

# DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU COMMUNE DE BEAUZIAC

## RESUME NON TECHNIQUE

*Pièce 1b*

### UrbaDoc

**Chef de projet :**  
**Etienne BDIANE**  
9, avenue Maurice Bourguès Maunoury  
31200 TOULOUSE  
05 34 42 02 91  
contact@be-urbadoc.fr

Tampon de la Communauté de Communes	Tampon de la Préfecture

### SIRE Conseil

**Chef de projet :**  
**Thomas SIRE**  
26 Rue des Trois Pigeons  
31200 TOULOUSE  
05 32 58 39 95  
contact@sire-conseil.fr  
www.sire-conseil.fr

PLU APPROUVE :	19 juin 2017
DELIBERATION PRESCRIVANT LA DECLARATION DE PROJET :	15 juin 2020
ENQUETE PUBLIQUE :	Du 28 février 2022 au 31 mars 2022
APPROBATION :	4 juillet 2022

# SOMMAIRE

1	LE CONTEXTE COMMUNAL.....	2
2	LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DEFINIS DANS LE PLU APPROUVE .....	3
3	LES CARACTERISTIQUES DU PROJET .....	4
4	LES MODIFICATIONS ENGENDREES PAR LA DECLARATION DE PROJET ET LES MOTIFS .....	6
4.1	Les modifications apportées au règlement graphique.....	6
	Le règlement graphique avant la déclaration de projet : la situation au regard du PLU actuel .....	6
	Le règlement graphique après la déclaration de projet .....	6
4.2	Le règlement écrit de la zone 1AUt .....	6
5	LES INCIDENCES DE LA DECLARATION DE PROJET .....	6
6	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES.....	7
6.1	Préambule .....	7
6.2	Documents de rang supérieur .....	7
6.3	Rappels du projet .....	7
6.4	Etat initial de l'environnement .....	8
6.5	Incidences et mesures sur l'environnement .....	9
6.6	Incidences sur le réseau Natura 2000.....	10
6.7	Dispositif de suivi.....	10

