

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

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

**Pièce 3**

### UrbaDoc

**Chef de projet :**

**Etienne BADIANE**

9, Avenue Maurice Bourghès Maunoury

31200 TOULOUSE

Tél. : 05 34 42 02 91

contact@be-urbadoc.fr

### Sire Conseil

**Expert environnement :**

**Thomas SIRE**

26, Rue des Trois Pigeons

Tél. : 05 32 58 39 95

contact@sire-conseil.fr

Tampon de la Communauté de Communes	Tampon de la Préfecture

PLU APPROUVE 29 janvier 2019

DELIBERATION PRESCRIVANT LA  
DECLARATION DE PROJET 15 juin 2021

ENQUETE PUBLIQUE Du 28 février 2022  
au 31 mars 2022

APPROBATION 4 juillet 2022

<b>LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....</b>	<b>1</b>
<b>1. BOUCHET - MARGE VC 1 - ZONE 1AUB .....</b>	<b>3</b>
1.1 Superficie .....	3
1.2 Les principes d'aménagement.....	3
1.3 Bilan prévisionnel (coûts approchés) .....	3
<b>2. BOUCHET - MARGE VC 1 - ZONES 1AUA ET 2AU .....</b>	<b>5</b>
2.1 Superficie .....	5
2.2 Les principes d'aménagement.....	5
2.3 Bilan prévisionnel (coûts approchés) .....	5
<b>GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER 1AUA, 1AUB ET 2AU .....</b>	<b>8</b>
<b>SYNTHESE .....</b>	<b>11</b>
<b>3. MARGE CINQ ARDITS - ZONE 1AUT : PROJET TOURISTIQUE .....</b>	<b>12</b>
3.1 Superficie et localisation.....	12
3.2 Etat initial de l'environnement .....	12
3.3 Bilan prévisionnel (AEP et assainissement).....	15
3.4 Implantation des cottages et des équipements .....	19
<b>4 ZONE 1AUT : PARCELLE 319 .....</b>	<b>21</b>

## Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi SRU et précisés par la loi UH. Initialement intégrées au PADD, elles constituent désormais une partie à part entière du dossier du PLU selon l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme. Le contenu des orientations d'aménagement et de programmation est règlementé aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme. Depuis la loi portant Engagement National pour l'Environnement, les orientations d'aménagement permettent aussi de préciser la programmation des équipements et des réseaux aux travers de la définition des "orientations d'aménagement et de programmation".

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que sur les zones qui sont amenées à connaître une évolution significative. En ce sens, la municipalité a souhaité détailler dans le Plan Local d'Urbanisme des orientations d'aménagement portant sur la frange sud du hameau de Bouchet, sur des secteurs distribués de part et d'autre de la voie communale n°1 dite de Pindères. Il s'agit de secteur attenant à la partie agglomérée du hameau, précisément des extensions pavillonnaires ayant permis son développement.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables met en exergue, dans l'une des orientations, la volonté du Conseil Municipal de prioriser l'urbanisation sur les secteurs les plus densément structurés.

Ces orientations d'aménagement mettent en exergue les actions à mettre en œuvre, afin de favoriser une intégration des constructions respectueuse du cadre paysager tout en assurant la cohérence des aménagements voiries et des traitements paysagers à établir, en vue de satisfaire à une densification raisonnée du village et de ses abords immédiats. Les objectifs d'aménagement poursuivis se déclinent comme il suit :

- Rechercher des formes urbaines et bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés environnants en actant une densité moyenne de 8 logements / hectare et en veillant à favoriser une forme

urbaine semi-dense privilégiant le maintien des caractéristiques rurales

- Aménager les secteurs à urbaniser dans une logique d'ensemble en optimisant les conditions d'accessibilité et de desserte.

Les préconisations détaillées ci-dessous sont présentées sous la forme de schémas couvrant les secteurs destinés à l'urbanisation ; Sont notamment mis en exergue les principes d'accessibilité et de création de voirie, l'intégration des constructions dans l'environnement bâti, le maintien des éléments paysagers de qualité.

L'urbanisation des secteurs identifiés a vocation à conforter la trame urbaine par le comblement d'espaces interstitiels au sein de la partie actuellement agglomérée. Il convient ainsi de proposer une forme urbaine permettant de gérer de manière économe le foncier disponible tout en limitant l'impact sur la trame paysagère.

Les secteurs identifiés en zone 1AU et 2AU couvrent une superficie globale de 3,54 ha, et offrent une superficie à bâtir de 2,83 ha, une fois déduites les surfaces nécessaires à la réalisation des voiries et réseaux divers.

La municipalité a souhaité instaurer un phasage quant à l'aménagement de ces zones avec, comme ordre de priorité, l'urbanisation de la zone 1AUa, puis 1AUb et enfin 2AU. L'urbanisation de la zone 1AUb ne pourra s'opérer que lorsque 25% au moins des potentiels d'aménagement de la zone 1AUa auront été appréhendés.

Cette décomposition des zones à urbaniser dans le temps et dans l'espace permet de conférer davantage de souplesses aux aménagements facilitant de fait la faisabilité économique des opérations.

Les modalités d'aménagement de la zone 1AUt à vocation de développement d'un ensemble d'hébergements touristiques et d'équipements de loisirs et de services sont données à titre indicatif et reprises des éléments transmis par le porteur de projet.



