actuelles et futures, les filières présentent plusieurs unités en parallèle permettant un fonctionnement partiel de l'installation. ➤ Création d'une STEP pour tout le site de 500 EH.

Base de calcul

- Occupation des lieux en période de basse saison : 35 EH
- Fréquentation actuelle en période de forte fréquentation : 71 EH
- Fréquentation future en période moyenne de fréquentation : 359 EH (409 – 50 EH Piscine)
- Fréquentation future en période de forte fréquentation : 699 EH (859 – 160 EH Piscine) o
- Fréquentation moyenne annuelle : $35 \text{ EH} \times 90 \text{ j} + 359 \text{ EH} \times 61 \text{ j} + 699 \text{ EH} \times 214 \text{ j} = 478 \text{ EH} < 500 \text{ EH}$

Dispositif

1. Comptage eaux usées brutes et dispositif de surveillance
2. Massif planté de roseaux du type :
3. Stockage des boues
4. Filtration tertiaire
5. Désinfection par réacteur UV sous pression
6. Recirculation
7. Injection d'eau de javel ou de chlore gazeux
8. Cuve de stockage des eaux usées traitées (EUT)
9. Bassin de stockage restitution des eaux usées brutes et des boues de filtration tertiaire

	Valeur 500 E.H.	Unité
Surface totale plantée	1000	m ²
Surface unitaire premier étage 3 lits	200	m ²
Surface unitaire second étage 2 lits	200	m ²
Temps de fonctionnement des pompes premier étage*	3 pour 10m ³	mn
Temps de fonctionnement des pompes second étage*	3 pour 10 m ³	mn

Estimatif des travaux : 2 042 153 € HT (incluant travaux et frais divers) et se décomposant ainsi :

- Station d'épuration : 682.000 euros
- Réfection des réseaux, micro-station du golf et réalisation des réseaux pour les planchers de l'UTN : 1 360 153 euros.

Le dispositif d'assainissement envisagé dans le cadre du projet est la création d'une nouvelle STEP sur le domaine de Falgos, 700 m au Sud-Est de la station actuelle, en rive gauche de la Rivière de Falgos garantit la bonne prise en compte des besoins face à cette problématique au regard des réglementations en vigueur

2.2.8.3. *Electricité*

Concernant la partie hôtelière

L'extension de l'hôtel est raccordée aux réseaux existants.

Concernant les lodges :

Production ECS et Chauffage :

Solaire thermique avec appoint bois par poêle.

Le chauffage centralisé servira juste à un préchauffage des lodges avec maintien en température 16-18°C. Celui-ci pourra être lancé avant l'arrivée des occupants.

En fonctionnement, les lodges seront chauffés par un poêle à bûche qui donne un autre standing et correspond au positionnement « nature » du complexe.

Production électricité :

La production électrique sera faite par des panneaux photovoltaïques avec stockage sur batterie. Tous les équipements fonctionneront en courant continu basse tension. Ceci implique des équipements adaptés (frigo, éclairage, ...). Si nécessaire, une ou deux prises seront en 220V pour un usage à très faible densité (courte durée et faible puissance de tirage sur convertisseurs de tension).

Tous les équipements de stockage d'énergie seront dans le bloc technique, les panneaux Photovoltaïques en toiture du bloc technique.

L'installation disposera d'un système de suivi à distance (production, stockage, durée d'autonomie, ...).

Un groupe électrogène de secours sera éventuellement à prévoir en cas de panne.

2.2.8.4. *Internet*

L'ensemble des lodges et l'extension de la partie hôtelière sera raccordé au réseau wifi du complexe existant.

2.3. PRESENTATION DU PROJET

2.3.1. Etat du site

Le Mas de Falgos est composé de plusieurs bâtiments, autour duquel des constructions plus récentes sont venues s'organiser en continuité de l'existant, formant un ensemble cohérent. Situé à 1h30 des aéroports de Perpignan et de Girona et à près de 2h de Barcelone, ce domaine, situé à 1100 m d'altitude, s'étend sur 650 ha. Il comprend :

- un golf de 18 trous
- Un hôtel 3 étoiles de 25 chambres
- Un restaurant
- Une résidence de 7 appartements
- Un SPA
- Une piscine intérieure
- Un stade de rugby
- Une salle de musculation

Le golf enregistre la vente de 7000 green fees par an. Il est classé en 29^{ème} position sur les 100 plus beaux golfs de France (Leading courses).



ORGANISATION ACTUELLE DU SITE

2.3.2. Notice explicative

Un programme en deux parties :

1. **Une première partie se développera en continuité du mas existant :**

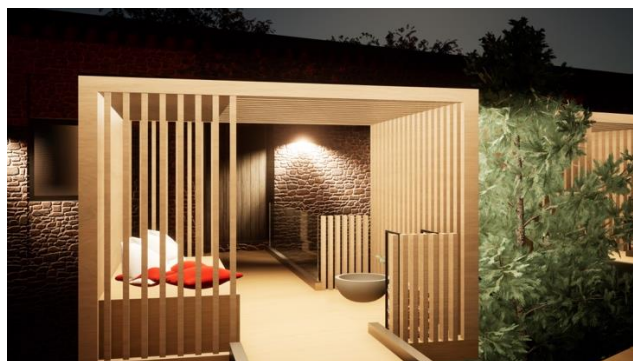
- **24 nouvelles chambres** en liaison directe avec le complexe hôtelier existant – 960 m² de SDP
Disparition du parking existant au profit de nouvelles chambres bénéficiant de balcons ouverts vers le sud de la méditerranée....



- L'extension des salons du restaurant, des salles de séminaire,
- L'aménagement d'un rooftop panoramique,
- L'extension de l'espace Balnéo
- L'aménagement d'un local voiturette (local technique ne générant pas de SDP)

Ce projet s'accompagne :

- Du réaménagement de 7 appartements à l'intérieur du Mas en 6 appartements avec duplex (pas de nouveaux m² créés)



2. **La deuxième partie** de l'aménagement est constitué par la création d'écolodges en forêt.

L'effet recherché porte sur :

- L'immersion dans la nature
- Les matériaux naturels
- Une approche responsable de l'hôtellerie

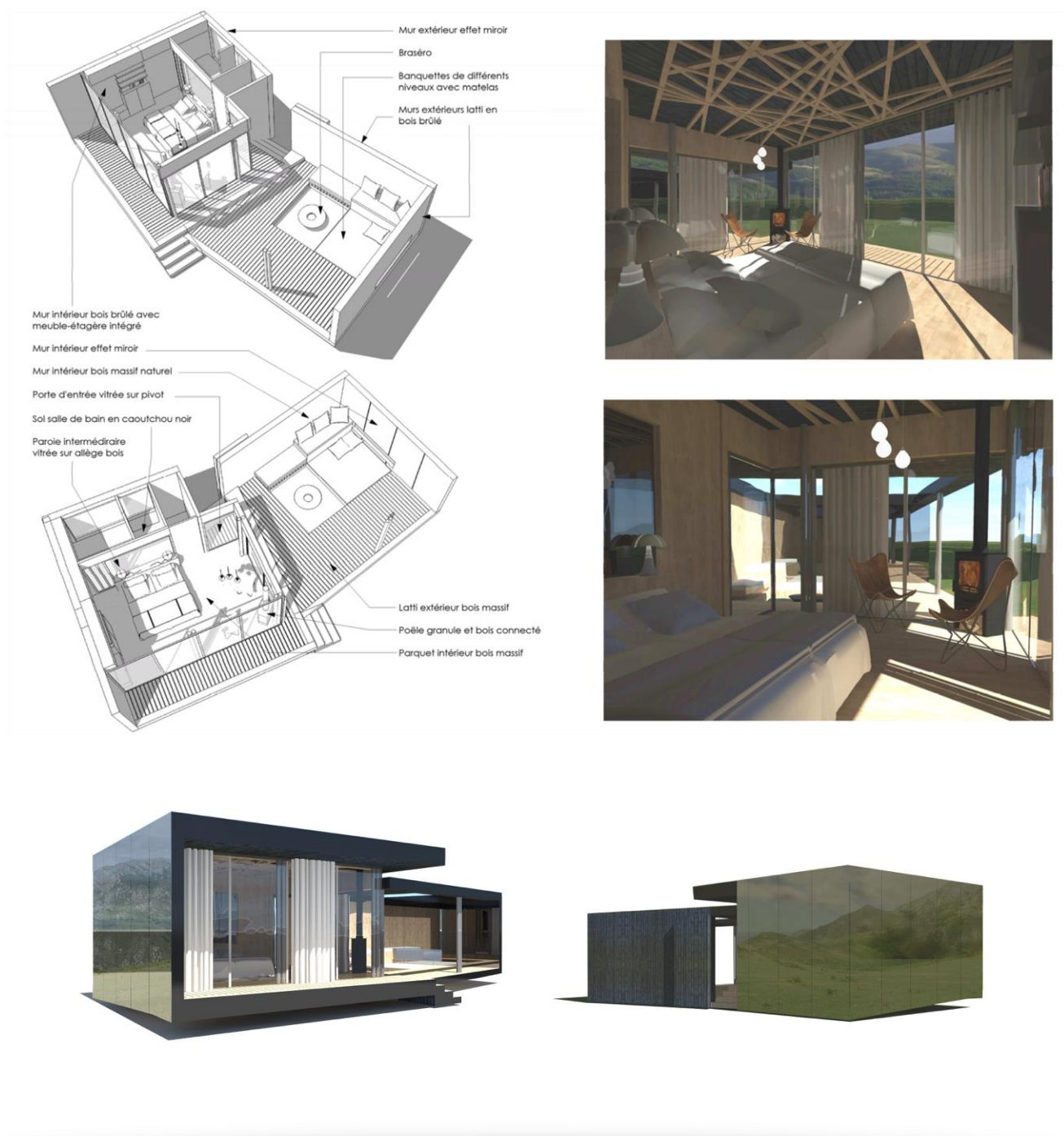
C'est un lieu où l'on vient séjourner par choix, non pas par opportunité, un espace qui s'adresse en priorité aux habitants des villes, « aux urbains », sans restriction de distance, ancré dans son terroir. Il réconcilie

nature et développement touristique en milieu fragile. Le domaine est entouré de forêt de chênes de hêtres de châtaigniers et de sapins.

Au mitan prennent place des lodges avec des chambres en bois brûlé et des miroirs reflétant le paysage. Les véhicules motorisés seront garés dès l'accès sous des abris végétalisés, les masquant dans le grand paysage et évitant qu'ils ne miroitent et polluent le territoire. Au-delà il faudra se déplacer à pied ou à l'aide de véhicules électriques. Mais chaque nuit dans un lodge, sera également une expérience de pleine nature, tout confort.

Chacun est doté d'une surface extérieure, abrité du vent, doté d'un lit chauffé permettant de dormir à la belle étoile. Un braséro y trônera. A l'intérieur de chacun d'eux une verrière située au-dessus du lit permettra de s'endormir en contemplant les étoiles. Ils seront autonomes en énergie, chauffés au bois et réversibles car installés sans fondations.

Ce lieu sera un temple offert à la contemplation de la nature, tout en créant activité, production et emplois.





2.3.3. Programme

2.3.3.1. Détail du projet

Le projet faisant l'objet de la déclaration de projet consiste dans le renforcement du parc hôtelier du golf de Falgos, situé sur la commune de Serralongue dans les Pyrénées Orientales.

Ce projet consiste en la création de :

- **24 nouvelles chambres** en liaison directe avec le complexe hôtelier existant – **960 m² de SDP**
- Des salles de séminaires, l'extension de l'espace remise en forme et bien-être et divers locaux techniques - **2160 m² de SDP**
- **100 écolodges** - **8000 m² de SDP** en milieu forestier
- Le confortement des logements des saisonniers qui seront confortés par la mise en place de 12 nouveaux mobil homes (**équivalents à 300 m² de SDP**)
- Le réaménagement de 7 appartements en 6 appartements avec duplex (pas de nouveaux m² créés)

Ce projet d'extension de 11 420 m² (création de 448 nouveaux lits) fait l'objet d'une procédure d'Unité Touristique Locale (UTNL) pour 11 120 m² en respect de l'application de la loi montagne 2 (les logements saisonniers font partie du projet global mais ne sont pas comptabilisés dans la demande UTN)

La capacité d'accueil du domaine de Falgos passera de 78 lits touristiques et 16 lits saisonniers à 522 lits touristiques et 28 lits saisonniers.

2.3.3.2. Tableau des nouvelles surfaces créées

Domaine de Falgos Situation actuelle	Unités	m ² de SDP	Lits
Restaurant			
Boutique			
Espaces de service			
Chambres	25		50
Résidences	7		28
Logements saisonniers	16		16
Total SDP actuelle		4000	

Travaux dans volume existant	Unités		
Réaménagement des 7 appartements	6 appartements duplex	500	24

Extension du projet soumis à UTN		m ² de SDP	
Chambres en continuité hôtel	24	960	48
SPA, restaurant, salle de conférence, divers		2160	
Ecolodges	100	8000	400
Total SDP UTN		11120	

Extension du projet hors UTN	unités	m ² de SDP	
Logements saisonniers (12 mobil homes de 25 m ²)	12	300	12

Total projet UTN + hors UTN		11420	
-----------------------------	--	-------	--

L'extension du projet de Falgos porte sur 11 420 m², dont 11 120 m² font l'objet de la demande UTN et 300 m² sont dédiés au logement des saisonniers.