# 1 LE CONTEXTE COMMUNAL

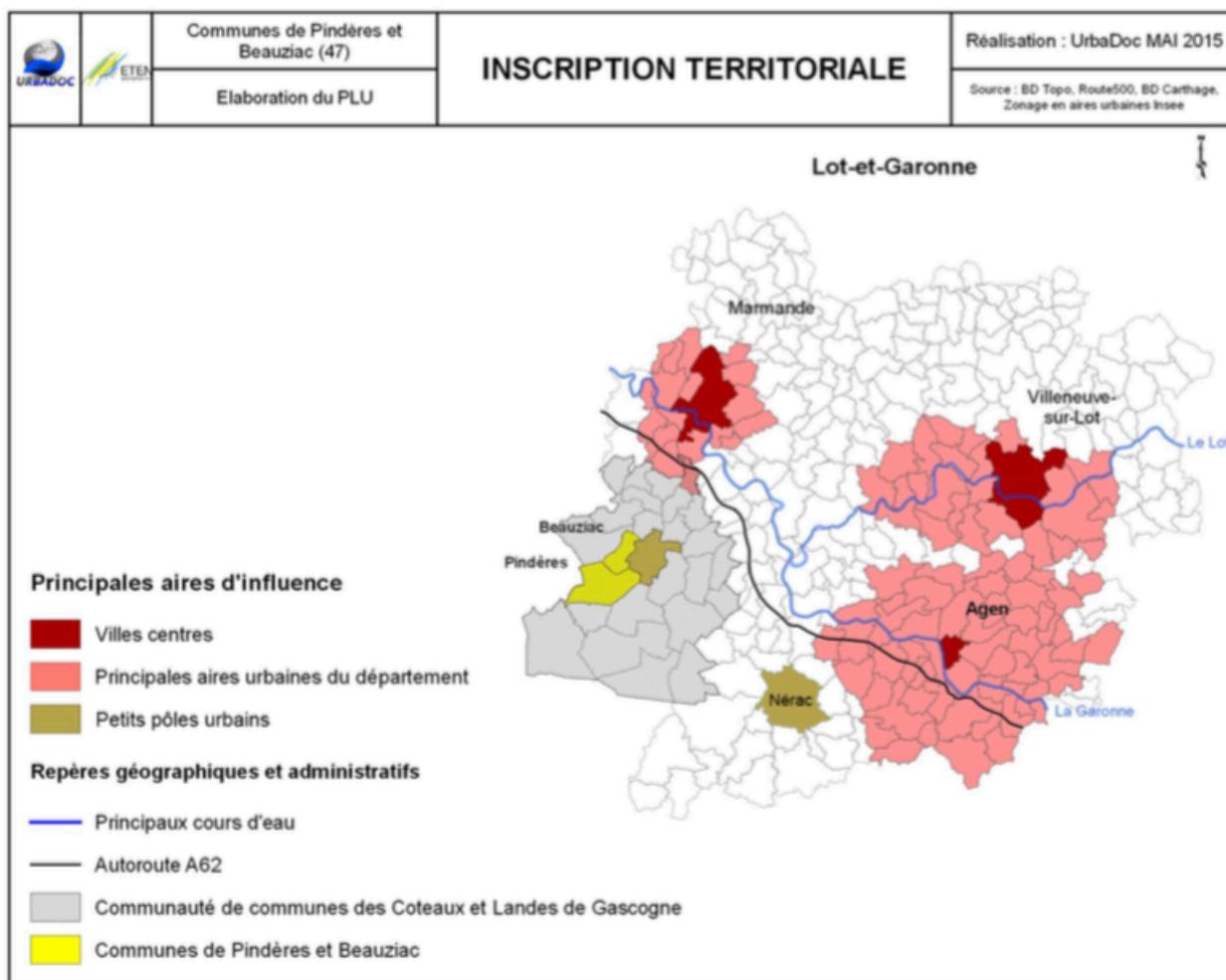


Figure 1 : Localisation de la commune de Beauziac, UrbaDoc - 2020

Située en limite ouest du département du Lot-et-Garonne, Beauziac est au cœur d'un bassin de vie rural animé par un pôle moyen, la commune de Casteljaloux.

La commune se situe à environ 108km de Bordeaux, 178km de Toulouse, 30km de Marmande et 62km d'Agen.

Lors du dernier recensement, en 2017, la commune comptait 237 habitants.

La baisse de la population observée sur la commune entre 2012-2017 est le résultat des soldes naturel et migratoire déficitaires (-1,2 et -0,6). Beauziac compte 237 habitants permanents en 2016 mais compte-tenu de sa fréquentation touristique à venir, la commune devrait compter près de 1997 habitants en haute saison.

Au recensement de 2017, le parc de logements de la commune s'élevait à 143 unités, se répartissant comme suit :

- 106 résidences principales (74 %) ;
- 24 résidences secondaires et logements occasionnels (16,8%) ;
- 13 logements vacants (9,1%).

A l'échelle du territoire, 77,4% des habitants sont propriétaires de leurs logements et 19,8% sont des locataires. Nous pouvons constater une hausse de 8 logements entre 2012 et 2017, grâce à l'augmentation du nombre de résidences secondaires et des logements occasionnels.

En 2017, le lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi se présente comme suit :

- Ensemble : 83 ;
- Travaillant dans la commune de résidence : 12 ;
- Travaillant dans une commune autre que la commune de résidence : 71

Avec seulement une moyenne de 7 emplois pour 100 actifs, la commune de Beauziac ne constitue pas un territoire porteur de l'économie locale.

Le projet touristique aura un impact très important sur l'emploi. Effectivement, 300 emplois permanents s'additionnant aux 250 emplois temporaires liés aux travaux devraient être créés.