**Orientations d'aménagement localisées en frange Sud du hameau de Bouchet, au contact des extensions pavillonnaires déjà réalisées.**

**Les secteurs identifiés en zones 1AU et 2AU confondues couvrent une superficie globale de 3,54 ha, et offrent une superficie à bâtir de 2,83 ha, une fois déduites les surfaces nécessaires aux VRD.**

# 1. Bouchet - Marge VC 1 - Zone 1AUb

## 1.1 Superficie

Parcelle	Superficie		
	(ha, a, ca)		
C 234	0	19	30
C 386	0	82	59
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>01</b>	<b>89</b>
<b>Sup. à bâtir</b>	<b>0</b>	<b>81</b>	<b>51</b>

\* *Déduction de 20% de la surface globale pour l'aménagement des VRD*

## 1.2 Les principes d'aménagement

Densité recherchée et modalités d'aménagement	Principe de desserte	Intégration paysagère
<p>Densité minimale de <b>8 logements à l'hectare</b>            Nombre total de logements envisagés : 6 à 7</p> <p>Aménagement sous la forme d'un permis d'aménager pour l'ensemble de la zone AU</p> <p><b>Urbanisation rendue possible dès lors que 25% au moins des potentiels d'urbanisation de la zone 1AUa auront été appréhendés.</b></p>	<p>Création d'une voie de desserte interne en appui de la voie communale n°1 dite de Pindères.            Tracé sous la forme d'une voie de bouclage en « U » avec 2 amorces positionnées comme sur l'esquisse ci-dessous            L = 190 m environ            l = 5 m à minima pour la bande de roulement et 3 m min si la voie est à sens unique</p> <p>Accès individuels et regroupés à partir de la voie de desserte créée.</p> <p>Principe de desserte en lien</p>	<p>Préservation du fossé et de la végétation proche attenante comme figuré sur l'esquisse ci-dessous.</p>

	avec l'élargissement de la VC n°1 : emplacement réservé par la municipalité à cet effet : 1,5 m des deux côtés de la voie	
--	---	--

Le découpage parcellaire n'est donné qu'à titre indicatif.

## 1.3 Bilan prévisionnel (coûts approchés)

La viabilisation de ce secteur engendre des coûts en matière de desserte routière et d'équipement réseau. Ces équipements sont chiffrés à minima selon les éléments détaillés ci-dessous :

Equipement VRD	Coût au m.l	Total
----------------	-------------	-------

### VOIRIE

Desserte interne (L = 190 m)	300 € / m.l	57 000 €
------------------------------	-------------	----------

### RESEAUX AEP et TELECOMMUNICATIONS avec branchements inclus (L = 190 m)

Adduction eau potable	80 € / m.l	15 200 €
Télécommunications	75 € / m.l	14 250 €

### RESEAU ELECTRIQUE - infrastructures raccordement pour 75 Kva

Domaine public : extension basse tension de 50 m.l	5 500 €
Domaine privé : extension basse tension de 180 m.l et alimentation de 8 lots	16 560 €

<b>Coût total VRD</b>	<b>108 510 €</b>
-----------------------	------------------



## 2. Bouchet - Marge VC 1 - Zones 1AUa et 2AU

### 2.1 Superficie

Parcelle	Superficie		
	(ha, a, ca)		
<b>Zone 1AUa</b>			
156 en partie	0	01	34
157 en partie	0	02	45
160	0	19	61
161	0	37	68
162	0	12	52
163	0	30	96
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>04</b>	<b>56</b>
<b>Sup. à bâtir*</b>	<b>0</b>	<b>83</b>	<b>65</b>
<b>Zone 2AU</b>			
150	0	46	23
151	0	47	10
152	0	54	09
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>47</b>	<b>42</b>
<b>Sup. à bâtir*</b>	<b>1</b>	<b>17</b>	<b>93</b>

\* Déduction de 20% de la surface globale pour l'aménagement des VRD

### 2.2 Les principes d'aménagement

Densité recherchée et modalités d'aménagement	Principe de desserte	Intégration paysagère
Densité minimale de <b>8 logements à l'hectare</b> Nombre total de logements envisagés - Zone 1AUa : 8 lots - Zone 2AU : 12 lots Aménagement sous la forme d'un permis d'aménager pour chacune des deux	Création d'une voie de desserte interne assurant une liaison entre la voie communale n°1 et le chemin rural positionné au Nord : Tracé et amorce positionnés comme sur l'esquisse ci-dessous  Principe de desserte en lien avec la création d'une amorce greffée à	Préservation de la trame végétale au sein de la zone : alignement arbustif en frange Est de la zone 1AUa et préservation du fossé et des alignements

zones	partir de la VC n°1. Cette amorce aura une distance de 75 m environ et une largeur minimale de 5 m ; son assiette est intégrée dans l'emprise de la zone 1AUa.  Principe de desserte établi en lien avec l'élargissement du cheminement rural positionné au Nord de la zone, sur une largeur de 3 m : emplacement réservé  L = 75 m + 220 m environ l = 5 m à minima pour la bande de roulement  Accès directs à partir de la voie de desserte créée Accès individuel regroupé	végétalisés en marge Sud de la zone 2AU comme indiqué sur le schéma ci-dessous
-------	--	--

Le découpage parcellaire n'est donné qu'à titre indicatif.

### 2.3 Bilan prévisionnel (coûts approchés)

La viabilisation de ce secteur engendre des coûts en matière de desserte routière et d'équipement réseau. Ces équipements sont chiffrés à minima selon les éléments détaillés ci-dessous :

Equipement VRD	Coût au m.l	Total
----------------	-------------	-------

#### VOIRIE

Desserte interne (L = 220 + 75 m)	300 € / m.l	88 500 €
-----------------------------------	-------------	----------

#### RESEAUX AEP et TELECOMMUNICATIONS avec branchements inclus (L = 220 m)

Adduction eau potable	80 € / m.l	17 600 €
Télécommunications	75 € / m.l	16 500 €

#### RESEAU ELECTRIQUE : Zone 1AUa – infrastructures raccordement pour 75 Kva

Domaine public : extension basse tension de 80 m.l depuis le réseau basse tension aérien existant sur le chemin rural	8 800 €
---	---------

Desserte intérieure : extension basse tension de 210 m.l et alimentation de 8 lots	18 210 €
<b>RESEAU ELECTRIQUE : Zone 2AU – infrastructures raccordement pour 91 Kva</b>	
Domaine public : création d'un poste de transformation (type PSSA) de 250 Kva et extension haute tension de 20 m.l	21 400 €
Domaine privé : extension basse tension de 80 m.l et alimentation de 12 lots	24 850 €
<b>Coût total VRD</b>	<b>195 860 €</b>