2.3.3.3. Commercialisation

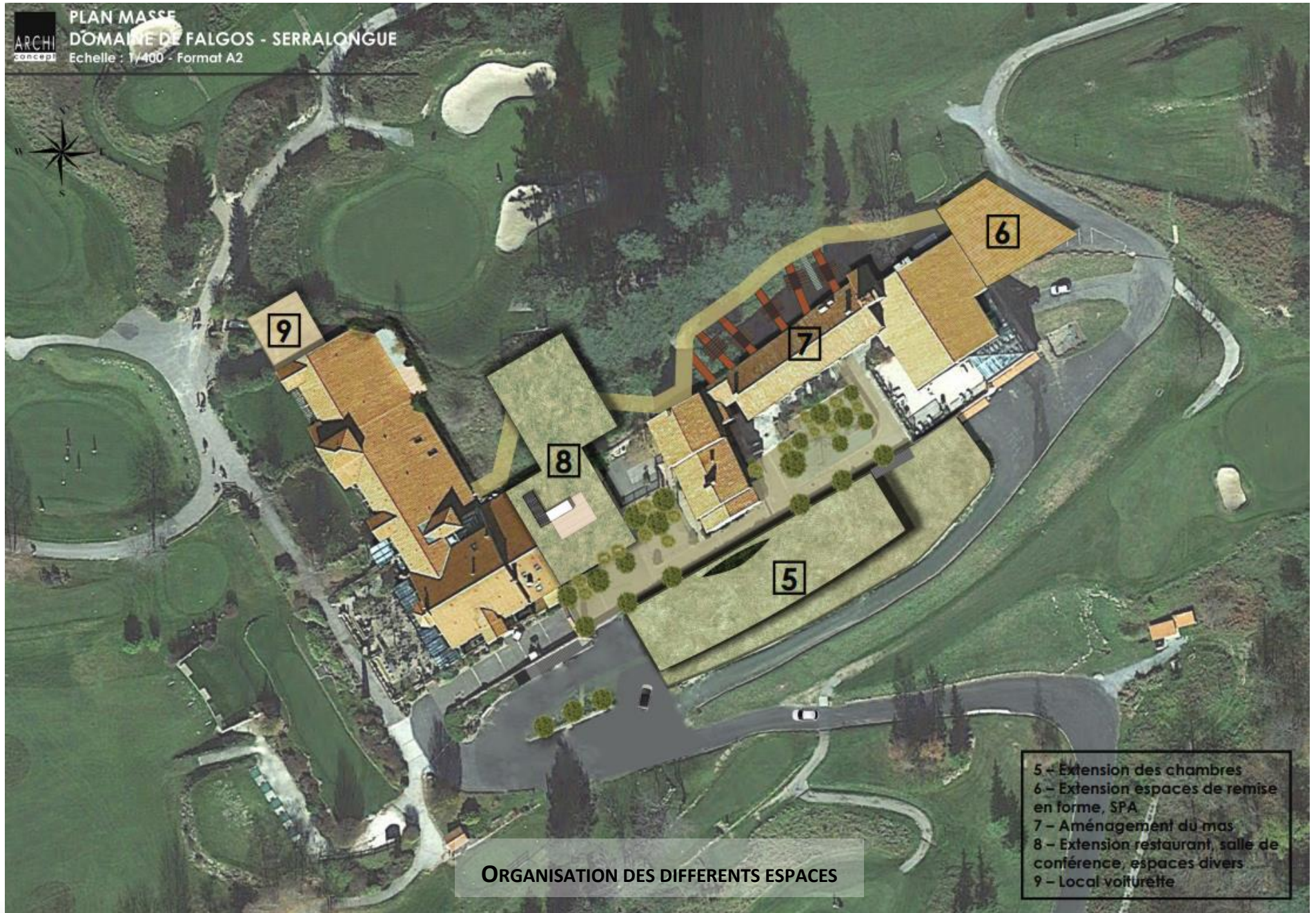
Le projet d'appuie sur une demande touristique très forte sur le domaine de Falgos, demande qui aujourd'hui ne peut être satisfaite compte tenu d'une offre d'hébergement insuffisante.

Rappelons que le modèle économique actuel n'est pas à l'équilibre et suppose d'augmenter le parc au risque de ne pas pouvoir perdurer.

Ce projet sera réalisé en phasage afin de répondre progressivement à la demande et au rythme croissant de la commercialisation des lits. L'opérateur dispose du soutien d'opérateurs français et étrangers en matière de commercialisation.

2.3.3.4. Schémas

Page suivante



2.3.4. Accès et stationnement

Le domaine est desservi par la voie d'accès actuelle. Cherchant à minimiser les impacts sur le milieu naturel, aucune voie supplémentaire ne sera créée, l'accès aux écolodges utilisant le sentier piétons existant.

La zone de stationnement actuelle sera déplacée pour effacer la voiture du site et libérer des espaces minéralisés au profit de la nature. Le site bénéficiera de 4 zones de parking organisées en aval du site dont une au pied des écolodges.





- ← Chemin existant
- ← Chemin à créer
- ← Chemin accessible uniquement à pied

ZOOM SUR LES ECOLOGES
Unité touristique Nouvelle de Paigos
COMMUNE DE SERRALONGUE

2.4. PRESENTATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET

2.4.1. Un projet de sauvegarde d'un pôle touristique local, support de l'économie territoriale

Le domaine de Falgos est une entreprise locale historique du territoire qui concourt par sa présence à sa notoriété.

Son golf 18 trous d'une grand qualité environnementale et paysagère connaît une renommée nationale et internationale sur le plan touristique.

Aujourd'hui support de 35 emplois, **ce projet prévoit le recrutement de 15 salariés permanents à temps plein et 25 saisonniers en renfort.**

Il participera à l'économie présenteielle et concourra aux retombées économiques du territoire par la perception de taxes (taxe de séjour, cotisation foncière des entreprises, la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises, etc.)

Le golf représente aujourd'hui la vente de 7000 green fees par an, et accueille plusieurs clubs et associations locales pour la pratique et l'apprentissage du golf. Cette activité sera boostée par l'apport de nouveaux lits et de nouvelles activités complémentaires.

Le projet permettra également des retombées indirectes et induites sur l'ensemble du territoire. En effet, par leur consommation sur leur lieu de résidence, les salariés du domaine de Falgos liés directement ou indirectement domaine de Falgos créent à leur tour de la richesse.

Aujourd'hui, la faiblesse du parc d'accueil ne suffit pas à couvrir les charges du golf et des emplois qui sont liés au golf, au restaurant, au Spa et à l'hôtel.

Grace au projet, la pérennité du domaine de Falgos sera assurée permettant le maintien des emplois existants et le développement de nouveaux emplois sur une activité toute l'année.

2.4.2. Un projet de diversification de loisirs 4 saisons

Le projet de développement du domaine de Falgos met l'accent sur le positionnement « slow tourisme » et la découverte de la nature pour plusieurs types de clientèles.

Le projet initial d'extension du golf a par ailleurs été abandonné pour se concentrer sur le développement d'activités alternatives au golf pour permettre à la clientèle de choisir des activités nouvelles en lien avec la nature.

A ce titre le responsable de Falgos souhaite développer parallèlement au projet

Activités autour des 5 sens :

- le goût (atelier gustatif, œnologie, jeux les yeux bander,)
- L'ouïe (jeux de découverte des chants des oiseaux, musique avec des éléments naturels)
- Le toucher (parcours pieds nus, massage, parcours dans l'eau)
- L'odorat (atelier olfactif, ateliers olfactifs, confection parfums)
- La vue (atelier dans le noir, atelier peinture post balade sur points de vue)

Des activités de ressourcement / remise en forme

- Stages Yoga, Pilates, méditation, remise en forme, cure de jeûne
- Stage sportif athlètes de haut niveau- centre d'oxygénation remise en forme autour de la pratique sportive accompagnée et coachée
- Capitaliser sur centre d'entraînement de haut niveau type XV de France comme à Tignes
- Stages Cuisine avec la nature
- Séminaire formation pharmaceutique : phytothérapie, huiles essentielles
- Développer stage de remise en forme, ressourcement en ailes de saison
- Transformer la salle de fitness en centre d'entraînement

Des activités douces

- Itinéraires pédestres, équestre, VTT et VAE avec signalétique adaptée permettant d'admirer les panoramas, de voir le golf sans gêner la pratique.
- Itinéraires forestiers balisés, parcours forme avec agrès, lieux de pose permettant la contemplation sur fenêtres panoramiques d'exception (mobilier landart déco nature et musée à ciel ouvert), exploration des 5 sens, sylvothérapie, cuisine pour ateliers

L'entraînement sportif,

- Confortement des équipements sportifs (salle de fitness avec technologie connectée)

La découverte de la nature, la connaissance et l'observation de la forêt, de la flore et de la faune, du ciel et des étoiles

- Parcours forestier en canopée, sentier thématique faune et flore, zones d'observation et d'expérimentation des oiseaux et mammifères forestiers, observatoire ciel, étoiles et planètes, camping nature
- Sentiers boucles thématiques nature pédestre, équestre, VTT, VAE
- Jardin aromatique, verger conservatoire, sentier botanique
- Domaine viticole – gestion déléguée à un exploitant –atelier œnologie
- Centre d'interprétation de la nature
- Centre équestre intégré
- Parcours dans les arbres avec halte

Autour du golf

- Thématiser le parcours
- Adosser l'offre à un domaine viticole de renom et production – développement l'économie locale, entretien paysage, œnologie, etc.

Autour du restaurant

- Club house assurant snacking et bar
- Restaurant brasserie le midi
- Restau gastro le soir
- Véhiculer les traditions françaises d'excellence (gastronomie, vins, etc.).

Le développement d'activités alternatives au golf permet d'envisager un renfort de l'attractivité globale de ce domaine pour une vitalité à l'année ciblée sur différents gisements de clientèles complémentaires.

2.4.3. Un projet à vocation pédagogique

Le projet de confortement des lits qui s'accompagne par le développement de nouvelles activités en lien avec la découverte de la nature a une fonction pédagogique dans son offre nouvelle.

Les capacités d'accueil permettront d'accueillir 3 nouvelles clientèles :

- Des stages,
- Des scolaires
- Des séminaires,

Ceci n'était pas possible à date par manque de lits.

3 nouveaux gisements de clientèles sont attendus par le développement d'activités nouvelles complémentaires au projet de développement des lits du domaine.

2.4.4. Un projet de création d'emplois

Le domaine de Falgos est une entreprise locale importante pour le territoire car il fait aujourd'hui vivre 45 emplois (correspondant à 35 ETP) soit :

- 20 emplois CDI à l'année.
- 25 saisonniers sur 8 mois.

Ces emplois profitent au tissu local et constitue une partie de l'économie présente du territoire.

Les emplois constituent des ménages avec pour certains des enfants qui sont installés sur le territoire communal de Serralongue et plus largement sur le haut Vallespir.

Ces emplois contribuent au maintien d'un niveau de services dans les villages et au maintien des classes dans les écoles.

Le projet induit la création de 15 nouveaux emplois permanents et de 25 nouveaux emplois saisonniers en renfort.

Pour les emplois saisonniers, le projet prévoit de les loger sur place dans des conditions confortables avec une capacité de 12 nouveaux logements mobilisables (mobil homes), ramenant le parc de logements saisonniers à 28 unités.

Au terme du projet, le domaine de Falgos sera le support d'activité de 35 actifs permanents et de 50 actifs saisonniers, soit 85 emplois au global.

2.4.5. Un objectif de consolidation de la population de Serralongue

Les emplois créés à l'occasion de ce projet d'extension du parc d'accueil touristique de Falgos favoriseront la consolidation et l'augmentation de la population active de Falgos et plus largement du territoire du haut Vallespir.

Qui dit population active, dit apport de jeunes ménages, avec enfants qui entraînent avec eux un besoin de services et commerces support (crèches, écoles). Cette dynamique d'emplois directement créés par le domaine de Falgos entraîne avec lui des emplois induits.

Par cette même dynamique, le projet est susceptible de drainer quelques élèves supplémentaires dans l'école maternelle et élémentaire de Serralongue ou des communes voisines, évitant par la même des risques de fermeture d'établissement pour faute d'élèves.

Pour information sur l'année 2021-2022, l'établissement Michel Maurette de Serralongue a accueilli entre 8 et 11 enfants sur les 5 dernières années.

Le projet de développement de Falgos permettra de stabiliser le tissu démographique local participant à l'emploi de jeunes ménages qui, venant s'installer dans le secteur, participeront à la stabilisation du tissu commercial et de services ainsi qu'au maintien des écoles sur les villages.

2.4.6. Un projet de développement durable

DU POINT DE VUE SOCIAL,

Le projet :

- Est ouvert à tous à travers son offre de restauration, d'activités de loisir, de Spa, de golf touristique, de bar et d'hébergement,
- Prévoit des lits à destination du personnel d'exploitation saisonnier,
- Permet une activité à l'année grâce à une amplitude d'ouverture importante,
- Favorise l'économie circulaire dans l'offre de restauration notamment,
- Favorise la formation des jeunes à la pratique sportive du golf, participant d'une part au sport santé et à l'émergence de sportifs de hauts niveaux pouvant faire rayonner le territoire sur ce volet.