L'implantation d'un Center Parcs aura un impact économique et social positif pour le territoire : au-delà du nombre d'emplois directs et indirects créés et des contributions fiscales engendrées, l'exploitation du domaine générera en effet des dépenses qui bénéficieront directement à l'économie locale. La mise en valeur du patrimoine naturel et l'amélioration des réseaux et autres équipements publics nécessaires à la desserte locale contribueront également à générer des retombées positives.

En ce qui concerne l'activité agricole, avec seulement 4 exploitations en 2010 contre 19 au recensement de 1988, l'activité agricole semble périlcliter sur le territoire. En effet, la majorité des terres agricoles sont en prairie et parfois en jachères.

Ces données peuvent être mises en corrélation avec la forêt landaise, qui couvre près de 85% du territoire. C'est apport naturel a permis de faire de la sylviculture une activité locale importante à l'échelle de la commune.

En ce qui concerne les paysages, la couverture boisée constitue la signature paysagère la plus remarquable sur la commune, cela même s'il s'agit de forêts de production qui une fois arrivées à maturité feront l'objet de coupes sur des parcelles entières. Ces espaces boisés se trouvent à l'extrémité Est du massif forestier des Landes caractérisé par une végétation dense dominée par des pins qui partagent la forêt avec des strates arbustives plus petites accompagnées de quelques chênes. L'occupation du sol est nettement dominée par la forêt qui couvre plus de 95% du territoire. Le territoire s'inscrit au cœur d'une entité paysagère bien spécifique : « La forêt des plateaux ».

La commune de Beauziac affiche un cadre de vie exceptionnel, reconnu pour la qualité de ses paysages. Pour autant, aucun périmètre environnemental réglementaire ou d'inventaires ne se situe sur le territoire communal.

## **2 LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DEFINIS DANS LE PLU APPROUVE**

Quatre grands piliers ont été définis par les élus dans le PLU approuvé en 2017.

- Poursuivre la dynamique démographique en adaptant les équipements et en planifiant le développement ;
- Préserver l'activité et l'identité agricole et forestière ;
- Favoriser la réalisation d'un ensemble touristique ;
- Une gestion durable de la ressource en eau et des espaces naturels préservés.

### 3 LES CARACTERISTIQUES DU PROJET

Dans le cadre de son développement, le groupe Pierre et Vacances – Center Parcs désireait réaliser un nouveau Center Parcs dans le Sud- Ouest de la France.

Le Lot-et-Garonne a été identifié comme un département qui souhaite développer son offre touristique conciliant valorisation patrimoniale, culturelle et économique.

Les communes de Pindères et Beauziac ont été choisies pour accueillir le projet de résidence de tourisme.

Outre l'influence sur le nombre d'emplois, ce projet permet de capter de nombreux touristes toute l'année et ainsi de faire de ces deux communes, des communes motrices de l'activité touristique à l'échelle intercommunale.

L'objet de la présente déclaration de projet s'inscrit dans une volonté d'autoriser l'ouverture de la parcelle n°319 classée actuellement en zone naturelle (N), en zone à urbaniser à vocation touristique (1AUt), dans une volonté d'extension du projet du Center Parcs.

Cette extension poursuit pleinement l'ambition du projet : renforcer la visibilité et l'attractivité du territoire pour ainsi devenir la vitrine de ce territoire.

En vertu de la nature du projet d'extension du Center Parcs, il s'agit d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU au titre du code de l'urbanisme.

**La localisation du secteur d'étude est présentée sur la carte ci-dessous.**



*Figure 2 : Localisation du site d'étude, UrbaDoc – 2020*

Le projet d'extension prévoit d'accueillir des maisons spécifiquement conçues pour le center parcs des Landes de Gascogne, perchées sur pilotis.

Leur architecture reste identique aux cottages insolites déjà autorisés, qui seront implantés en extrémité Est du site.