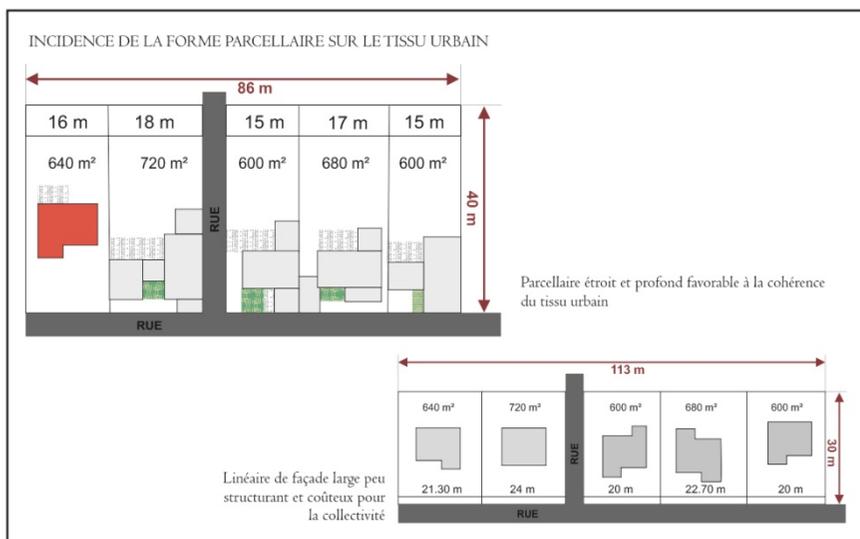


## Grands principes valables pour l'ensemble des zones à urbaniser 1AUa, 1AUB et 2AU

### La forme urbaine

Pour une meilleure intégration des constructions dans le cadre paysager, la forme urbaine à produire s'inspirera de celle des constructions traditionnelles, précisément pour ce qui relève de l'implantation du bâti par rapport à la rue et de l'organisation dans la parcelle.

☞ **Découpage parcellaire** : En fonction de la configuration des lieux et des modalités d'accessibilité, l'aménagement s'effectuera de manière privilégiée selon un parcellaire en long, dans une optique de gestion économe de l'espace.



### La défense contre le risque incendie

Dans toutes les zones nouvellement ouvertes à la construction, la défense contre l'incendie devra être assurée :

Soit par un réseau de distribution remplissant les conditions suivantes :

- réservoir permettant de disposer d'une réserve d'eau suffisante ;
- canalisations pouvant fournir un débit minimal de 17 litres par seconde ;
- prises d'incendies réparties, en fonction des risques à défendre, à une distance de 200 mètres les unes des autres.

Soit par des réserves naturelles d'accès facile, comportant des points d'aspiration aménagés. Les installations telles que fontaines, lavoirs, puits ou piscines peuvent aussi être complétées par des dispositifs spéciaux.

A défaut de ressources suffisantes, il est indispensable de prévoir la construction de bassins ou de citernes d'une capacité compatible avec les besoins de service incendie.

Les accès à venir devront par ailleurs être d'un gabarit permettant aux véhicules de défense incendie de circuler et de se retourner.

### Les réseaux

Les secteurs pourront être desservis par les réseaux d'eau potable et d'électricité situés à proximité. Les réseaux électriques devront être enterrés et terminés.

La pose de fourreaux pour le déploiement de l'ADSL sera effectuée lors de l'aménagement de la zone.

### ▪ L'aspect environnemental

#### Prescriptions :

La réglementation thermique 2012 impose des constructions à basse consommation (BBC) pour les constructions neuves.

#### Recommandations :

L'économie des ressources (énergie et eau potable), l'utilisation des énergies renouvelables, le choix de matériaux non polluants et de production locale, sont fortement recommandés.

- Tenir compte de l'orientation pour la disposition des bâtiments, afin de profiter d'un meilleur ensoleillement (construction bioclimatique).
- Utiliser des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet
- S'équiper en cuve de récupération des eaux de pluie
- Utiliser de préférence des matériaux de construction recyclables, non polluants comme par exemple : la biobrique ou toute technique de construction respectueuse de l'environnement (ossature/structure bois), l'isolation en chanvre ou cellulose de papier (principalement en vrac, en panneaux ou en laine), ...
- Privilégier les systèmes de productions d'énergies renouvelables : panneaux et tuiles photovoltaïques, chauffage au bois, ...  
Ces systèmes devront être au maximum intégrés aux volumes des constructions

### ▪ Confort thermique des constructions

#### (Recommandations)

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

### ▪ Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de fossés, de noues, de bassins de rétention paysagers. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires pourront être revêtues de matériaux drainants ;
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

### ▪ Accompagnement végétalisé et traitement des surfaces libres

Les structures paysagères du site seront maintenues ; les haies et alignements végétaux identifiés au schéma d'orientation devront être préservées et intégrées aux opérations d'aménagement.

#### (Recommandations)

Les espaces non bâtis et non affectés à la circulation et au stationnement concourent tout autant que les autres éléments de composition des sites étudiés à la qualité du paysage. Ces espaces doivent absolument avoir une fonction (espace végétalisé, etc.) afin d'éviter toute friche qui engendre un désordre visuel contraire à toute volonté d'un paysage de qualité qui soit un tant soit peu maîtrisé.

Le paysage constitue le reflet du fonctionnement d'un territoire. Le végétal joue ainsi un rôle majeur dans la qualité des espaces urbains à densifier ou à qualifier ; il accompagne et intègre les constructions, agrmente la voirie, offre une façade sur voie harmonieuse tout en créant une ambiance.

Les principes d'aménagement et de traitement paysager devront répondre à deux objectifs : à savoir, qualifier et valoriser le secteur vu depuis l'extérieur ; rendre cohérent l'intégration des nouvelles constructions dans chacun des secteurs étudiés.

Les végétaux fleuris durant une longue partie de l'année et ou dotés d'un feuillage persistant évitant les travaux de ramassage sont largement préconisés. En termes d'aspect paysager, le mélange d'arbustes peut être intéressant à appréhender, cela afin d'offrir une variante agréable à l'œil.