DU POINT DE VUE ENVIRONNEMENTAL

Le projet sera programmé dans les règles de l'art et dans une philosophie du moindre impact. A ce titre, il est étudié pour :

- S'intégrer au mieux dans le paysage
- Limiter les terrassements – écolodges 100% réversibles sans fondation
- Organiser les divagations notamment dans la forêt pour limiter les interactions avec le milieu naturel,
- Optimiser des déplacements sur site,
- Optimiser le plan de déplacement et de dépose des engins de chantier,
- Mener un chantier environnemental avec suivi par un AMO coordinateur environnement,
- Prévoir des constructions écologiques, autonomes et 100% réversibles, respectueuses des habitats naturels, de la faune et de la flore environnante,
- Limiter les consommations énergétiques
- Limiter les consommations en eau (économiseur d'eau, systèmes de récupération des eaux pluviales, etc.
- Limiter la production de déchets (compost, livraison de producteurs locaux
- Rentrer dans un programme de sensibilisation pédagogique environnemental avec un mode de vie dans les écolodges alliant modernité et sobriété.

DU POINT DE VUE ECONOMIQUE,

Le projet est étudié pour :

- Pérenniser le caractère touristique de son dispositif et garantir la location commerciale de ses hébergements (pas de vente à la coupe, pas de développement de résidences secondaires),
- Favoriser les emplois locaux,
- Sera soumis au versement de la taxe de séjour qui participera à l'économie locale.

Le projet de Falgos est un projet de développement durable alliant développement économique, amélioration de la qualité de vie des habitants et des employés (pilier social) et respect de l'environnement (dans la construction et dans l'exploitation du projet).

2.4.7. Un projet peu consommateur d'espace

La loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets appelée loi "Climat et Résilience" fixe notamment l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050.

La loi définit 2 notions proches mais qui ne doivent pas être confondues, à savoir l'artificialisation et la consommation d'espaces.

La loi Climat et Résilience définit la consommation d'espaces comme "la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné". Il s'agit donc de la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés.

Le projet sur la partie écolodges est un projet 100% réversible puisque les lodges seront sans fondation, complètement autonomes et 100% démontables. Les canalisations seront-elles mêmes souples et 100% réversibles. A ce titre, ces équipements légers ne font pas l'objet de consommation d'espace.

En revanche, la partie extension hôtelière fait l'objet d'une modification des limites de la zone UG. La surface de la zone UG passe de 1,14 ha à 1,45 ha, ce qui correspond à 15,6% de la consommation d'espace de Serralongue sur les 10 dernières années (2 ha).

L'artificialisation est définie dans l'article 192 de la loi Climat et résilience comme "l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage."

L'évaluation environnementale conduite dans le cadre de ce projet conclut sur des impacts faibles sur les habitats, la faune et la flore du site.

Par ailleurs, la partie extension hôtelière s'implante sur des surfaces déjà artificialisées (parking et voirie). La partie écolodges est 100% réversible et sans fondation.

3. MISE EN COMPATIBILITE

Cette partie est constitué du rapport de présentation modifié/complété et intégrant, le cas échéant, les éléments prescrits au titre de l'évaluation environnementale (article R. 151-3 du code de l'urbanisme). Le rapport de présentation est, au titre de l'évaluation environnementale, proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Figurent également dans ce sous-dossier les compléments apportés aux autres parties du PLU (PADD, OAP, règlement et documents graphiques, annexes), la synthèse récapitulative des modifications envisagées ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées et leurs avis éventuels.

3.1. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

3.1.1. Historique et évolution du document d'urbanisme

Le PLU de Serralongue approuvé le 26 septembre 2022 a introduit le projet touristique de Falgos dans son PADD.

Les modifications apportées au PLU concerneront le règlement et l'ajout d'une nouvelle OAP valant UTN.

Cette OAP a fait l'objet d'une Evaluation Environnementale (qui sera portée en Annexes du dossier).

3.1.2. Dispositions du PLU

3.1.2.1. Dispositions actuellement applicables

Le domaine de Falgos est inscrit dans 2 zones :

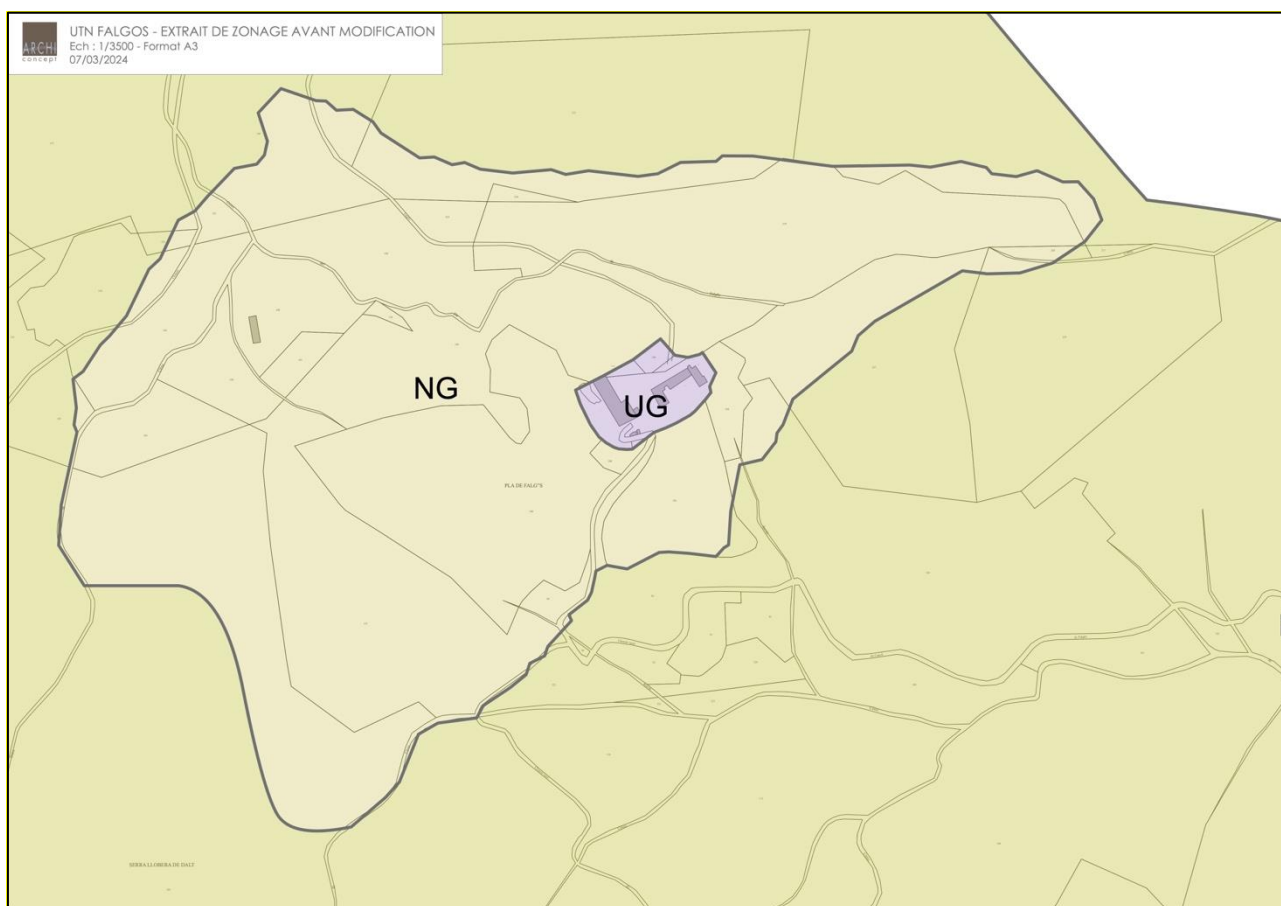
- Une zone NG correspondant à l'emprise actuelle du golf 18 trous et de ses équipements annexes.
- Une zone UG correspondant aux bâtiments d'accueil, d'hébergements et de services touristiques liés au golf.

3.1.2.2. Ajustements du règlement

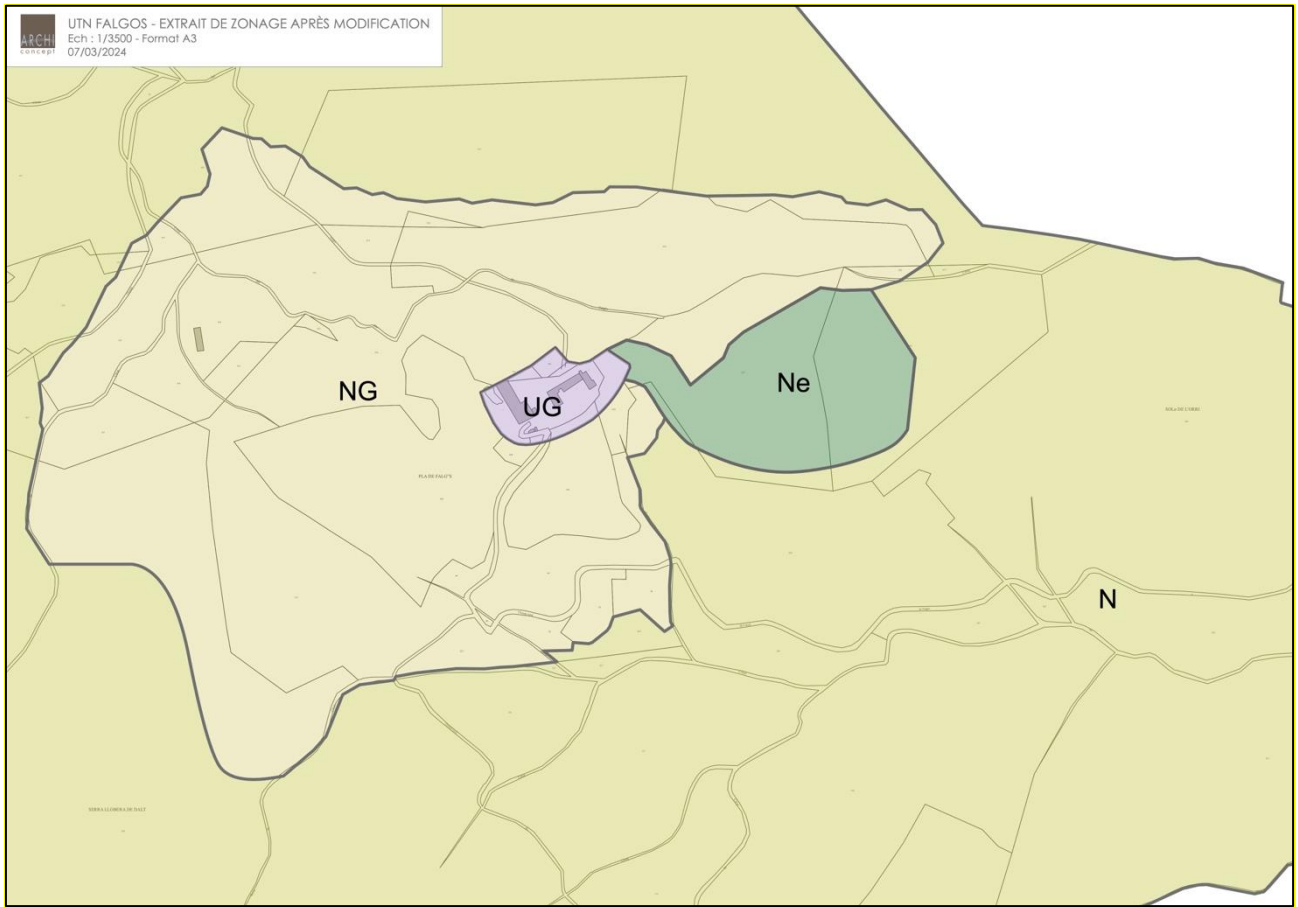
Les ajustements du règlement visent à :

- Augmenter la zone NG
- Accroître la zone UG
- Créer une sous-section « Ne » à l'intérieur même de la zone N et NG

3.1.2.3. Zonage actuel



3.1.2.4. Zonage futur



3.1.2.5. Evolution des surfaces des zonages du PLU de Serralongue

ZONAGE	VOCATION	AVANT DP SUPERFICIE EN HA	APRES DP SUPERFICIE EN HA
ZONE URBAINE			
UA	Zone dense et agglomérée du centre historique	1.93	1.93
UB	Extensions du village	15.88	15.88
UBa	Zone de garage	0.33	0.33
UBb	Zone de garage	0.09	0.09
UE	Zone d'activités	1.32	1.32
UG	Zone correspondant aux bâtiments du mas de Falgos	1.14	1.45
Total zones urbaines		20.69	21,0
ZONE A URBANISER			
1AU	Zone ouverte à l'urbanisation	0.56	0.56
1AUa	Secteur Can Pelat Sud	1.13	1.13
1AUb	Secteurs Talrich et Can Pelat Nord	0.45	0.45
2AU	Zone bloquée l'urbanisation	1.28	1.28
Total zones à urbaniser		3.42	3.42
ZONE AGRICOLE			
A	Zone Agricole	308.52	308.52
ZONE NATURELLE			
N	Zone Naturelle	1924.76	1915,55
NG	Zone dédiée au parcours de golf de Falgos	46,61	49,77
Ne	Zone destinée au parc d'écologie		5,74
Total zones naturelles		1971,37	1971.06
Total territoire de Serralongue		2304	2304

3.1.2.6. Règlement écrit applicable

3.1.2.6.1. Extension de la zone UG

Règlement inchangé

3.1.2.6.2. Création de la sous-section Ne dans la zone N

Création d'une sous-section Ne correspondant au parc d'écologies qui vient compléter le parc d'accueil touristique du domaine de Falgos sur une typologie nouvelle et écologique au sein de la zone naturelle (zone N).