En détails, voici ce que prévoit le projet d'extension :

- La création d'un parking à l'entrée de la parcelle n°319 ;
- 17 cottages sur pilotis, (dont 14 cottages pour 4 personnes, 2 cottages pour 6 personnes et 1 cottage pour 6 personnes avec accès PMR) ; répartis selon les

spécificités qu'offre le terrain (clairières) afin de préserver au maximum les boisements existants ;

- Des cheminements doux créant un maillage entre les cottages, le parking et le reste du site.

Le projet d'extension, au-delà de venir compléter l'offre du Center Parcs de Beauziac, s'inscrit parfaitement dans la stratégie et les objectifs de développement touristique à l'échelle départementale, à savoir augmenter la capacité d'hébergement touristique du territoire notamment grâce à la valorisation d'hébergements thématiques qualitatifs, tout en s'inscrivant dans une démarche de valorisation patrimoniale, culturelle et économique.

Ce dynamisme induit par ce projet entraîne des répercussions directes à l'échelle de la commune mais également des communes alentours : dynamisme économique, démographique, rayonnement à l'échelle de la de région etc. Ainsi, le projet d'extension s'inscrit dans une véritable démarche de projet d'intérêt général.



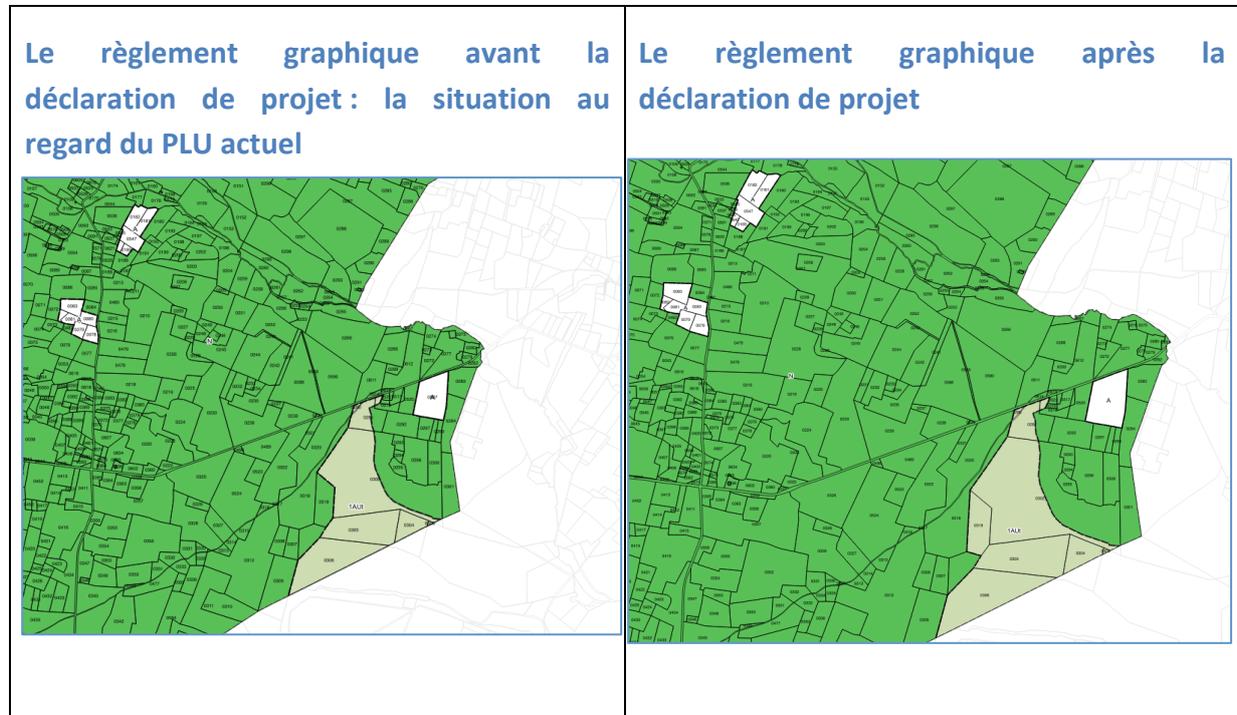
*Figure 3 : Vue de la limite Est parcelle n°319, matérialisée par la clôture, UrbaDoc – 2020*



