



PLAN LOCAL D'URBANISME DE BEAUZIAC
DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE
Réunion d'examen conjoint
Le 14 décembre 2021
Lieu : siège de la 3CLG

Services présents :

- Mme ROMAN Dominique - Maire de Beauziac
- Mme GLADIEUX Karine - CCI
- Mme LABADESSE NIETO Léa - Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Lot-et-Garonne
- M. AUBRAS Adrien - DDT 47
- M. FRAYSSE Jean Marc - ENEDIS
- M. GIRARDI Raymond - 3CLG
- M. MARTINEZ Olivier - 3CLG
- M. HAMON Yann – Conseil Départemental de Lot-et-Garonne
- M. BADIANE Etienne - UrbaDoc
- M. SIRE Thomas - SIRE Conseil

Préambule :

Un tour de table a été effectué pour permettre à chaque participant de se présenter.

Objet de la réunion :

La réunion d'examen conjoint a pour but de présenter le dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU pour l'extension de la zone AUt relative au projet touristique de Center Parcs.

Présentation synthétique de l'étude :

Messieurs MARTINEZ et GIRARDI rappellent les enjeux de l'étude.

La parole est ensuite donnée aux bureaux d'études UrbaDoc et SIRE Conseil.

Présentation territoire :

La commune de Beauziac se situe en limite Ouest du département de Lot-et-Garonne. Elle s'étend sur une superficie de 1 534 ha

La commune est rattachée à la communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne

Population en 2017 : 237 habitants

Nombre de constructions en 2017 : 143 : dont

- 106 résidences principales ;
- 24 résidences secondaires et 13 logements vacants

Au niveau économique, Beauziac ne constitue pas un territoire porteur de l'économie locale. La plupart des emplois sont répartis sur les pôles extérieurs.

Le projet touristique à travers le Center Parcs a un impact majeur sur l'ensemble du territoire ; 300 emplois permanents s'additionnent aux 250 emplois temporaires liés aux travaux

Au niveau agricole, avec seulement 4 exploitations en 2010 contre 19 au recensement de 1988, l'activité agricole sembler diminuer sur le territoire.

Le poids de l'activité agricole n'est négligeable sur le territoire.

Au niveau environnemental, Beauziac affiche un cadre de vie exceptionnel, reconnu pour la qualité de ses paysages.

Aucun périmètre réglementaire ou d'inventaires ne se situe sur le territoire

L'urbanisme de la commune :

M. BADIANE rappelle le PLU de Beauziac a été approuvé en 2017. Il rappelle également qu'il avait accompagné la commune et la 3CLG dans l'élaboration du PLU.

Lors de l'élaboration du PLU, les élus ont défini les objectifs suivants :

- 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 de ses espaces naturels préservés.

Les objectifs de la déclaration de projet :

M. BADIANE rappelle les objectifs de l'étude.

La Communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne a décidé de prescrire une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, sur la commune de Beauziac, abritant sur son territoire, conjointement avec la commune de Pindères le projet du Center parcs, dans le but de classer la parcelle n°319 en 1AUt (Zone A Urbaniser à vocation touristique).

La société Pierre et Vacances est déjà propriétaire de la parcelle n°319.

La situation géographique du terrain fait que celui-ci peut être rattachée au site.

Cette parcelle se trouve également à proximité des réseaux et des voiries.

Caractéristique du projet :

M. BADIANE a présenté les caractéristiques du projet d'extension sur la parcelle 319.



Les domaines Center Parcs de Beauziac, constitue un domaine de taille moyenne qui privilégie l'intimité des résidents et une immersion dans la nature.

Le projet d'extension sur la parcelle n°319 prévoit :

- La création d'un parking à l'entrée de la parcelle n°319 ;
- 17 cottages sur pilotis ;
- Des cheminements doux créant un maillage entre les cottages, le parking et le reste du site.

Les modifications apportées au PLU :

M. BADIANE présente les modifications apportées au PLU.

Il souligne que la parcelle faisant l'objet de l'extension de la zone AUt était classée en zone N dans le PLU approuvé en 2017.

Dans la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, la parcelle n°319 est classée en zone à urbaniser à vocation touristique (1AUt) après la Déclaration de Projet.

Au niveau du règlement écrit : la zone N (parcelle n°319) est classée en zone 1AUt, le règlement écrit est de celui de la zone 1AUt.

Justification de la zone 1AUt : la parcelle n°319 vient se greffer au site existant.

Cette urbanisation s'inscrit dans la continuité du développement touristique sur le territoire.