**Exemples de sujets végétaux indigènes propices à une bonne intégration paysagère ►**

**Charme commun***Carpinus betulus***Orme***Ulmus***Prunellier***Prunus spinosa***Cornouiller sanguin***Cornus sanguinea***Fusain***Euonymus***Sureau noir***Sambucus nigra***Viorne***Viburnum***Troène***Ligustrum vulgare*

## Synthèse

SECTEUR**	SUPERFICIE GLOBALE	DENSITE MINIMALE	NBRE. MINIMAL DE LOTS ESCOMPTE
<b>1AUa : Bouchet - marge VC1</b>	1.05 ha	8 logts/ha	8 logts
<b>1AUb : Bouchet - marge VC1</b>	1.02 ha	8 logts/ha	8 logts
<b>TOTAL</b>	<b>2.07 ha</b>	<b>8 logts/ha</b>	<b>16 logts</b>

*\*Phasage appréhendé quant à l'aménagement de ces zones : priorité accordée à l'urbanisation de la zone 1AUa ; zone 1AUb urbanisable dès lors que 25% au moins des potentialités foncières en zone 1AUa auront été appréhendés. L'urbanisation de la zone 2AU est prévue à plus longue échéance.*

*\*\*Selon une taille des ménages moyenne de 2,2 personnes.*

L'objectif fixé par le conseil municipal en matière de constructibilité neuve est de 23 constructions à l'horizon 2025, pour l'accueil de nouveaux habitants. La réalisation de 10 constructions neuves est également projetée pour tenir compte des dynamiques de desserrement de la taille des ménages. L'objectif de croissance à cette même date est fixé à environ 50 habitants supplémentaires selon une taille moyenne des ménages de 2,2 personnes. L'urbanisation des zones à urbaniser (1AUa, 1AUb et 2AU) permet la réalisation de 23 constructions, selon des surfaces parcellaires de 1200 m<sup>2</sup>, conformément aux objectifs du PADD qui vise en la matière à concilier maintien d'un cadre de vie aéré et gestion plus économe de l'espace. L'urbanisation de ce secteur permettra l'accueil de 50 habitants.

Afin d'augmenter les possibilités d'accueil de nouvelles populations et palier de possibles logiques de rétention foncière, le conseil municipal examinera **d'autres leviers d'action** parmi lesquels :

- Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU couvrant une surface de 1,47 ha pour permettre la réalisation de 12 constructions, selon une densité recherchée de 8 logts/ha
- Investir les dents creuses présentes en zone urbaine qui offrent un potentiel de 5 constructions
- Appréhender la remise sur le marché d'une partie des logements vacants : objectifs de remise sur le marché de 20% des unités vacantes d'ici 2025, soit 3 unités

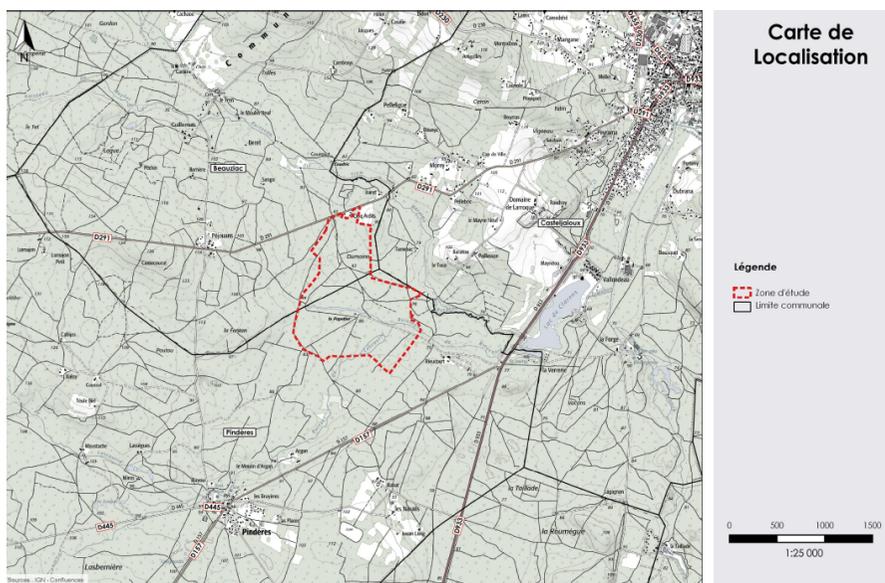
L'ensemble de ces actions combinées permettra de proposer sur le marché 36 constructions.

### 3. Marge Cinq Ardits - Zone 1AUt : projet touristique

Les éléments présentés ci-dessous sont tirés des données transmises par le porteur de projet ainsi que par le gestionnaire de réseau Eau 47, avec précision :

- la délimitation des zones de cottages et des équipements selon le plan masse dans sa version la plus récente, 12 septembre 2016
- l'étude de l'état initial de l'environnement (EIE), avril 2016
- la note d'engagement et les estimations pour la réalisation des aménagements nécessaires à la desserte en eau potable et à l'assainissement du projet, Eau 47, Mars 2016

#### 3.1 Superficie et localisation



La zone 1AUt se localise de part et d'autre de la limite communale entre Beauziac et Pindères, intéressant respectivement la partie Sud et la partie Nord de ces communes.

Le périmètre de la zone d'étude du projet présenté sur la carte ci-contre est celui qui a été retenu dans l'étude d'impact. Il ne représente pas le périmètre du projet lui-même.

La superficie globale du projet porte sur une emprise de 74,31 ha.

La superficie de la zone 1AUt matérialisée sur la commune de Beauziac se développe sur 25,31 ha.