*Figure 3 : Vue de la face Est de la parcelle n°319, UrbaDoc - 2020*

## 4 LES MODIFICATIONS ENGENDREES PAR LA DECLARATION DE PROJET ET LES MOTIFS

### 4.1 Les modifications apportées au règlement graphique



### 4.2 Le règlement écrit de la zone 1AUt

La zone A est transformée en 1AUt. Le règlement est donc celui de la zone 1AUt. Aucune modification n'a été apportée au règlement de la zone 1AUt. Cette zone est destinée à la création d'un ensemble d'hébergements touristiques, d'équipements et de services associés.

## 5 LES INCIDENCES DE LA DECLARATION DE PROJET

La parcelle n°319 faisant l'objet de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n'est pas identifiée au registre Parcellaire de 2018.

Ce secteur se compose d'une parcelle de 2,08 ha, en bordure du périmètre actuel du site du Center Parcs, bordé par une voie desservant le site et qui débouche plus au Nord sur la D 291.

Ce secteur, couvert par des boisement, représentatif de la forêt landaise et donc de l'identité paysagère locale, constitue un véritable atout pour le projet touristique.

Ainsi l'exploitation arbre par arbre sera privilégiée, les coupes rases seront très rares et généralement dans les secteurs les moins fréquentés, et une plus grande naturalité sera recherchée (îlots de vieillissement, régénération naturelle...).

Par ailleurs, un Plan simple de gestion forestière du domaine sera élaboré avec des experts forestiers, comme cela est le cas pour les autres sites Center Parcs. Ce plan,

agréé par le Centre régional de la propriété forestière, intégrera entre autres les éléments suivants : description des peuplements ; les enjeux économiques et environnementaux ; les objectifs de gestion et règles de sylviculture et les programmes annuels de coupes et replantations.

## 6 INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

### 6.1 Préambule

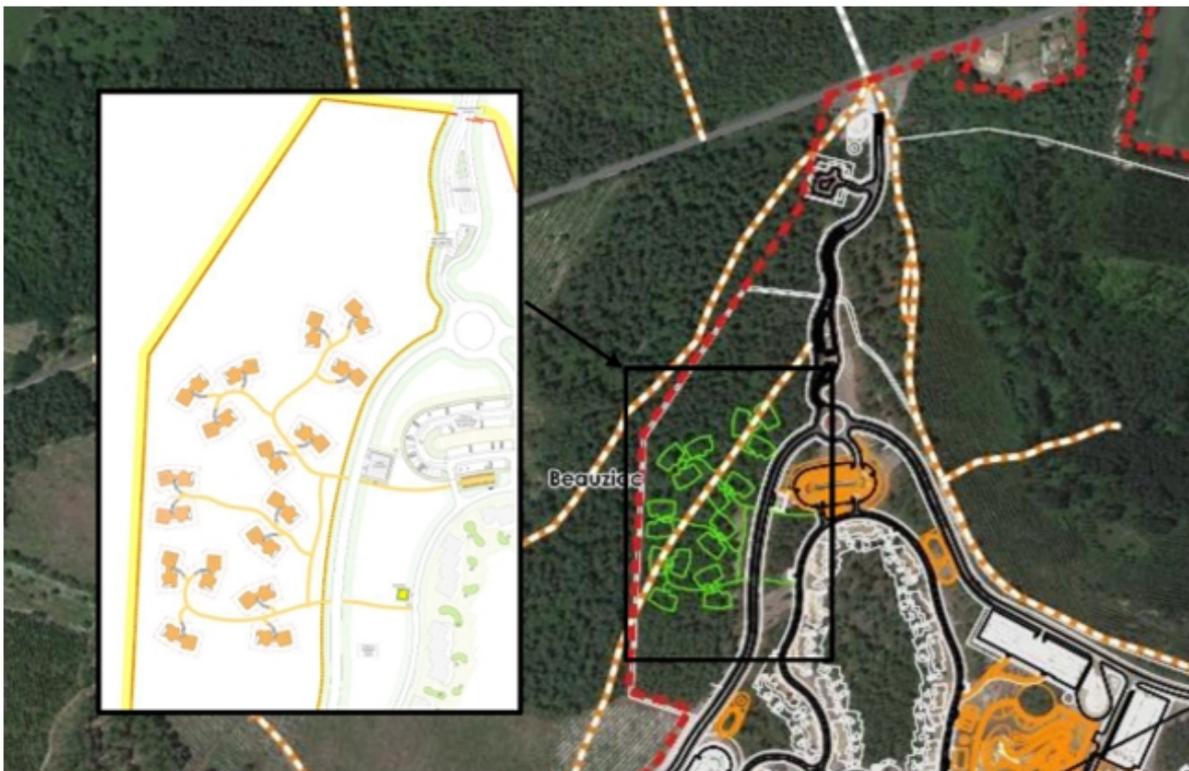
Dans un souci de transparence absolue avec le public et afin de s'assurer de l'élaboration d'un projet résolument durable, la Communauté de Communes s'est engagée dans une évaluation environnementale volontaire.