Pour détail du règlement, se reporter chapitre 3.2.1.1

3.1.3. **Compatibilité au regard des autres documents cadre**

Documents cadre au titre de l'Article L.131-4 du Code de l'Urbanisme – rapport de compatibilité exigé	
Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)	Non concerné
Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer	Non concerné
Les Plans de Déplacements Urbains	Non concerné
Le Programme Local de l'Habitat	Non concerné
Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodrome	Non concerné
Documents cadre au titre de l'Article L.131-1 du Code de l'Urbanisme – rapport de compatibilité exigé	
Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne	Concerné
Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires- approuvé le 14 septembre 2022	Concerné
Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France	Non concerné
Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion	Non concerné
Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse	Non concerné
Les chartes des parcs naturels régionaux	Non concerné
Les chartes des parcs nationaux	Non concerné
Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)	Concerné
Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)	Concerné
Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation	Concerné
Documents cadre au titre de l'Article L.131-4 du Code de l'Urbanisme – rapport de compatibilité exigé	
Les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) approuvé le 14 septembre 2022	Concerné
Les schémas régionaux du climat, de l'air et de l'énergie	Concerné
Les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine	Non concerné
Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics	Non concerné
Les schémas régionaux des carrières	Non concerné
Le schéma départemental d'accès à la ressource forestière	Concerné

3.1.4. **Compatibilité au regard de la loi montagne**

La commune de Serralongue est soumise aux dispositions de la loi n°85-30 dite « Loi Montagne » du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, modifié le 30 décembre 2016.

La déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU implique donc l'intégration de ses principes fondamentaux. Il s'agit notamment de permettre la maîtrise du développement des communes qui y sont soumises et ainsi assurer la protection de ces territoires particuliers

3.1.4.1. **Respect des dispositions urbanistiques fondamentales :**

3.1.4.1.1. La possibilité d'urbaniser en discontinuité

L122-7 : « Les dispositions de l'article L. 122-5 ne s'appliquent pas lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi qu'avec la

protection contre les risques naturels. L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude.

En l'absence d'une telle étude, le plan local d'urbanisme peut délimiter des hameaux et des groupes d'habitations nouveaux intégrés à l'environnement ou, à titre exceptionnel après accord de la chambre d'agriculture et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, des zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées, si le respect des dispositions prévues aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ou la protection contre les risques naturels imposent une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante.

Cette disposition concerne le parc d'écodoges forestiers avec l'extension hôtelière faisant l'objet de la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de Serralongue.

3.1.4.1.2. L'identification des bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitats existants

Sans objet

3.1.4.2. Préservation des espaces naturels, paysagers et milieux caractéristiques

Le projet de PLU vise à mettre en avant la volonté de préserver les espaces naturels du territoire par une identification en zone Naturelle de l'ensemble de l'espace naturel de Serralongue.

La forêt représente la grande majorité du territoire, sa préservation mais aussi son entretien par une gestion raisonnée de la ressource, est un enjeu identifié dans le PADD.

Comme indiqué dans le PADD, la mise en valeur des sentiers et chemins de randonnées sera accompagnée, notamment dans le cadre de ce projet par l'organisation des divagations suivant un plan de signalétique adapté.

L'augmentation de la fréquentation touristique qui est prévisible par ce projet demeure centrée sur les activités du golf, du Spa et des activités de pleine nature déployées de manière organisée sur le domaine de Falgos.

Par ailleurs, la disparition de la voiture à l'intérieur du domaine permettra le développement de mobilité douce et décarbonée propice au respect des espaces naturels et du paysage.

Enfin, le parc d'écodoges forestiers, sans fondation et autonome en énergie est une volonté de développement d'habitat respectueux de la nature qui permet en outre par sa situation immersive en forêt une sensibilisation et éducation aux enjeux contemporains (réduction des consommations énergétique, impact faune flore et habitat minimisé, découverte de la nature).

La déclaration de projet de Falgos emportant la mise en compatibilité du PLU de Serralongue respecte les espaces naturels, paysagers et les milieux caractéristiques

3.1.4.3. *Développement touristique et unités touristiques nouvelles*

Une Unité Touristique Nouvelle est une opération de développement touristique effectuée en zone de montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard. Il s'agit d'une procédure issue de la Loi Montagne de 1985 réactualisée par la Loi Montagne II de 2016). Les règles concernant les opérations sont fixées par le Code de l'Urbanisme.

les UTN visent à permettre le développement d'opérations touristiques en zone de montagne en respectant la qualité des sites et les grands équilibres naturels.

On distingue 2 catégories d'UTN :

Les UTN structurantes : les opérations relevant des UTN structurantes (UTNs) listées à l'article R.122-8 du code de l'urbanisme concernent des projets de taille ou de capacité d'accueil importante et figurent au SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale).

Les UTN locales : les opérations relevant des UTN locales listées à l'article R.122-9 du code de l'urbanisme et figurent au PLU (Plan Local d'Urbanisme).

Depuis la loi montagne 2, le régime les UTN doivent être intégrées à leur document d'urbanisme et font donc l'objet d'une mise en compatibilité du :

- SCOT pour les UTN structurantes,
- PLU pour les UTN locales.

Les dossiers UTN étant des dossiers d'exception, et selon l'article L.122-19 CU, les UTN structurantes et locales ne sont pas soumis au principe d'urbanisation en continuité (Art.L.122-5 à 7 du CU). Toutefois, en l'absence de Scot pour une UTNS et en l'absence de PLU pour UTNL, ces dossiers doivent être accompagnés d'une dossier de discontinuité.

En respect de la loi montagne et du Décret no 2017-1039 du 10 mai 2017 relatif à la procédure de création ou d'extension des unités touristiques nouvelles de projet de Falgos, le projet d'immobilier touristique de Falgos est une UTN Locale (UTNL) qui doit être intégrée dans une modification du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 septembre 2022.

La déclaration de projet intégrant l'UTN est la procédure de mise en compatibilité du PLU de Serralongue qui a été choisie.

Selon le Code de l'urbanisme (art. L122-21 et L.151-7), lorsque les communes concernés par des projets d'UTN locales est couverte par un PLU, avec ou sans SCOT, leur création ou extension doit être prévue par ce PLU. Pour cela, le PLU doit comporter des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** qui définissent certaines de leurs caractéristiques, que celles-ci relèvent de la liste fixée par l'article R.122-9 CU ou qu'elles aient été ajoutées par le PLU(i) selon l'article L.122-18 CU.

De plus, dès lors que le PLU(i) est totalement ou partiellement en zone de montagne, le PLU(i) doit remplir les obligations suivantes :

- le diagnostic doit être établi au regard des besoins en matière de réhabilitation d'immobilier de loisir et d'UTN, (art. L.151-4 CU) ; en outre si le PLU(i) ajoute des UTN locales à la liste fixée par l'art. R.122-9 CU, le rapport de présentation doit le justifier ;
- l'évaluation du PLU(i) doit procéder à une analyse des résultats de l'application du plan en matière d'UTN, (art. L.153-27 CU).

ces orientations [d'aménagement et de programmation] définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des UTN locales.

Selon l'article R.104-12 du Code de l'environnement, les PLU en zone de montagne font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur élaboration, de leur révision et de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une DUP ou d'une DP.

Le projet de Falgos est une UTN locale inscrite sur la commune de Serralongue, laquelle est couverte par un Plan Local d'Urbanisme.

Cette UTN est portée par une déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU, qui sera accompagnée par une évaluation environnementale.

3.1.5. COMPATIBILITÉ SRADDET

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), instauré par la loi Notre (Nouvelle organisation territoriale de la république – 7 août 2015) est un schéma stratégique à travers lequel se mettent en œuvre la compétence renforcée et le chef de fil de la Région en matière d'aménagement du territoire.

Un SRADDET est un schéma de planification globale ayant une portée très large puisqu'il porte 11 domaines de compétences :

1. équilibre et égalité des territoires,
2. implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional,
3. désenclavement des territoires ruraux,
4. habitat,
5. gestion économe de l'espace,
6. intermodalité et développement des transports,
7. maîtrise et valorisation de l'énergie,
8. lutte contre le changement climatique,
9. pollution de l'air,
10. protection et restauration de la biodiversité,
11. prévention et gestion des déchets

Cette caractéristique lui donne une vraie valeur ajoutée puisqu'il permet la mise en lisibilité et en cohérence de l'ensemble des politiques sectorielles ayant un impact en matière d'aménagement.

3 grandes ambitions se dégagent de ce StradDET :

- Une Région animatrice : un SRADDET créateur de nouvelles coopérations
- Une Région actrice : un SRADDET facilitateur et opérationnel
- Une Région animatrice : un SRADDET créateur de nouvelles coopérations

3 défis sont déclinés en 27 objectifs



Le défi de l'attractivité :

Objectifs généraux	Favoriser le développement et la promotion sociale	Concilier développement et excellence environnementale	Devenir une Région à Energie Positive
	Objectif thématique 1.1	Objectif thématique 1.4	Objectif thématique 1.7
	Mobilités Garantir l'accès à des mobilités du quotidien pour tous les usagers	Foncier Réussir le zéro artificialisation nette à l'échelle régionale à l'horizon 2040	Consommation du bâti Baisser de 20% la consommation énergétique finale des bâtiments d'ici 2040
Objectifs thématiques	Objectif thématique 1.2	Objectif thématique 1.5	Objectif thématique 1.8
	Services Favoriser l'accès à des services de qualité	Eau et risques Concilier accueil et adaptation du territoire régional aux risques présents et futurs	Consommation transports Baisser de 40% la consommation d'énergie finale liée au transport de personnes et de marchandises d'ici 2040
	Objectif thématique 1.3	Objectif thématique 1.6	Objectif thématique 1.9
	Habitat Développer un habitat à la hauteur de l'enjeu des besoins et de la diversité sociale	Santé Penser l'aménagement du territoire au regard des enjeux de santé des populations	Production d'ENR Multiplier par 2,6 la production d'énergies renouvelables d'ici 2040

Ce premier défi concerne principalement la vie à l'année autour des populations permanentes et actives.

L'objectif 1.7 qui traduit l'ambition de baisser de 20% les consommations énergétiques sont en lien avec le projet d'écologides de Falgos qui ambitionnent d'être autosuffisants en énergie grâce à la technologie solaires et à leur conception.

LE DEFI DE L'INTERDEPENDANCE

Objectifs généraux	Construire une région équilibrée pour ses territoires	Inscrire les territoires ruraux et de montagne au cœur des dynamiques régionales	Partager et gérer durablement les ressources
	Objectif thématique 2.1	Objectif thématique 2.4	Objectif thématique 2.7
	Métropoles Des métropoles efficaces et durables	Offre territoriale Garantir dans les Massifs et les territoires de faibles densités un socle de services et l'accès aux ressources extérieures	Biodiversité Préserver et restaurer la biodiversité et les fonctions écologiques pour atteindre la non-perte nette de biodiversité
Objectifs thématiques	Objectif thématique 2.2	Objectif thématique 2.5	Objectif thématique 2.8
	Territoires d'équilibre / centralités Développer les nouvelles attractivités	Complémentarité Inciter aux coopérations entre territoires et avec les espaces métropolitains	Milieux aquatiques Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides
	Objectif thématique 2.3	Objectif thématique 2.6	Objectif thématique 2.9
	Coopérations Renforcer les synergies territoriales	Economie rurale et de montagne Accompagner la transition et le développement des économies dans les territoires ruraux et de montagne	Déchets Du déchet à la ressource à horizon 2040 : réduire la production de déchets et optimiser la gestion des recyclables

Ce deuxième défi dans son objectif thématique 2.6 appuie sur le besoin d'accompagner la transition et le développement des économies dans les territoires ruraux et de montagne.

Le projet de Falgos qui contribue à développer une offre alternative au littoral et à la montagne est en accord avec cet objectif.

Objectifs généraux	Renforcer le potentiel de rayonnement de tous les territoires	Faire de l'espace méditerranéen un modèle de développement vertueux	Faire de l'Occitanie une région exemplaire face au changement climatique
	Objectif thématique 3.1	Objectif thématique 3.4	Objectif thématique 3.7
	Grandes infrastructures Optimiser les connexions régionales vers l'extérieur	Ouverture méditerranéenne Construire et faire vivre les coopérations méditerranéennes de la région Occitanie	Logistique Favoriser le développement du fret ferroviaire, fluvial et maritime et du secteur logistique
Objectifs thématiques	Objectif thématique 3.2	Objectif thématique 3.5	Objectif thématique 3.8
	Métropoles Consolider les moteurs métropolitains	Economie bleue Développer l'économie bleue et le tourisme littoral dans le respect des enjeux de préservation et de restauration de la biodiversité	Economie durable Accompagner l'économie régionale dans la transition écologique et climatique
	Objectif thématique 3.3	Objectif thématique 3.6	Objectif thématique 3.9
	Développement Valoriser l'ouverture économique et touristique de tous les territoires et consolider les relations interrégionales et internationales	Résilience Faire du littoral une vitrine de la résilience	Biens communs Pérenniser les ressources nécessaires au développement actuel et futur de la région

Ce 3^{ème} défi dans son objectif thématique 3.3 appuie sur le besoin de valoriser les ressources touristiques par de nouvelles pratiques, dans son objectif 3.5 sur le besoin de développer une économie entre terre et mer pour construire et valoriser des produits touristiques fondés sur la complémentarité des territoires littoraux et rétrolittoraux. Enfin dans son objectif 3.8, il insiste sur le besoin d'accompagner les activités touristiques au changement climatique autour d'un tourisme 4 saisons, adaptation de l'offre au changement climatique. Le projet de Falgos qui contribue à développer une offre alternative au littoral et à la montagne dans une optique 4 saisons est en accord avec cet objectif.