#### 3.2 Etat initial de l'environnement

##### Synthèse des enjeux faunistiques et floristiques :

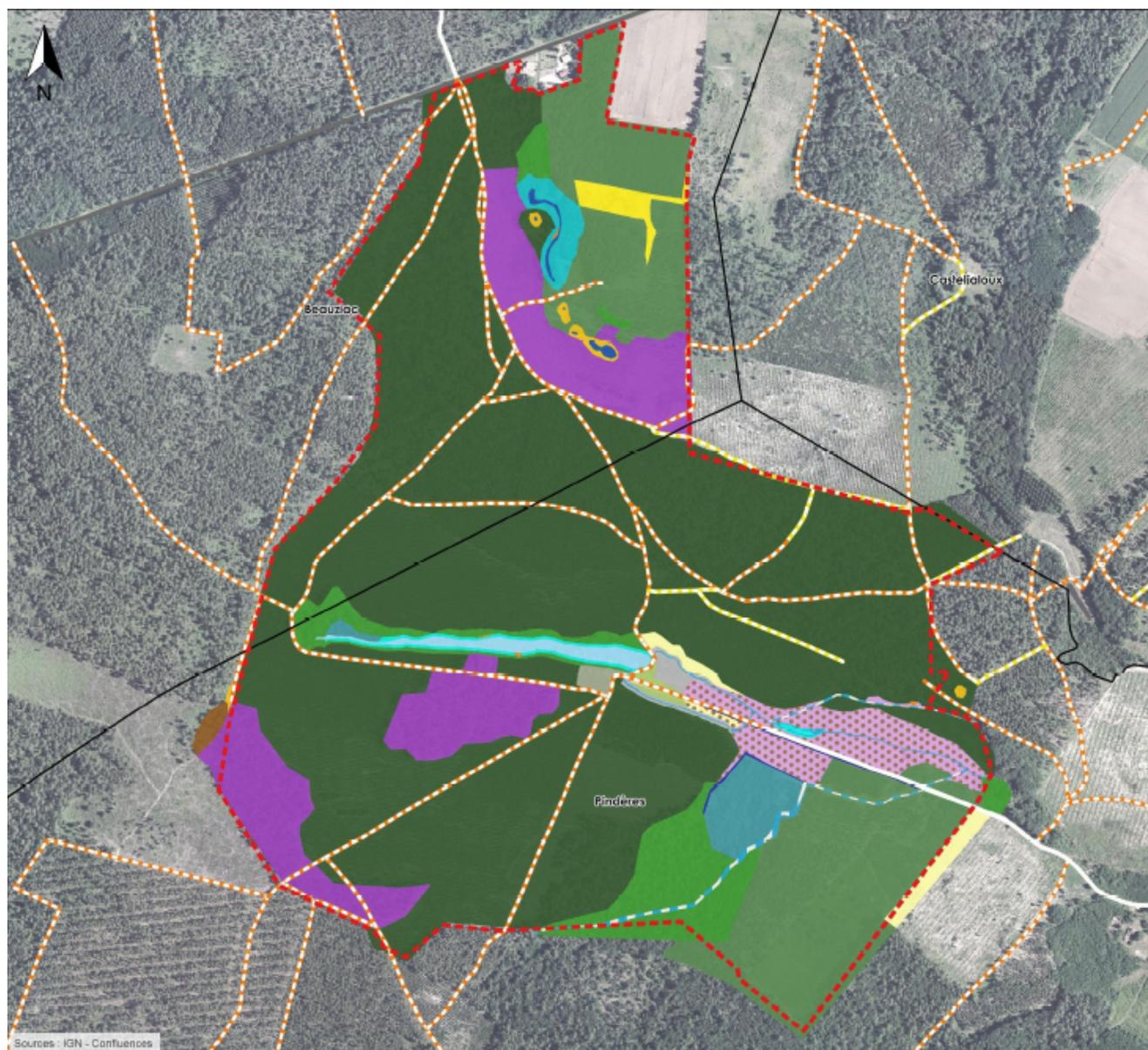
La synthèse des enjeux les plus importants identifiés sur le site se concentrent sur les « Lagüats » et l'ensemble des cours d'eau ainsi que leur proximité immédiate (ripisylve, mégaphorbiaie...). Cette situation s'explique par la présence d'espèces à forts enjeux de conservation :

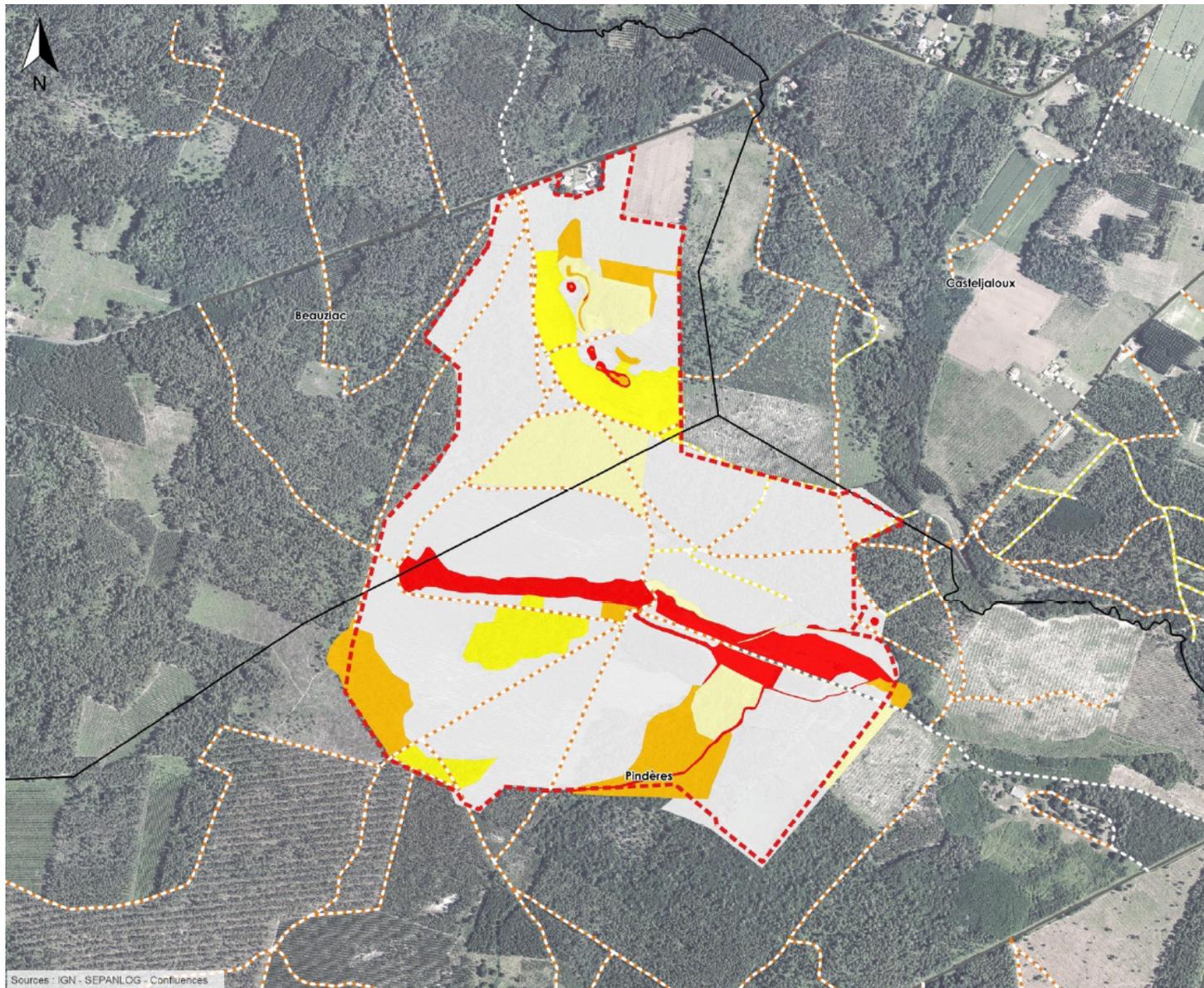
- présence régulière de la Loutre à certaines époques de l'année (décembre, janvier, février) ;
- une forte population odonatologique et en particulier d'Agrions de Mercure ;
- la présence de deux Rhopalocères protégés à l'échelon national