### 6.2 Documents de rang supérieur

La mise en compatibilité du PLU est compatible avec les documents de rang supérieur s'imposant à lui, notamment le SDAGE et le fascicule des règles du SRADET.

### 6.3 Rappels du projet

Le projet prévoit la construction de 17 constructions, dont 6 se situeront au sein du périmètre déjà constructible. La localisation précise des logements a été ajustée en fonction des enjeux paysagers et environnementaux.



*Projet d'extension*

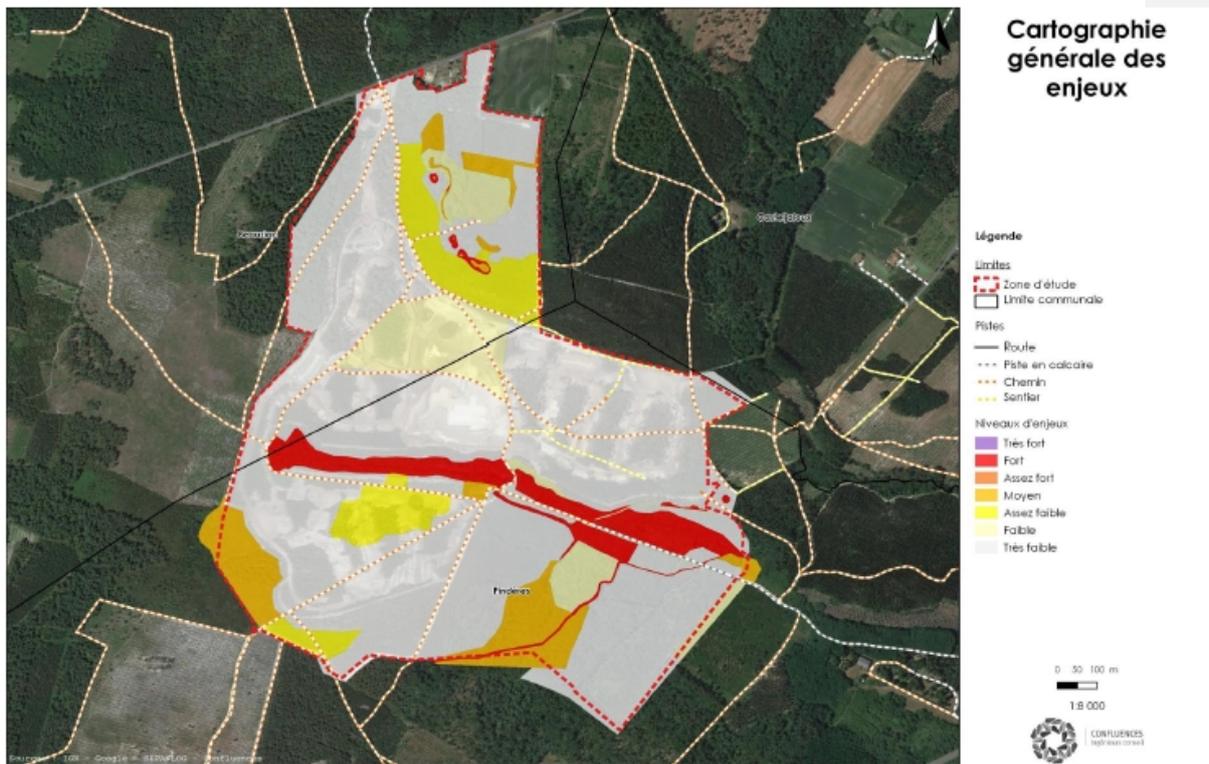
## 6.4 Etat initial de l'environnement

Aucun milieu aquatique ou humide ne se situe au sein de la zone d'extension du Center Parcs. La zone d'extension du Center Parcs ne se situe au sein d'aucun réservoir biologique aquatique.

La zone d'extension du Center Parcs ne se situe au sein d'aucun site Natura 2000, ni Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique, ni Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux, ni Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope, ni Parc Naturel Régional ni Réserve Naturelle.

La zone d'extension du Center Parcs se situe en dehors des secteurs identifiés à enjeux moyens, assez forts, forts et très forts.

La zone d'extension du Center Parcs se situe en dehors des secteurs constitutifs du réseau écologique local.



Synthèse des enjeux (Source : étude d'impacts)

La zone d'extension du Center Parcs ne se situe au sein d'aucun site classé ou site inscrit et n'entretient aucune covisibilité avec de tels périmètres. Il n'existe pas de Monument Historique, ni de périmètre modifié, ni de périmètre délimité des abords localement.