Ce projet aura un impact économique et social positif sur le territoire, de par le nombre d'emplois créés et les retombés fiscales.

Le classement de cette parcelle en zone 1AUt est envisagé en cohérence avec les objectifs et les orientations déclinées dans le PADD (Axe 3) qui consiste à favoriser la réalisation d'un ensemble touristique.

Une OAP sera ajouté avant l'approbation de la déclaration de projet.

Cette OAP présentera les conditions d'urbanisation et d'aménagement de la parcelle.

Les incidences sur l'agriculture :

M. BADIANE présente les incidences sur l'agriculture.

La parcelle n°319 faisant l'objet de la déclaration de projet n'est pas identifiée au registre Parcellaire de 2018.

Ce secteur se compose d'une parcelle de 2,08ha, 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.

Formalisation de l'évaluation environnementale et incidences sur l'environnement

M. Thomas SIRE présente la formalisation de l'évaluation environnementale et les incidences sur l'environnement

Lancement d'une évaluation environnementale volontaire le 24 Juin 2020.

Cadrage préalable auprès de la MRAE le 3 septembre 2020.

Objectif : garantir la traduction des enjeux environnementaux dans le PLU.

Parallèlement : projet soumis à évaluation environnementale

Site retenu pour l'extension en raison :

- Absence d'incidences environnementales néfastes notables ;
- Faisabilité technique
- Opportunité foncière

L'étude d'impact sera annexée au dossier d'enquête publique.

Contenu des échanges :

A la fin de la présentation synthétique de l'étude, un échange a été fait avec les services présents pour leur permettre de donner leurs avis sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

M. Raymond GIRARDI précise que c'est plutôt 310 emplois permanents au lieu de 300 prévus initialement.

La Chambre des Métiers s'interroge sur l'intérêt d'étendre aujourd'hui la zone AUT sur la parcelle 319 alors que le projet touristique de Center Parcs n'a toujours pas démarré.

Messieurs GIRARDI et MARTINEZ de la 3CLG expliquent les raisons de ce projet d'extension et présentent la prochaine date d'ouverture du Center Parcs. Ils précisent qu'il n'y a aucune inquiétude à avoir sur la faisabilité du projet.

M. AUBRAS Adrien de la DDT suggère d'ajouter dans le dossier de déclaration de projet une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il demande de préciser sur cette OAP les densités sur la zone.

M. BADIANE souligne que la forme urbaine de la zone sera précisée et les conditions de desserte.

M. AUBRAS demande également de préciser la question des réseaux sur la zone, surtout la problématique liée à l'assainissement.

M. MARTINEZ précise qu'une convention a été signée entre le Groupe Pierre et vacances et Eau 47. Il est précisé dans cette convention que l'unité de traitement réalisée sera commune au traitement des eaux usées du center Parcs et à la zone loisirs de Clarens. La capacité globale de l'unité de traitement sera de 4500 Eq/h dont 2 500 Eq/h seront réservés aux effluents de Center Parcs et 1 500 eq/h à ceux de la zone de loisirs de Clarens.

Au titre de la convention, le volume rejeté prévisionnel en phase d'exploitation est de 375 m³/j. Le volume estimé du projet incluant les 17 cottages supplémentaires s'élève à 357 m³/j

Cette convention sera transmise à M. AUBRAS.

M. FRAYSSE d'ENEDIS n'a pas formulé de remarque sur le projet.

M. HAMON Yann du Conseil Départemental de Lot-et-Garonne a présenté les conditions de desserte et d'accès à la zone AUT.

Suite de la procédure :

A la fin de la réunion, Monsieur BADIANE a fait le point avec M. MARTINEZ sur la suite de la procédure.

Préparation de l'enquête publique.

M. MARTINEZ précise que l'enquête publique devra se dérouler à partir du mois de février : une demande de désignation du commissaire enquêteur sera adressée au TA de Bordeaux et un résumé non technique.

L'enquête publique durera (1+1 mois)

Le compte rendu de la réunion d'examen conjoint sera annexé au dossier d'enquête publique.

Un mémoire de prise en compte de l'avis des services sera annexé au dossier d'enquête publique

Après la phase d'enquête publique, des modifications seront apportées au dossier de déclaration de projet, suite aux avis des services et le rapport du commissaire enquêteur.

Une fois les modifications effectuées, la déclaration de projet sera approuvée par le conseil communautaire.

Transmission par la suite en Préfecture pour le contrôle de légalité.

**Rédacteur du compte rendu :
Etienne BADIANE
Co-directeur
URBADOC**

**Thomas SIRE
Directeur
SIRE Conseil**