Sur ces mêmes secteurs, en plus des espèces à enjeu, est aussi signalée une biodiversité importante qui constitue en soi un enjeu particulier (amphibiens, odonate, rhopalocères).

Les secteurs présentant un intérêt plus modérés concernent la friche sèche, ainsi que certaines des landes à bruyère plantées de pin. Sur ces secteurs, la diversité de certains groupes (orthoptères, rhopalocères), la présence d'une flore remarquable et protégée, ainsi que la présence de certains oiseaux remarquables, justifient cet intérêt.

Enfin, les plantations de pin les plus denses ou les plus entretenues (absence de sous-bois), constituent des secteurs relativement pauvres en biodiversité ainsi qu'en espèces remarquables. Elles ne constituent pas des enjeux particuliers vis-à-vis de la faune et de la flore.





## Cartographie Générale des Enjeux

### Légende

- Zone d'étude
- Limite communale

### Pistes

- Route
- Piste en calcaire
- Chemin
- Sentier

### Niveau d'enjeu

- Très fort
- Fort
- Assez fort
- Moyen
- Assez faible
- Faible
- Très faible

0 250 500 m



1:10 000

### 3.3 Bilan prévisionnel (AEP et assainissement)

Lors de sa séance en date du 31 mars 2016, le comité syndical d'Eau 47 a confirmé la décision de réaliser la desserte en eau potable et en assainissement collectif du projet de résidence de tourisme (cf. annexe). La future STEP aura vocation à assainir les effluents de la zone touristique de Casteljaloux.

#### Estimation du montant des ouvrages et équipements d'eau potable :

Equipements AEP	Montant €/HT
Captage	95 000
Comptage télégéré	5 000
Groupe électrogène	25 000
Canalisations	310 000
Bâche de 450 m3	500 000
Surpresseur	100 000
Maîtrise d'œuvre et divers	103 000
<b>Total</b>	<b>1 138 500</b>

#### Estimations du montant des ouvrages et équipements d'assainissement :

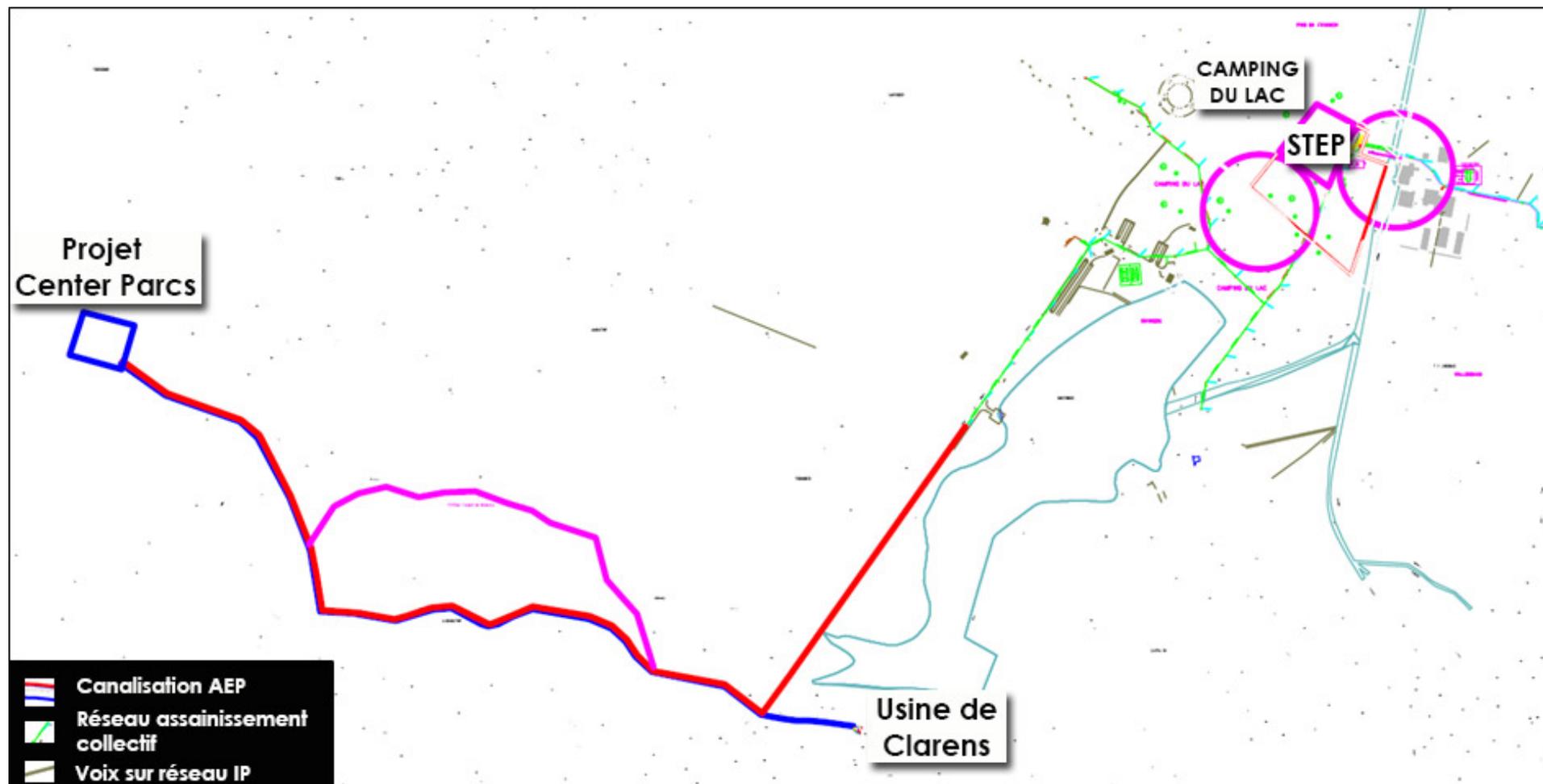
Equipements assainissement	Montant €/HT
Poste de relevage	190 000
Comptage télégéré	10 000
Groupe électrogène	20 000
Canalisations	505 000
Station d'épuration (part Center Parcs)	1 710 000
Maîtrise d'œuvre et divers	292 200
<b>Total</b>	<b>2 727 200</b>