5 des objectifs traduits dans le STRADDET de la Région Occitanie sont en parfait accord avec l'ambition du projet de Falgos qui vise à construire un projet écotouristique autosuffisant en énergie et permettant d'équilibre ce territoire très tourné vers la mer, vers un tourisme durable qui constitue une réelle alternative au tourisme de masse du littoral ou au tourisme de l'or blanc menacé par le réchauffement climatique.

3.1.6. **Compatibilité au regard du SDAGE**

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027 est entré en vigueur le 4 avril 2022. Celui-ci fait suite au SDAGE 2016-2021. Il traduit concrètement la Directive Cadre sur l'Eau. Il détermine les objectifs de qualité (bon état, bon potentiel écologique, etc.) que devront atteindre les « masses d'eau » (rivières, lacs, eaux souterraines, mer, etc.) d'ici à 2027.

Il définit également les orientations fondamentales à retenir pour atteindre ces objectifs et est accompagné d'un programme de mesures à mettre en œuvre.

Ce nouveau document propose 9 orientations fondamentales :

- Adaptation au changement climatique ;
- Prévention ;
- Non dégradation ;
- Enjeux économiques et sociaux ;
- Gestion locale et aménagement du territoire ;
- Lutte contre les pollutions ;
- Fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides ;

- Équilibre quantitatif ;
- Gestion des inondations.

Le SDAGE incite à l'amélioration de la gestion et de la prévention des risques de toute nature (pollution accidentelle, inondation, etc.) en investissant dans la connaissance et le suivi et en évitant systématiquement de générer de nouvelles situations à risque.

Le projet apparaît compatible avec les orientations fondamentales du SDAGE 2022-2027.

La déclaration de projet de Falgos emportant la mise en compatibilité du PLU de Serralongue est compatible avec le SDAGE 2022-2027

3.1.7. Compatibilité au regard du SAGE

Le SAGE Tech Albères a été adopté en décembre 2017. Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) contient 70 dispositions.

La gestion quantitative de la ressource, le fonctionnement des milieux aquatiques, la gestion des risques et la qualité de l'eau constituent les 4 défis majeurs du SAGE.

Les décisions de l'administration sur les projets et travaux liés à l'eau (rejets, prélèvements, travaux en rivière...) devront être compatibles avec ces dispositions.

La gestion quantitative de la ressource, le fonctionnement des milieux aquatiques, la gestion des risques et la qualité de l'eau constituent les 4 défis majeurs du SAGE.

Le PLU de Serralongue par un urbanisme maîtrisé et des potentielles extensions principalement situées autour de l'entité village (présence des réseaux collectifs) vise à respecter la ressource et à garantir un bon niveau de qualité des eaux.

Le fonctionnement des milieux aquatiques n'est pas susceptible d'être modifié par le projet UTN.

La déclaration de projet de Falgos emportant la mise en compatibilité du PLU de Serralongue est compatible avec le SAGE dans la mesure où le projet a pris en compte l'adéquation des besoins à la ressource en eau et à la garantie de qualité des eaux.

3.1.8. Compatibilité au regard du Plan climat-air-énergie territorial

Les PLU doivent prendre en compte le plan-climat-énergie territorial (PCAET) (article L131-5 du code de l'urbanisme) prévu à l'article L.229-26 du code de l'environnement

Pour la commune de Serralongue, le Plan Climat Energie Territorial est porté par le Pays Pyrénées-Méditerranée.

La loi n°2015-992 relative à la Transition Énergétique pour la croissance verte a élargi les obligations fixées par la loi Grenelle 2, en étendant l'obligation d'élaborer un PCAET aux Communauté de Communes de plus de 20 000 habitants.

La Communauté de Communes a participé au plan Climat volontaire validé en 2011 à l'échelle du Pays Pyrénées Méditerranée, elle est aujourd'hui engagée dans l'élaboration du PCAET mutualisé.

Le document PCAET est en cours d'élaboration.

3.1.9. *Compatibilité au regard du schéma départemental d'accès à la ressource forestière*

Concernant les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière, ceux-ci ont été introduits par la Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt adoptée par l'Assemblée nationale le 11 septembre 2014 et publiée au Journal officiel le 14 octobre 2014. L'article L153-8 du Code Forestier : « Le département élabore chaque année un schéma d'accès à la ressource forestière, en concertation avec les communes et les établissements publics de coopération intercommunale concernés.

La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt doit également **permettre d'accompagner une gestion plus durable de la forêt**, en même temps qu'une **meilleure valorisation de la ressource en bois**.

Initié par cette loi, le département élabore chaque année un schéma d'accès à la ressource forestière (SARF66), en concertation avec les communes et les établissements publics de coopération intercommunale concernés. Ce schéma prévoit des itinéraires empruntant des routes départementales, communales et intercommunales et permettant d'assurer le transport de grumes depuis les chemins forestiers jusqu'aux différents points de livraison.

Le SARF 66 est en cours d'élaboration. Le réseau des routes communales n'a pas encore été pris en compte. La commune de Serralongue est intégrée au Pays Pyrénées Méditerranée qui a établi une Charte Forestière de Territoire (CFT) qui vise la gestion durable et multifonctionnelle des forêts.

Dès 2001 avec la loi d'orientation forestière, le Pays Pyrénées Méditerranée s'est engagé dans l'élaboration d'une Charte. Les acteurs du territoire ont décidé de poursuivre la démarche avec une nouvelle stratégie à l'échelle du Pays avec la CFT Pyrénées-Méditerranée 2016/2021 qui s'articule autour de 4 enjeux et 10 objectifs.

Enjeux de la CFT Pyrénées-Méditerranée	Objectifs stratégiques de la CFT Pyrénées-Méditerranée
A - La mise en œuvre collective d'une stratégie forestière territoriale partagée en faveur de la gestion durable et multifonctionnelle des forêts	A.1 - Animer, mettre en œuvre et évaluer la CFT et sa gouvernance de façon continue
	A.2 - Accompagner les divers porteurs de projet publics/privés ainsi que l'émergence de projets
	A.3 - Communiquer, sensibiliser, former les différents publics sur les sujets liés à la forêt
B - La préservation et la gestion adaptée du patrimoine forestier, prenant en compte les risques naturels et les changements climatiques	B.1 - Augmenter la part de forêt gérée durablement sur le territoire
	B.2 - Préserver la biodiversité forestière par une meilleure connaissance et prise en compte
	B.3 - Gérer les espaces forestiers ou en devenir au regard des risques naturels et climatiques
C - La valorisation des ressources forestières du territoire pour développer les filières locales de l'amont à l'aval	C.1 - Mobiliser plus de bois et de liège dans nos forêts (amélioration desserte et regroupement propriétaires)
	C.2 - Valoriser les ressources naturelles locales en renforçant la structuration des filières locales
D - La valorisation des espaces forestiers comme support d'activités, conciliant les divers usages et enjeux de la forêt	D.1 - Structurer les acteurs et organiser durablement l'accueil du public en forêt
	D.2 - Favoriser la conciliation des différents usages et enjeux de la forêt

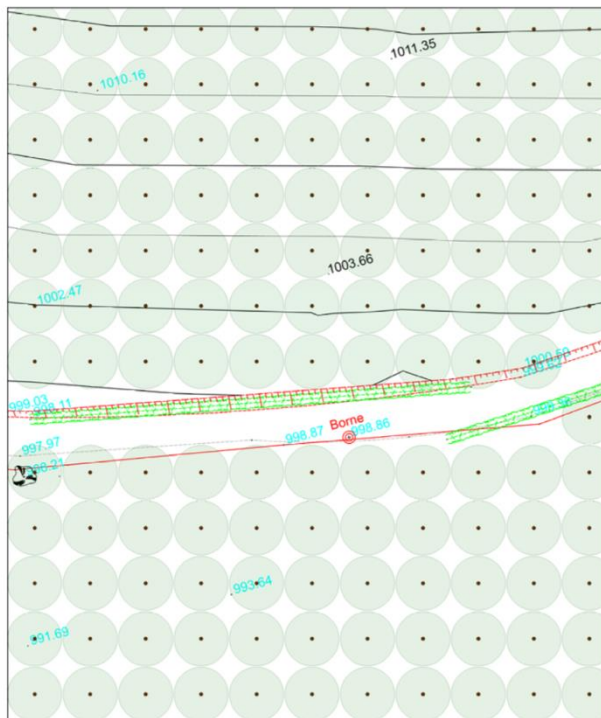
EXTRAIT DE LA SYNTHÈSE DE LA CFT – LES ENJEUX ET OBJECTIFS

Le territoire de Serralongue, largement constitué de forêt, tend à respecter les objectifs de la CFT, avec par exemple l'existence d'un plan simple de gestion de la forêt du Domaine de Falgos. L'emprise forestière qui est gérée par ce plan représente 611 hectares. Ce plan permet la mise en place d'une gestion durable de la forêt (objectif B.1).

Le projet d'écolodges forestiers s'insère dans les ouvertures forestières existantes (clairières naturelles) en respectant au mieux l'équilibre de cet espace.

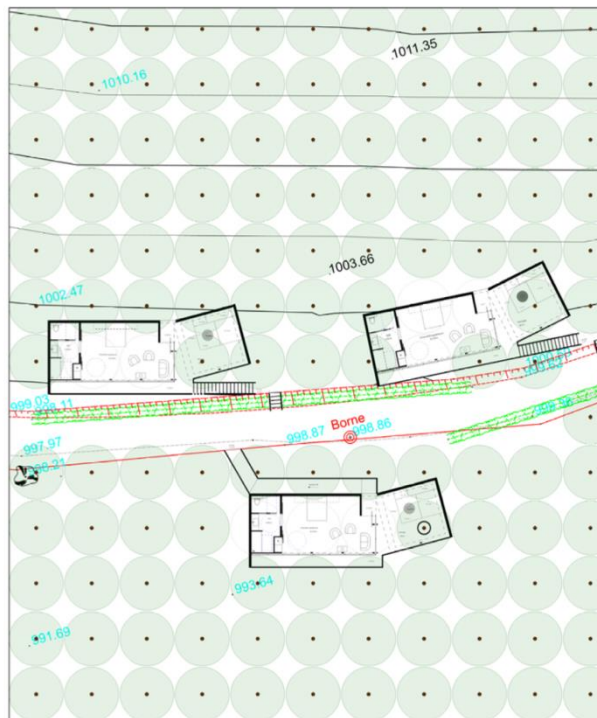
L'insertion de l'un des écolodges dans un carré de forêt type a été modélisée. L'entre-axe choisi entre les arbres dans le modèle est de 4,50 mètres. La réalisation d'un plan de coupe a permis de montrer comment éviter au maximum l'abattage des sujets tout en optimisant l'utilisation de l'espace dans la trame forestière. Les arbres se trouvant au milieu des passerelles d'accès et des planchers des terrasses ont été préservés. Trois implantations différentes ont été modélisées. Il s'avère que le prélèvement d'arbres s'élèverait à trois individus maximum par écolodge, soit un total de 300 sujets pour les 100 constructions.

FORET AVANT IMPLANTATION DES ECOLOGES



IMPLANTATION THEORIQUE DE LA FORÊT
SUIVANT TRAME 4,50m x 4,50m

FORET APRES IMPLANTATION DES ECOLOGES



IMPACT DES ECOLOGES DANS LA FORÊT

3 implantations différentes ont été testées

- > superficie des écolodges yc terrasse et accès : 100 m2 environ
- > arbres prelevés par écolodges : 3 unités maximum

Afin de compenser les arbres abattus lors de la construction des écolodges, il est proposé une plantation d'essences complémentaires à proximité du projet.

Le domaine de Falgos fait l'objet d'un plan simple de gestion qui démontre d'une gestion durable de la forêt.

La déclaration de projet de Falgos emportant la mise en compatibilité du PLU de Serralongue ne remet pas en cause l'accès aux chemins forestiers pour accéder aux ressources forestières et n'induit pas de réduction du patrimoine forestier.

3.1.10. Compatibilité au regard du plan de gestion des risques inondation (PGRI)

Le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI), qui contribue à la mise en œuvre de la Directive européenne relative à l'évaluation et la gestion des risques d'inondation (dite Directive Inondation), a été approuvé en décembre 2015 à l'échelle du district hydrographique.

Le PGRI s'articule autour de 5 grands objectifs, notamment « mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation », et « augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques ». Ces objectifs sont déclinés en 25 orientations et en 52 dispositions.

Selon l'article L.131-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être compatible avec le PGRI, et notamment avec la disposition D.1-6 « éviter d'aggraver la vulnérabilité en orientant le développement urbain en dehors des zones à risque ».

La commune de Serralongue n'est pas située dans le TRI Perpignan Saint Cyprien. La déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de Serralongue est compatible avec les orientations du PGRI. En effet, les zones de développement de l'urbanisation ne se situent pas dans les zones d'aléa identifiées par le Plan d'Exposition aux Risques.

Dans les OAP des secteurs de développement de l'urbanisation, le PLU impose aux futurs aménagements de favoriser l'infiltration des eaux, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols.

A ce titre, les écolodges ne supposent pas d'imperméabilisation des sols dans la mesure où ils n'auront pas de fondations. Par ailleurs, l'extension hôtelière est prévue sur la dalle du parking existant qui sera déplacé à l'aval du projet.