En matière d'assainissement des eaux usées, le projet d'extension sera raccordé au réseau de collecte de Casteljalous qui bénéficie actuellement d'améliorations lui permettant notamment de faire face aux besoins anticipés de la commune de Beauziac et notamment du Center Parcs et de son extension.

L'alimentation en eau potable est garantie par un réseau performant (rendement de 83,2% en 2018, avec des pertes de réseaux faibles, de 0,6 m<sup>3</sup>/km/j), connecté à un forage capacitaire et à un forage de sécurité, permettant de garantir l'adéquation entre la ressource disponible et les besoins induits par l'extension.

Aucune servitude ne grève la zone d'extension du Center Parcs.

Comme l'ensemble du massif forestier landais, la zone d'extension du Center Parcs est impactée par le risque incendie. La zone d'extension du Center Parcs n'est pas concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles.

La zone d'extension du Center Parcs n'est pas concernée par des risques technologiques majeurs ni par des sols pollués.

## **6.5 Incidences et mesures sur l'environnement**

L'intensité de l'impact potentiel sur le sol est moyenne, et l'application des mesures d'évitement et de réduction envisagées (dispersion des constructions, localisation au plus près du niveau du terrain naturel, minimisation des aménagements) induit un impact résiduel négligeable.

L'intensité de l'impact potentiel sur la quantité des eaux souterraines est moyenne, et l'application des mesures d'évitement et de réduction envisagées (infiltration des eaux pluviales sur place, taux d'imperméabilisation faible grâce aux pilotis, limitation du défrichage) induit un impact résiduel négligeable.