Le tracé probable des canalisations et l'emplacement des équipements sont indiqués et modélisés comme il suit :

**Localisation des équipements projetés :**



**Modélisation des équipements projetés :**





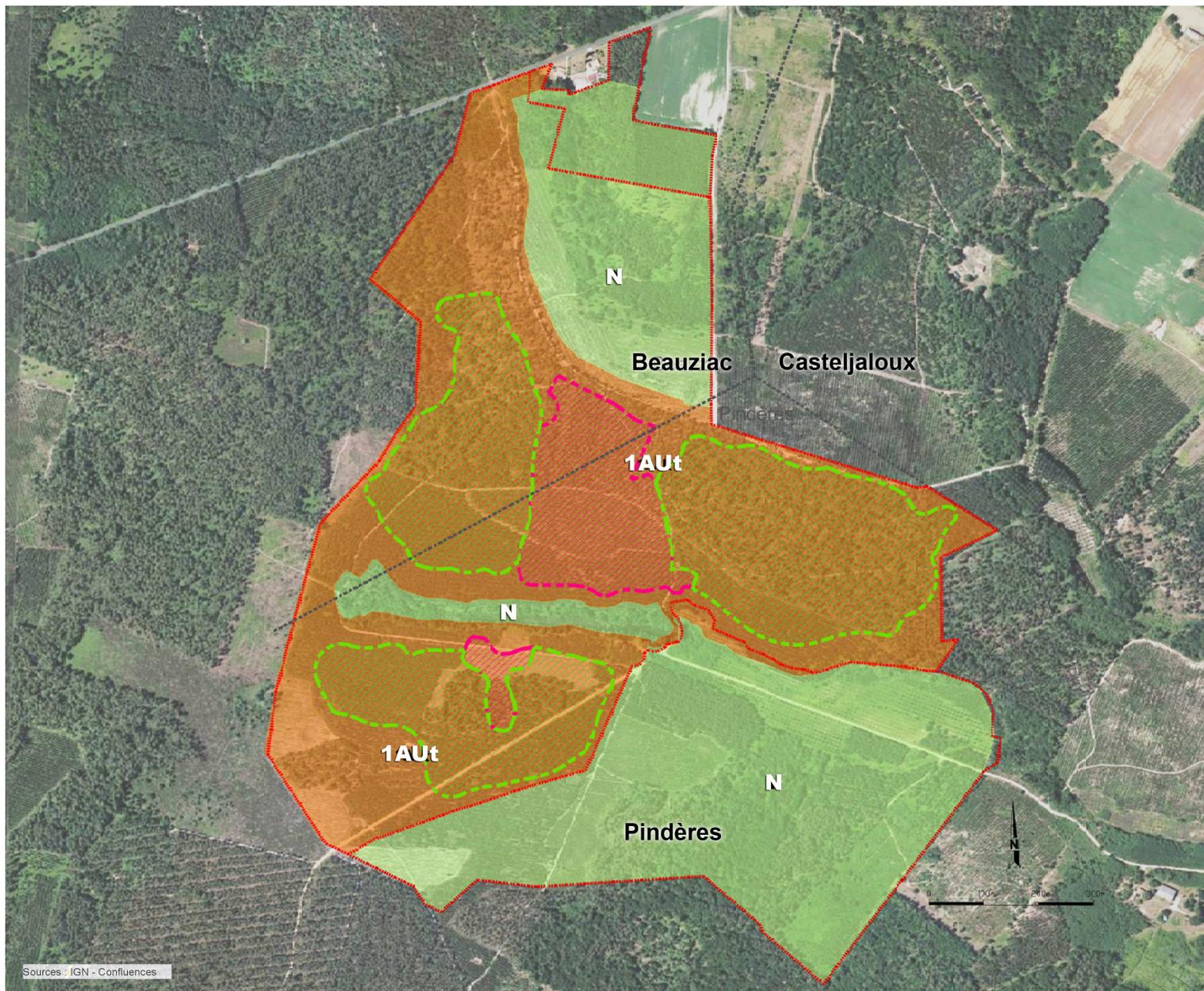
### **3.4 Implantation des cottages et des équipements**

La zone 1AUt est classée en zone d'aléa très fort pour le risque feux de forêt. Le règlement écrit du PLU (pièce 5) précise pour la zone 1AUt les dispositions prises pour garantir la défendabilité du secteur et les règles concernant l'implantation des cottages et des bâtiments par rapport aux parties du site demeurant boisées.

Le projet portera, à l'échéance 2020, sur la réalisation d'environ 400 cottages couplés à l'aménagement d'un pôle d'équipements de loisirs et de services comprenant notamment des infrastructures ludo-sportives, des commerces, des services de restauration, etc.

Les périmètres d'implantation prévisionnels des cottages et des équipements sont illustrés sur le plan ci-après :

Il est attiré l'attention sur le fait que l'assiette des zones d'implantation des cottages et des équipements n'est donnée qu'à titre indicatif ; Ces emprises ont été reportées en fonction du plan masse dans sa version la plus récente (13 juillet 2016). Toutefois, du fait de la poursuite des études architecturales, techniques et environnementales toujours en cours, ces délimitations sont susceptibles d'évoluer. Le porteur de projet se réserve la possibilité de modifier l'implantation des constructions, à l'intérieur des limites des zones constructibles déterminées au sein de la zone 1AUt.