Les nouvelles poches de parking seront réalisées en revêtement perméable laissant ainsi les eaux de pluies s'infiltrer directement dans le sol.

La déclaration de projet de Falgos emportant la mise en compatibilité du PLU de Serralongue est compatible avec le plan de gestion des risques inondation. L'OAP « Falgos » valant UTN a pris en compte les prescriptions de limitation d'imperméabilisation des sols.

3.1.11. Compatibilité au regard du Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) constitue l'outil de mise en œuvre de la Trame verte et bleue (un des projets phares du Grenelle de l'Environnement) à l'échelle régionale. Il comporte notamment une cartographie au 1/100000ème et un plan d'actions qui vise à donner un cadre cohérent pour remettre en perspective et développer les actions de conservation et de restauration de la biodiversité.

La déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de Serralongue respecte les espaces identifiés au SRCE comme continuités écologiques par un zonage et un règlement protecteur de ces espaces.

Sur tout le territoire, les clôtures à moins de 10 mètres de la rive naturelle des ravins et cours d'eau sont interdites pour préserver les continuités écologiques que représentent les cours d'eau du territoire.

Cette disposition vient traduire une des orientations du PADD : « Assurer la préservation des continuités écologiques sur l'ensemble du territoire »

La déclaration de projet de Falgos emportant la mise en compatibilité du PLU de Serralongue respecte les orientations du SRCE, le projet ne remet pas en cause le fonctionnement des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques présents sur la commune.

3.2. NATURE DES MODIFICATIONS ET LES JUSTIFICATIONS

3.2.1. Règlement modifié

3.2.1.1. Règlement écrit

En rouge : éléments ajoutés

ZONE N

Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La Zone N comprend deux secteurs :

- Le secteur NG correspondant à l'espace de loisirs dédié au parcours de Golf de Falgos.
- Le secteur NE destiné au parc d'écotourisme complétant le parc d'accueil touristique du Domaine de Falgos.

La zone est en partie concernée par des périmètres de 500 mètres de protection des bâtiments historiques. Dans ces périmètres, toutes les autorisations et occupations du sol, y compris les déclarations préalables sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

SOUS SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

La zone N est destinée à recevoir principalement les destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière.
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.

Le secteur NG est destiné au parcours de golf et tout aménagement ou construction nécessaires à son fonctionnement.

Le secteur NE est destiné au parc d'écotourisme complétant le parc d'accueil touristique du domaine de Falgos.

Article N-1 : Destination et sous-destinations interdites

1. Les habitations exceptées celles respectant les conditions de l'article N-2.
2. Les commerces et activités de service excepté celles respectant les conditions de l'article N-2.
3. Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires excepté pour le secteur NG.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs nouvelles, **excepté pour le secteur Ne, celles en lien direct avec l'activité économique du Domaine de Falgos.**
6. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
7. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
8. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau.
9. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
10. Les murs de clôtures.
11. Les clôtures à moins de 10 mètres de la rive naturelle des ravins et cours d'eau.

Article N-2 : Admis sous conditions

1. Les installations et constructions nouvelles sous réserve de respecter les dispositions de la loi Montagne :
 - si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
 - si elles sont nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Les constructions nouvelles à destination d'habitation liées à l'exploitation agricole sous réserve également :
 - D'être destinées strictement au logement de l'exploitant qui doit apporter la preuve de la nécessité de sa présence constante sur le lieu d'exploitation.
 - D'être réalisées postérieurement aux bâtiments agricoles auxquels elles sont liées et qu'elles ne puissent, après leur construction, être disjointes de l'exploitation.
 - D'être de préférence intégrées au volume général des bâtiments agricoles auxquels elles sont associées ou d'être contiguës à ces derniers.
 - Ou à défaut à proximité immédiate.
4. Les extensions et annexes des constructions à destination d'habitations existantes sous réserve qu'il s'agisse de constructions légalement autorisées et sous les conditions suivantes :

Pour les extensions :

- Ne pas créer de logement supplémentaire.
- Être intégrées ou accolées au bâtiment d'habitation existant en respectant les règles d'implantation de l'article N-4.
- Respecter les règles de réciprocité des distances en application du RSD et de la réglementation sur les ICPE.
- Respecter les règles d'implantation des constructions prévues dans le présent règlement.
- Ne pas dépasser la hauteur de la construction existante, sauf dérogation pour la réalisation d'un espace refuge en zone à risque.
- Une seule extension de l'emprise bâtie existante sera autorisée à compter de la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 50m² de surface de plancher, de 30% maximum de l'emprise au sol de la construction initiale et de 250 m² de surface totale de plancher après travaux (existant + extension).

Pour les annexes :

- Respecter les règles de réciprocité des distances en application du RSD et de la réglementation sur les ICPE.
- Aucune création de logement supplémentaire.
- Ne pas dépasser une hauteur de 3,50 mètres.
- Être implantées à 15 mètres maximum de la construction principale.
- Ne pas représenter une surface de plancher de plus de 15 m².
- Elles peuvent être réalisées en limite séparatives.

- Une seule annexe par habitation sera autorisée à compter de la date d’approbation du présent PLU,
5. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et quantité soient diminuées.
 6. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu’elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement de la zone et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l’objectif même de leur installation.
 7. Les affouillements et exhaussements des sols à caractère agricole sont admis sous réserve de ne pas être supérieurs à 3 mètres.
 8. Les travaux d’entretien ou de gestion normaux dans le lit des ravins et cours d’eau.
 9. Pour assurer la transparence hydraulique et les continuités écologiques les clôtures devront être constituées d’un grillage.
 10. Tous travaux sur les cours d’eau, autres que l’entretien tel que défini à l’article L.215-14 du code de l’environnement, doivent faire l’objet d’un dossier de déclaration ou d’autorisation en application des articles L.214-1 et R.214-1 du Code de l’Environnement.
 11. Dans le secteur NG, tout aménagement ou construction nécessaires au fonctionnement, l’entretien du parcours de golf et de l’activité globale du Domaine.
 12. Dans le secteur NE, les hébergements touristiques en lien avec l’activité économique du Domaine de Falgos dans la limite de 8000 m² de surface de plancher totale au sein du secteur.
 13. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif (CINASPIC) sont autorisées dans l’ensemble de la zone, ainsi que les travaux de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Article N-3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

SOUS SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article N-4: Volumétrie et implantation des constructions

1. Volumétrie

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé jusqu’au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur absolue : La hauteur de toute construction ne peut excéder 9 mètres.

Une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante, ou de relief très tourmenté, ou lors d’une restauration ou d’aménagement de bâtiment existant ou lorsque des prescriptions techniques le justifient.

Les constructions annexes ne doivent pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout.

2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l’alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance supérieure à 15 mètres.

Toutefois, une adaptation pourra être admise, notamment en raison de la topographie ou du site, pour permettre la restauration des bâtiments existants et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le secteur NE, les constructions doivent être implantées à une distance comprise entre 0 et 10 mètres des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être réalisées en retrait par rapport à cette limite, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres.

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de travaux de restauration ou d'aménagement de constructions existantes.

4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Dans le secteur NE, deux constructions non contiguës, à l'intérieur du parc d'écologie, doivent être à une distance minimale l'une de l'autre de 4 mètres.

Article N-5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des ouvrages à édifier ou à modifier, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Formes et volumes

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

Les volumes auront des formes rappelant le parallélépipède rectangle.

Les constructions annexes doivent présenter un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.

2. Toitures

Les toitures sont couvertes de tuile canal de teinte naturelle rouge unie. Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33%.

Les toitures sont de préférence à deux pentes. Dans le cas de terrain présentant une pente importante, la ligne de faîtage doit être parallèle aux courbes de niveaux.

Les acrotères occultant les versants des couvertures sont interdits.

Les toitures terrasses accessibles et non accessibles sont autorisées à condition que leurs emprises ne dépassent pas 50 % de la superficie de la toiture.

Les terrasses sont admises sur volume plein et sous réserve d'être situées au 1er étage maximum. La surface de la terrasse ne pourra pas excéder la surface d'un pan de toiture.

Pour les constructions à usage agricole et forestier et les équipements d'intérêt collectif et services publics, d'autres matériaux de toitures pourront être admis sous réserve de justifier de l'intégration dans le site et le paysage.

Dans le secteur NE :

Le but étant de concevoir un hébergement hôtelier respectueux de l'environnement novateur et en totale immersion dans le paysage, aucune contrainte de toiture et de matériaux de toiture n'est imposée.

3. Façades

La finition des façades devra être en enduit industrialisé teinté dans la masse taloché ou gratté très fin. La finition du crépi écrasé ou projeté est interdite.

Pour les constructions anciennes uniquement, les enduits à la chaux grasse ou rustique, très fin ou taloché, sont autorisés. Pour les constructions existantes à pierre vue, le rejointoyage à la chaux est autorisé. Dans ce cas, les joints doivent être pleins ou beurrés (c'est-à-dire au nu des pierres et non en retrait).

Il est interdit de remettre à nu une façade en pierre. Toutes les façades, murs extérieurs, séparatifs, y compris les murs aveugles, doivent être traitées avec le même soin et doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Il est interdit de laisser à l'état brut tout matériau destiné à être recouvert par une finition.

Pour les constructions à usage agricole et forestier (serres, tunnels, hangars...) et les équipements d'intérêt collectif et services publics d'autres matériaux de façades pourront être admis sous réserve de justifier de l'intégration dans le site et le paysage.

Dans le secteur NE :

Le but étant de concevoir un hébergement hôtelier respectueux de l'environnement novateur et en totale immersion dans le paysage, aucun matériau de façade n'est interdit.

4. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires et devront être à tendance verticale. **Ces conditions ne s'appliquent pas dans le secteur NE.**

La tendance verticale sera appréciée dans la mesure où chaque ventail ouvrant, coulissant ou fixe est plus haut que large, pour satisfaire à une perception de l'ouverture verticale.

Leur ordonnancement en façade doit constituer des alignements verticaux et horizontaux.

Les ouvertures traditionnelles existantes (portes cochères par exemple) qui ne respectent pas ces proportions doivent être conservées.

Les encadrements en pierre existants doivent être préservés.

Les menuiseries doivent être réalisées en bois peint, avec une finition mate.

Les menuiseries en aluminium ou PVC sont admises sous réserve de présenter des profils fins, d'avoir un coloris teinté dans la masse et de ne pas avoir un aspect brillant.

Pour les bâtiments liés à l'exploitation agricole, autres que l'habitation, les grandes ouvertures sont admises sous réserve que leurs proportions assurent leur intégration au volume bâti.

5. Couleurs

Pour les constructions, les couleurs devront être conformes au nuancier consultable en Mairie.

Ces conditions ne s'appliquent dans le secteur NE.

6. Énergies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux dès la conception du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue.

Les panneaux solaires seront disposés sur deux rangs maximum en bas de la couverture au niveau de la gouttière sur la largeur du bâtiment.

La teinte des panneaux devra être d'un rouge se rapprochant au plus près de la couleur des tuiles et ensuite les panneaux ne devront pas posséder d'encadrement métallique afin d'éviter un quadrillage inesthétique.

Ces conditions ne s'appliquent dans le secteur NE.

7. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

8. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, (proposition contemporaine, volume, toiture terrasses, matériaux...), les dispositions du présent article pourront faire l'objet d'adaptations après avis de l'Architecte des Bâtiments de France, y compris hors des périmètres de protection de 500 mètres.

Article N-6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures sont à éviter, dans le cas où elles sont indispensables, elles devront être perméables (les murs bahuts sont interdits) et permettre un déplacement de la faune.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre.

Les clôtures à moins de 10 mètres de la rive naturelle des ravins et cours d'eau sont interdites.

Les clôtures seront constituées d'un grillage de couleur foncée de type gris, brun, noir, vert (le blanc, rouge... sont interdits), doublé d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

Les murs de clôtures sont interdits en zone Naturelle.

Les clôtures existantes en pierres devront être préservées.

Ces conditions ne s'appliquent dans le secteur NE.

2. Surfaces non construites

En règle générale, les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenues.

Les haies existantes devront être entretenues ou renouvelées si nécessaires.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

Le débroussaillage de 50 mètres autour des habitations est obligatoire.

Ces conditions ne s'appliquent dans le secteur NE.

Article N-7 : Stationnement

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

Ces conditions ne s'appliquent dans le secteur NE.

2. Stationnement de véhicules

Le nombre de places de stationnement sera défini en fonction des besoins engendrés par le type de projet.

Ces conditions ne s'appliquent dans le secteur NE.

SOUS SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

Article N-8 : Desserte par les voies publiques ou privées

1. Accès

Cf. dispositions générales.

2. Voirie

Cf. dispositions générales.

Article N-9 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable et assainissement

Un terrain est regardé comme desservi par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou d'électricité, lorsque ces réseaux sont situés à proximité immédiate du terrain, à une distance n'excédant pas 30 mètres de la limite séparative ou de la limite avec la voie publique, et qu'aucuns travaux d'extension ou de renforcement des réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou d'électricité n'est nécessaire pour son alimentation.

Toute construction ou installation dont les caractéristiques et la destination, impliquent un besoin en eau potable, assainissement et/ou électricité, doit être directement desservi par les réseaux publics.

En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve :

a) Pour les constructions à usage unifamilial (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée), la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L.2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales. L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne.