L'intensité de l'impact potentiel sur la quantité des eaux superficielles est faible, et l'application des mesures d'évitement et de réduction envisagées (faible coefficient d'imperméabilisation, gestion diffuse des eaux pluviales, infiltration des eaux de pluie donc effet tampon de la nappe) induit un impact résiduel négligeable.

L'intensité de l'impact potentiel sur la qualité des eaux souterraines et superficielles est forte, et l'application des mesures d'évitement et de réduction envisagées (dispositif de gestion des eaux pluviales en capacité d'intercepter les pollutions pluviales, absence d'utilisation de fertilisants et phytosanitaires, mesures préventives pour prendre en compte le risque de pollutions accidentelles (vannes de sectionnement), collecte des eaux usées par un système d'aspiration, participation à la création d'un nouveau système d'assainissement performant) induit un impact résiduel négligeable.

Aucune incidence néfaste significative n'est prévisible sur la composante « Zones humides ».

Aucune incidence néfaste significative n'est prévisible sur la composante « Flore protégée ».

Les mesures envisagées pour la composante « Habitats naturels » permettent globalement une plus-value écologique.

Aucune incidence néfaste significative n'est prévisible sur la composante « Faune protégée ».

En raison du caractère enclavé et paysager du site, aucune incidence néfaste significative n'est prévisible sur la composante « Paysage ».

Le projet d'extension du Center Parcs n'est pas susceptible d'avoir d'incidence néfaste significative sur la gestion des eaux usées.

En matière d'eau potable, la ressource et le réseau sont en adéquation avec les besoins induits par l'extension du Center Parcs.

Le projet d'extension du Center Parcs n'est pas susceptible d'avoir d'incidence néfaste significative sur la gestion des eaux pluviales.

En matière de risques et nuisances, le projet est conforme aux prescriptions réglementaires relatives à l'aléa incendie ainsi qu'à l'aléa retrait-gonflement des argiles.

En matière d'utilisation du site, la réalisation du projet entraînera l'arrêt de l'exploitation forestière de la parcelle. Compte-tenu de la proximité du Center Parcs, l'utilisation de la palombière présente sur la parcelle de l'extension est déjà abandonnée.

## **6.6 Incidences sur le réseau Natura 2000**

Le projet d'extension est sans incidence notable prévisible sur le réseau Natura 2000.

## **6.7 Dispositif de suivi**

Un tableau de suivi opérationnel a été élaboré. Il est rappelé ci-après.

Critère	Indicateur	Echelle de suivi	Valeur référence	Source	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Economie	<b>Vision prospective et objectifs : avoir un taux de remplissage le plus élevé possible pour rentabilité les investissements</b>												
	Nombre total de nuitées dans les cottages Explorer	Annuelle	Sans objet	Groupe PVCP									
	<b>Vision prospective et objectifs : avoir un taux de remplissage le plus élevé possible pour rentabilité les investissements</b>												
	Taux d'occupation annuel des cottages Explorer	Annuelle	Sans objet	Groupe PVCP									
Paysage	<b>Vision prospective et objectifs : avoir des aménagements conformes et qualitatifs sur le plan paysager</b>												
	Application des mesures d'intégration prescrites dans le dossier de PC	Annuelle	Sans objet	3CLG									
Environnement	<b>Vision prospective et objectifs : viser le « zéro perte nette » de biodiversité et envisager une amélioration qualitative des espèces et habitats naturels</b>												
	Suivi de la biodiversité des espaces conservés	Selon calendrier de suivi défini dans l'AU	Sans objet	Groupe PVCP									
	<b>Vision prospective et objectifs : ne pas impacter négativement les niveaux d'eau</b>												
	Suivi piézométrique	Selon exigences de la DREAL	Sans objet	Groupe PVCP									
	<b>Vision prospective et objectifs : limiter la production de déchet, viser l'amélioration au fur et à mesure</b>												
Quantité totale d'ordures ménagères produites	Center Parcs	Sans objet	Groupe PVCP										