# Cartographie des prévisions d'emprises des équipements et des cottages

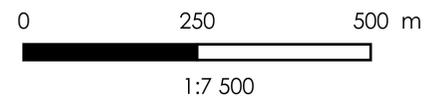
Légende

- Zone d'étude
- Limite communale

- Pistes
- Route
  - Piste en calcaire
  - Chemin
  - Sentier

- Zonage
- Zone N
  - Zone 1AUt
  - Zone non affectée

- Prévision d'emprise des équipements
- Prévision d'emprises des cottages



## 4. Zone 1AUt : parcelle 319

### 4.1 Superficie

La superficie de la zone 1AUt matérialisée sur la commune de Beauziac se développe sur 27,4 ha et la parcelle 319 représente près de 2,1 ha.

### 4.2 Conditions d'utilisations actuelles

La parcelle 319 se situe au nord-ouest de la zone 1AUt, 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. Cette parcelle est implantée au milieu de la forêt, de pins et de landes, auparavant servant à la sylviculture, appartenant à la même unité paysagère que l'ensemble du site Center Parcs. Cette parcelle n'est pas identifiée au registre parcellaire graphique (RPG) de 2020.

		
<p><i>Vue de la limite Ouest de la parcelle n°319 en direction du Sud, bordée par des parcelles à vocation sylvicole, visite de terrain, Beauziac, UrbaDoc - 2020</i></p>	<p><i>Vue de face de la parcelle n°319 depuis l'Est, visite de terrain, Beauziac, UrbaDoc - 2020</i></p>	<p><i>Vue d'un chemin au cœur de la parcelle n°319, visite de terrain, Beauziac, UrbaDoc - 2020</i></p>

### 4.3 Principes d'aménagement recherchés

- Créer un parking ;
- Créer des cottages sur pilotis, répartis selon les spécificités qu'offre le terrain (clairières) afin de préserver au maximum les boisements existants ;
- Créer des cheminements doux créant un maillage entre les cottages, le parking et le reste du site.

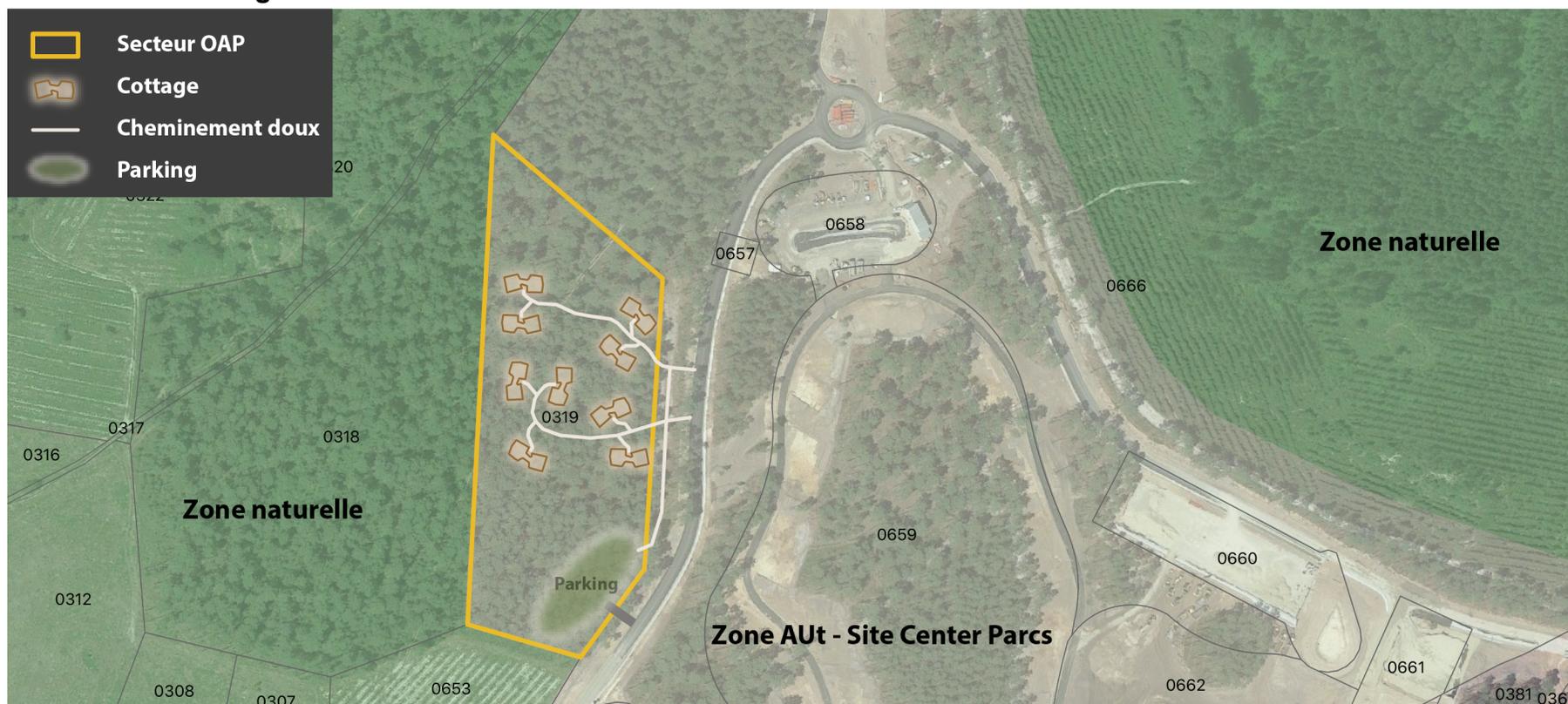
#### 4.4 Équipements et réseaux

- Raccorder le secteur à l'assainissement collectif ;
- Prendre en compte la gestion des eaux pluviales ;
- Prendre en compte les exigences règlementaires concernant le risque incendie ;

#### 4.5 Conditions d'aménagement

Cette zone sera urbanisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

#### 4.6 Schéma d'aménagement



*L'implantation des cottages, du parking et le tracé des cheminements doux n'est donné qu'à titre indicatif.*