Une analyse de l'eau prévue par la réglementation au titre de l'article R.1321-1 du Code de la santé publique devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

b) Pour les autres bâtiments à usage privé (plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire...), les adductions d'eau dites « collectives privées » sont soumises à l'autorisation préfectorale au titre de l'article L.1321-7 du Code de la santé publique.

Ces conditions ne s'appliquent dans le secteur NE.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux et ruissellement pluvial vers le domaine public.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dimensionnement recommandé pour des événements de période retour centennal).

Ces conditions ne s'appliquent dans le secteur NE.

3. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques ou de réseaux aériens préexistants.

Ces conditions ne s'appliquent dans le secteur NE.

ZONE UG

Il s'agit d'une zone correspondant aux bâtiments, équipements et aménagements existants du Mas de Falgos. Elle regroupe l'ensemble des structures d'hébergement, les équipements touristiques liés au Domaine de Falgos.

SOUS SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

La zone UG est destinée :

- Habitation.
- Commerce et activité de service.
- Equipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UG-1 : Destination et sous-destination interdites

1. Les constructions à destination des exploitations agricoles et forestières.
2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
3. Le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés.
4. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
5. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau.

Article UG-2 : Admis sous conditions

1. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et quantité soient diminuées.
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable
6. au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. Les affouillements et les exhaussements de sol à la condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
4. Les travaux d'entretien ou de gestion normaux dans le lit des ravins et cours d'eau.
5. Les aménagements et extensions des constructions existantes sous réserve d'être en lien avec l'activité du Domaine.
6. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs en lien avec l'activité du domaine.
7. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes, en lien avec l'activité du domaine.
8. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) sont autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Article UG-3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

SOUS SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UG-4: Volumétrie et implantation des construction

1. Volumétrie

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur absolue : La hauteur de toute construction ne peut excéder la hauteur des constructions existantes sur le Mas de Falgos à la date d'approbation du PLU.

Une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Néant.

3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant.

4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Néant.

Article UG-5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le Mas de Falgos bénéficie d'un cadre environnemental et paysager exceptionnel. Toutes les constructions, aménagements, extensions autorisées doivent s'inscrire dans une démarche architecturale de qualité.

Le développement d'une architecture contemporaine est admis dans le choix des matériaux utilisés. Outre les matériaux bruts qui sont admis (bois, béton, pierre locale, verre), la couleur des enduits devra être choisie dans le nuancier disponible en mairie.

Les volumes des constructions devront être simples et permettre une mise en valeur du volume simple du mas d'origine.

Aucune forme de toiture n'est interdite, seule l'intégration à l'environnement paysager doit être étudié pour assurer une cohérence globale des constructions.

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux dès la conception du projet.

Les panneaux solaires seront disposés sur deux rangs maximum en bas de la couverture au niveau de la gouttière sur la largeur du bâtiment.

La teinte des panneaux devra être d'un rouge se rapprochant au plus près de la couleur des tuiles et ensuite les panneaux ne devront pas posséder d'encadrement métallique afin d'éviter un quadrillage inesthétique.

Article UG-6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,50 mètres.

Les clôtures pourront être constituées :

- d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmonté d'un grillage.
- d'un grillage, doublé d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

Le grillage sera de couleur foncée de type gris, brun noir, vert, (le blanc, rouge... sont interdits). Le mur devra dans tous les cas être obligatoirement enduit ou réalisé en pierres locales.

2. Surfaces non construites

Dans le respect du site exceptionnel du Mas de Falgos, tout aménagement devra limiter l'imperméabilisation des sols et traiter de manière qualitative les abords des constructions.

Article UG-7 : Stationnement

Pour les destinations autorisées dans le secteur, le nombre de place de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par les activités.

Pour les constructions commerciales et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, il doit être réalisé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite conformément à la réglementation en vigueur.

SOUS SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

Article UG-8 : Desserte par les voies publiques ou privées

1. Accès

Cf. dispositions générales.

2. Voirie

Cf. dispositions générales.

Article UG-9 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Cf. dispositions générales.

2. Eaux usées

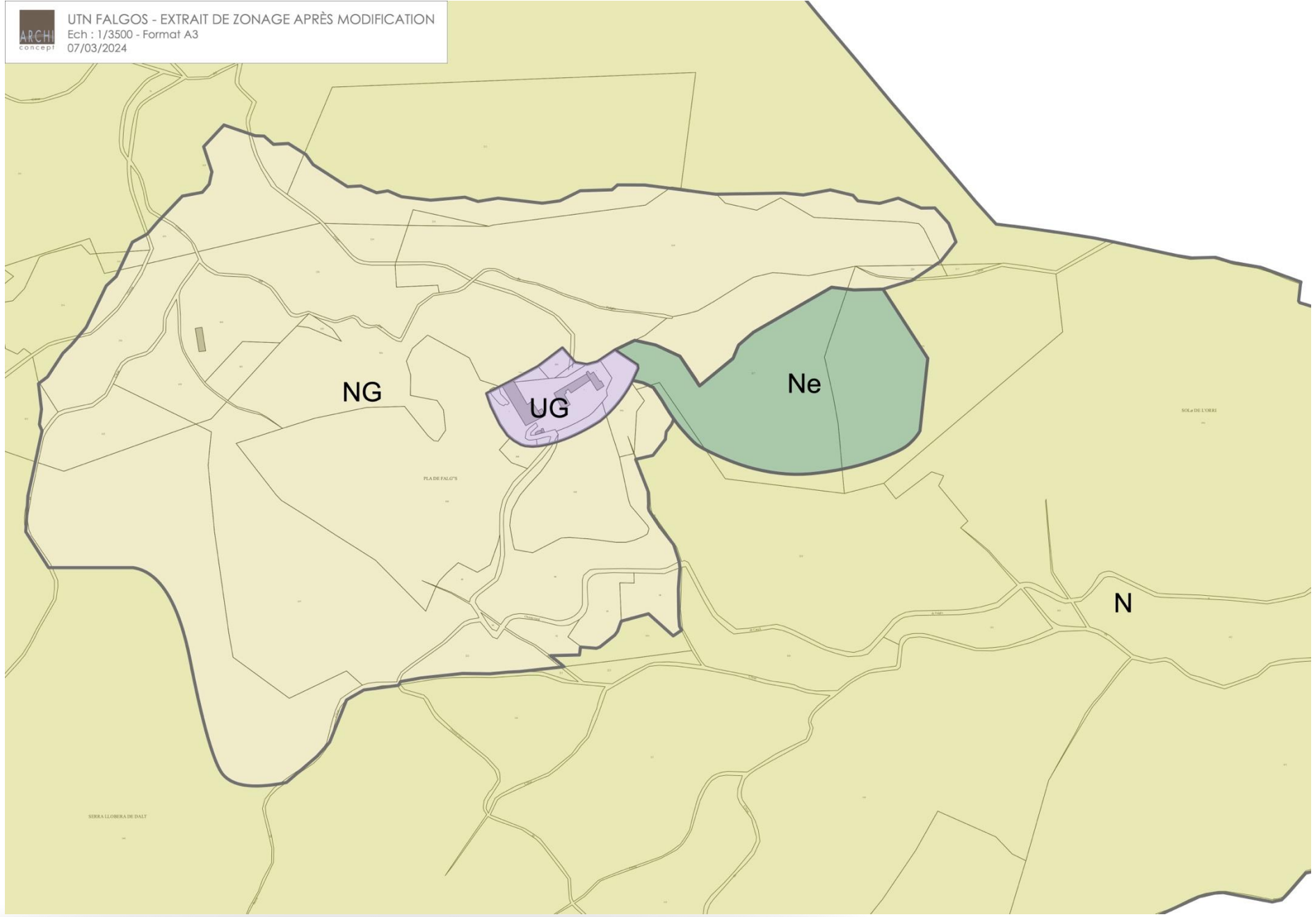
Cf. dispositions générales.

3. Eaux pluviales

Cf. dispositions générales

Ajouter des indices

 UTN FALGOS - EXTRAIT DE ZONAGE APRÈS MODIFICATION
Ech : 1/3500 - Format A3
07/03/2024



3.2.2. OAP modifié

3.2.2.1. Ajout d'une OAP sectorielle de Falgos : OAP valant UTN

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation est une Unité Touristique Nouvelle locale (UTNI) en respect de l'article R 122-9 du code de l'urbanisme, modifié par le Décret n° 2017-1039 du 10 mai 2017 relatif à la procédure de création ou d'extension des unités touristiques nouvelles, lequel stipule que : « Constituent des unités touristiques nouvelles locales, pour l'application du 1° de l'article L. 122-18 :

1° La création, l'extension ou le remplacement de remontées mécaniques, lorsqu'ils ont pour effet l'augmentation de plus de 10 hectares et de moins de 100 hectares d'un domaine skiable alpin existant ;

2° L'aménagement, la création et l'extension de terrains de golf d'une superficie inférieure ou égale à 15 hectares ;

3° **Les opérations suivantes, lorsqu'elles ne sont pas situées dans un secteur urbanisé ou dans un secteur constructible situé en continuité de l'urbanisation :**

a) *La création ou l'extension, sur une surface de plancher totale supérieure à 500 mètres carrés, d'hébergements touristiques ou d'équipements touristiques ;*

b) *L'aménagement de terrains de camping d'une superficie comprise entre 1 et 5 hectares ;*

c) *La création de refuges de montagne mentionnés à l'article L. 326-1 du code du tourisme, ainsi que leur extension pour une surface de plancher totale supérieure à 200 mètres carrés. »*

Le projet d'hébergements touristique de Falgos porte sur la création d'hébergement et d'équipements touristiques sur une surface de plancher de 11 120 m² de SDP auxquels s'ajoutent 300 m² de SDP dévolues aux logements des saisonniers, soit une surface supérieure à 500 m² et inférieure à 12 000 m² (seuil de l'UTN locale).

Cette OAP est une UTN locale en respect de l'article R 122-9 du code de l'urbanisme, modifié par le Décret n° 2017-1039 du 10 mai 2017 relatif à la procédure de création ou d'extension des unités touristiques nouvelles.

L'article L 151-7 du Code de l'Urbanisme précise le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) encadrant le développement d'Unités Touristiques Nouvelles Locales (UTN) :

« II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »

Le projet devra être compatible avec ses dispositions.

3.2.2.1.1. Localisation - accès - orientation

A plus de 10 km du village de St Laurent de Cerdans, le domaine de Falgos fait partie de la commune de Serralongue, au cœur des Pyrénées et de la Catalogne

Le Mas de Falgos est composé de plusieurs bâtiments, autour duquel des constructions plus récentes sont venues s'organiser en continuité formant un ensemble cohérent.

Le domaine, situé à 1100 m d'altitude, s'étend sur 650 ha et comprend un golf de 18 trous

Situé à 1h00 de l'aéroport de Perpignan, 1h30 de celui de Girona et à près de 2h de celui de Barcelone, ce complexe comprend aujourd'hui :

- Un hôtel 4 étoiles de 25 chambres – 50 lits
- Un restaurant
- Une résidence de 7 appartements

- Un SPA
- Une piscine intérieure
- Un stade de rugby
- Une salle de musculation

Le golf enregistre la vente de 7000 green fees par an

3.2.2.1.2. Nature et consistance du projet objet de l'UTN

Le projet s'implante sur le domaine golfique de Falgos sur 2 zones :

- Une première zone qui en extension du bâtiment principal se décomposant en :
 - 24 chambres et suite de 40 m² pour **960 m²**
 - Une extension du bâtiment existant, de l'espace remise en forme, des espaces séminaires et de locaux divers pour **2160 m²**
- Une seconde zone semi- forestière composée de 100 chalets « écolodges », répartis sur différents niveaux du terrain pour **8000 m²**.
- A ces 2 zones d'hébergements touristiques faisant l'objet de la procédure UTN, s'ajoute une zone de logements des saisonniers composée de 12 mobil homes (équivalente à **300 m²** de surface de plancher)

Soit un total de 11 420 m, dont 11120 m² font l'objet de la demande UTN.

Le projet consiste donc en la création de **448** lits sur 2 typologies différenciées

- Des lits hôteliers haut de gamme (4 étoiles) pour environ 50 lits (24 chambres)
- 100 écolodges forestiers pour une expérience immersive en pleine nature pour environ 400 lits

Ce projet comprend également :

- Des unités de vie pour les saisonniers :
 - 12 mobil homes
 - 2 chalets
 - 1 chambre
 - 1 studio
 - Pour un total de 22 lits
- Des salles de séminaires
- Une extension de l'espace de remise en forme
- Des locaux techniques

3.2.2.1.3. Programme

Le programme se décline en deux parties :

1. Une première partie se développera en continuité du mas existant :
 - Disparition du parking au profit de nouvelles chambres, balcons ouverts vers le sud, la méditerranée....
 - extension des salons du restaurant, salles de séminaire, rooftop panoramique ; extension des espaces Balnéo
2. La deuxième partie de l'extension, sera réalisée sous forme d'écolodges en forêt. L'effet recherché étant :
 - - L'immersion dans la nature,
 - - Les matériaux naturels,
 - - Une approche responsable de l'hôtellerie,

C'est un lieu où l'on vient séjourner par choix, non pas par opportunité. Un espace qui s'adresse en priorité aux habitants des villes, « aux urbains », sans restriction de distance, ancré dans son terroir. Il réconcilie nature et développement touristique en milieu fragile.

3.2.2.1.4. Accès et stationnement

Accès clientèle / secours et exploitation

Ce projet ne nécessite pas de nouvel accès routier, l'accès se faisant toujours à partir de la départementale 3A.

Parking

1. Zone centrale et accès au golf

Les voitures une fois arrivées sur le domaine sont stationnées à l'écart des zones de vue et ne doivent plus être perceptibles tout au long du séjour.

Seront privilégiées les moyens de mobilités verts telles que voiturettes et vélos électriques, ainsi que la marche.

4 poches de parking sont organisées en aval du complexe hôtelier permettant d'oublier la voiture le temps du séjour.

2. Zone d'écologies

Les véhicules motorisés seront garés dès l'accès sous des abris végétalisés, les masquant dans le grand paysage et évitant qu'ils ne miroitent et polluent le territoire.

Au-delà il faudra se déplacer à pied ou à l'aide de véhicules électriques.

3.2.2.1.5. Orientation

Les panoramas ouverts des nouveaux hébergements seront orientés sur le domaine de Falgos et son golf ainsi que les « écologies » qui profiteront d'une structure en hauteur en lisière de forêt, pour une expérience immersive dans l'environnement naturel. Ces terrains sont principalement exposés plein Sud, permettant un apport en lumière naturelle dans les bâtiments et minimisant d'autant les besoins énergétiques qui seront satisfaits en totale autonomie (solaire)

3.2.2.1.6. Intégration du projet dans le paysage

Situé dans un secteur déjà urbanisé du domaine de Falgos à Serralongue, cette opération proposer une architecture ajustée aux ambiances paysagères du site, ambiance naturelle est forestière pour les écologies, ambiance de grand mas de caractère pour la partie hôtelière.

L'objectif sera de travailler des matériaux et des modèles architecturaux traditionnels, avec des volumes et un langage résolument moderne.

Si la nécessité d'étendre la capacité d'accueil est nécessaire à l'équilibre financier du domaine, le projet doit également apporter une nouvelle image de ce hameau de moyenne montagne unique dans son isolement et la qualité des paysages qu'il donne à voir.

Le client doit immédiatement oublier les contingences de la vie quotidienne pour découvrir le temps de son séjour, un lieu immergé dans la nature, novateur tout en s'enracinant dans la culture locale.

3.2.2.1.7. Gestion de l'eau

SITUATION ACTUELLE

Eau de consommation

Forage	Débit d'origine	Débit actuel
F4	4 m ³ /h	2 m ³ /h
F2	6.5 m ³ /h	2.5 m ³ /h

Eau d'arrosage du golf

Forage	Débit d'origine	Débit actuel
S2	20 m ³ /h	7.5 m ³ /h
S9	7 m ³ /h	3.5 m ³ /h
S10	13 m ³ /h	6.5 m ³ /h

La baisse de la production des forages est due au vieillissement des dispositifs qui devront être remplacés (notamment pompes immergées et filtres).

L'ARROSAGE DU GOLF

Climatologie

La situation du golf à 1100 m d'altitude permet de bénéficier d'un régime d'orages estivaux réguliers permettant un arrosage naturel plus conséquent qu'en plaine pour la période d'août à septembre.

La pluviométrie moyenne étant de 1000mm d'eau pour 500 à 600 mm pour la plaine du Roussillon.

Dispositions

L'accent sera mis sur la diminution des besoins du parcours en période de sécheresse

- arrosage des greens et des tees uniquement,
- fairways et roughs végétalisation naturelle résistante aux périodes de sécheresse,
- pilotage automatique par station météo et capteur pour optimiser les périodes et quantités d'arrosage.

Les pré-diagnostic indiquent que les réseaux sont fuyants. Dans le cadre du projet un diagnostic et un remplacement des canalisations défectueuses seront envisagés sur le réseau d'arrosage du golf.

Récupération des eaux de station en bout de filière

Un dispositif de traitement et de stockage des eaux de station sera mis en place et permettra de compléter les quantités disponibles pour l'arrosage.

Enfin une retenue collinaire associée à un réseau de drains installés en amont sous le parcours permettra de capter les eaux de ruissellement de pluie pour compléter le volume disponible à l'arrosage en période estivale.

EAU DE CONSOMMATION

La consommation attendue en période de pointe pour 500 équivalents habitants est de :

75 m³ jour pour une capacité des forages de 4,5m³ heure soit 108 m³ jour.

Une bache à eau avec surpresseur devra être calculée et installée pour permettre de lisser les périodes journalières de forte sollicitation

EAU POUR LA SECURITE INCENDIE

La sécurité incendie de l'hôtel et des écolodges est assurée par 2 bornes incendies alimentées par les forages du site.

La partie principale du domaine, hôtel et bâtiments annexes est suffisamment éloignée des lisières arborées et reste à l'abri des feux de forêt. Cet espace encadré d'une piscine constitue un refuge en cas de sinistre.

Les écolodges situés dans la partie arborée sont confrontés au risque incendie.

Suite aux échanges avec les services de l'état et le SDIS concernant ce risque, le plan de masse a été retravaillé sur la partie écolodge située en zone forestière afin de diminuer l'exposition des installations.

Cette organisation permet un bouclage beaucoup plus rapide du secteur et une meilleure protection des lodges vis-à-vis du risque incendie.

Par ailleurs, l'étagement des pistes d'accès en terre, permet de constituer un ensemble de pare-feu.

Le secteur sera également annuellement débroussaillé, avec élimination des sujets morts dans la strate arbustive, afin de diminuer la propagation linéaire, la masse combustible, et donc l'intensité du feu.

Enfin un élagage des grands sujets sera pratiqué jusqu'à 6/8 mètres du sol pour diminuer la propagation verticale.

Par ailleurs, les dispositions techniques suivantes seront adoptées :

- 4 réserves d'eau permettant de lutter contre un incendie en tout point du quartier des écolodges, avec à disposition 60m³/H pendant une heure seront mises en place,
- Les pistes d'accès aux écolodges seront dimensionnées en voies engins,
- Une piste périphérique à ce massif forestier permettra de se déplacer rapidement.

Nota : la disposition des circulations au sein de ce quartier permet d'atteindre le refuge que constitue le parcours de golf en cas d'incendie, à pied, en moins de 4 minutes.

En conclusion, il faut se rappeler que l'immense majorité de feux de forêt est d'origine humaine. Le domaine de Falgos constitue un ensemble forestier privé et exploité de 800 hectares, fréquenté par les clients du complexe. Une sensibilisation importante sera développée par les gestionnaires à leur égard sur ce risque et sur les bons gestes à adopter.

Eaux Usées (EU)

Les EU sont des eaux grises et des eaux noires. Les EU noires sont issues des sanitaires. Les eaux grises sont issues de l'évier et la douche. Le traitement de ces eaux doit être adapté à chaque type d'EU. Il est envisagé d'utiliser des produits naturels biodégradables permettant de diminuer le traitement des eaux grises.

Les eaux vannes issues des toilettes seront collectées indépendamment et ramenées à la station d'épuration par canalisations souples et réversibles.

3.2.2.1.8. Assainissement

Les moyens mis en œuvre dans le cadre projet portent sur la mise en œuvre de plusieurs actions:

1- Le diagnostic puis la réfection des réseaux existants dont les premières approches montrent une forte dégradation avec risques de déversement dans le milieu naturel.

2- L'extension des réseaux

- pour la partie en continuité de l'hôtel existant les réseaux seront de type traditionnel (tubes PVC en fond de tranchée) et la mise en place d'une station de refoulement étant donnée la topographie des extensions.

- pour la partie des écolodges, les réseaux seront des canalisations souples posées en fond de tranchée réalisées uniquement en suivant la piste d'entretien forestier existant avec branchements de type Plug and

Play en matériaux recyclés. Le but de ces dispositifs étant la réversibilité des réseaux et leur capacité à être modifiés à la demande.

3- La station d'épuration

De façon générale, le projet repose sur une approche respectueuse de l'environnement, la nouvelle station de traitement sera de type lagunage et rhizomes. Le dispositif sera calibré sur une charge maximale de 400/500 équivalent habitant ; le surdimensionnement n'étant pas favorable pour ce type de dispositif.

ESTIMATION DE LA FREQUENTATION DU SITE

Etat actuel	Nb d'unités	Effectif maximum par unité	Effectif maximum total	Pondération	Effectif pondéré
Etat actuel					
Chambres	25	2	50	0.8	40
appartements	7	3	21	0.8	17
Projet					
Chambres	24	2	48	0.8	38
écolodges	100	2	600	0.7	420
Logts saisonniers					15
Effectif maximum pondéré					530

À titre indicatif et à confirmer par les études pré-opérationnelles, les charges attendues sont les suivantes :

Charge hydraulique	Valeur		Unité
	400 EH	EH	
Débit moyen journalier	60	75	m ³ /j
Débit moyen horaire	2.5	3.12	m ³ /h
Coefficient de pointe	3	3	U
Débit de pointe	7.5	9.4	m ³ /h

Charge polluante	Charge journalière totale en kg/j		Ratio g/EH/j
	400 EH	EH	
Débit moyen journalier	24	30	60
Débit moyen horaire	48	60	120
Coefficient de pointe	36	45	90
Débit de pointe	6	7.5	15

Pour garantir les performances de traitement malgré les variations saisonnières importantes, le dispositif choisi sera constitué d'un lit planté de roseaux d'une surface d'environ 1000 m².

Il se décomposera en 4 lits plantés comprenant chacun son réseau de canalisation d'alimentation, son réseau de drains, une géomembrane et une fondation de graves à granulométrie contrastée.

Ce dispositif sera associé à un pré-traitement par dégrilleur automatique avec compacteur.

La récupération de ces eaux et leur traitement seront réalisés pour participer à l'arrosage du parcours, même si les effluents sont limités.

3.2.2.1.9. Energie

Le site global est alimenté par 2 lignes de 20.000V, l'une provenant de Serralongue et l'autre de St Laurent de Cerdan. Le domaine dispose en outre d'un groupe électrogène de secours de 250 KVA. Le tableau général basse tension (TGBT) est situé sous le local de la piscine.

Concernant les écolodges, ils seront autonomes en énergie, chauffés au bois.

Production Eau Chaude Sanitaire (ECS) et Chauffage : Solaire thermique avec appoint bois par poêle. Le chauffage centralisé servira juste à un préchauffage du lodge avec maintien en température 16-18°C. Celui-ci pourra être lancé avant l'arrivée des occupants. En fonctionnement, le lodge sera chauffé par un poêle à bûche. Qui donne un autre standing.

Production électricité : Panneaux photovoltaïques avec stockage sur batterie. Tous les équipements fonctionneront en courant continu basse tension. Ceci implique des équipements adaptés (frigo, éclairage,...). Si nécessaire, une ou deux prises seront en 220V pour un usage à très faible densité (courte durée et faible puissance de tirage sur convertisseurs de tension).

Tous les équipements de stockage d'énergie seront situés dans le bloc technique, les panneaux photovoltaïques en toiture du bloc technique. L'installation disposera d'un système de suivi à distance (production, stockage, durée d'autonomie,...). Un groupe électrogène de secours sera éventuellement à prévoir en cas de panne.

3.2.2.1.10. Un projet de développement durable

DU POINT DE VUE SOCIAL,

Le projet devra :

- être ouvert à tous à travers son offre de restauration, d'activités de loisir, de Spa, de golf touristique, de bar et d'hébergement,
- Prévoir des lits à destination du personnel d'exploitation saisonnier,
- Permettre une activité à l'année grâce à une amplitude d'ouverture importante,
- Favoriser l'économie circulaire dans l'offre de restauration notamment,
- Favoriser la formation des jeunes à la pratique sportive du golf, participant d'une part au sport santé et à l'émergence de sportifs de haut niveaux pouvant faire rayonner le territoire sur ce volet.

DU POINT DE VUE ENVIRONNEMENTAL

Le projet sera programmé dans les règles de l'art et dans une philosophie du moindre impact. A ce titre, il devra :

- Favoriser l'intégration du projet dans le paysage
- Limiter les terrassements – écolodges 100% réversibles sans fondation
- Organiser les divagations notamment dans la forêt pour limiter les interactions avec le milieu naturel,
- Optimiser des déplacements sur site,
- Optimiser le plan de déplacement et de dépose des engins de chantier,
- Prévoir un chantier environnemental avec suivi par un AMO coordinateur environnement,
- Prévoir des constructions écologiques les plus respectueuses des habitats naturels, de la faune et de la flore environnante,
- Limiter les consommations énergétiques
- Limiter les consommations en eau (économiseur d'eau, systèmes de récupération des eaux pluviales, etc.
- Limiter la production de déchets (compost, livraison de producteurs locaux

- Limiter l'abattage d'arbres sur la partie des écolodges. En effet, l'abattage de certains arbres peut être rendu nécessaire pour la construction des écolodges. Il conviendra d'éviter d'abattre les arbres de 30 cm de diamètre ou plus, ainsi que les arbres présentant des cavités. L'abattage des arbres devra se faire sur les individus les plus jeunes. Si un arbre important se trouvait à l'emplacement d'un écolodge, celui-ci pourra être construit en s'adaptant à sa localisation.
- A ce titre, afin de compenser les arbres abattus lors de la construction des écolodges, il est proposé une plantation d'essences complémentaires à proximité du projet.

DU POINT DE VUE ECONOMIQUE,

Le projet devra

- Pérenniser le caractère touristique de son dispositif et garantir la location commerciale de ses hébergements (pas de vente à la coupe, pas de développement de résidences secondaires)
- Favoriser les emplois locaux
- Sera soumis au versement de la taxe de séjour qui participera à l'économie locale

SECTEUR DOMAINE DE FALGOS

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

