

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

---

## DOCUMENTS ADMINISTRATIFS

---

|  |                         |
|--|-------------------------|
| Tampon de la Communauté de<br>Communes | Tampon de la Préfecture |
|--|-------------------------|

### UrbaDoc

**Chef de projet :**

**Etienne BADIANE**

9, Avenue Maurice Bourghès Maunoury

31200 TOULOUSE

Tél. : 05 34 42 02 91

[contact@be-urbadoc.fr](mailto: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](mailto:contact@sire-conseil.fr)

---

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| PLU APPROUVE   | 29 janvier 2019                       |
| DELIBERATION PRESCRIVANT LA<br>DECLARATION DE PROJET | 15 juin 2021                          |
| ENQUETE PUBLIQUE                                     | Du 28 février 2022<br>au 31 mars 2022 |
| APPROBATION  | 4 juillet 2022                        |

---

---

## **AVIS DES SERVICES**

---



Service Urbanisme Habitat  
Atelier d'Urbanisme  
Affaire suivie par : Erwan ANGER  
Tél : 05 53 69 33 28  
Mél : erwan.anger@lot-et-garonne.gouv.fr

Agén le **25 AOUT 2021**

N° 21 - 0050

Monsieur le Président,

Par un courrier en date du 22 mars 2021, vous m'avez transmis la déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beauziac relatif au projet d'extension du Center Parcs au lieu-dit « Lahoutan » sur la parcelle B319.

Vous trouverez ci-dessous mes observations sur ce projet, qui ont pour objectif de permettre son amélioration qualitative et d'assurer sa conformité législative et réglementaire. Je rappelle qu'en tant que personne publique associée à la procédure, l'État devra se prononcer sur la mise en compatibilité du PLU de Beauziac lors d'une réunion d'examen conjoint qu'il vous appartient d'organiser.

Le centre touristique en cours de réalisation s'étend actuellement sur une surface de 89 ha. L'extension portera cette superficie à 91 ha (extension de 2,08 ha).

La mise en compatibilité a pour but d'accroître l'offre d'hébergement de 17 hébergements touristiques sur pilotis (dont 6 au sein du périmètre du projet initial) en plus des hébergements en cours de construction sur le site (soit 400 cottages).

À noter que la déclaration de projet implique une mise en compatibilité de l'orientation d'aménagement programmé (OAP) en plus de celles du rapport de présentation et du règlement graphique. Ces modifications de l'OAP ne sont pas abordées dans le dossier de présentation de la mise en compatibilité. Il est donc nécessaire de les ajouter au dossier. Outre l'extension du périmètre de l'OAP au secteur faisant l'objet de cette mise en compatibilité, il conviendrait également d'y préciser l'aménagement prévu sur le site, notamment en termes d'implantation, sur l'ensemble du projet.

Le groupe Pierre et Vacances, porteur de projet, affiche le souhait de préserver au maximum les boisements existants. Toutefois, le seul classement de N en 1AUt (Zone à Urbaniser à vocation touristique) ne limite pas *a priori* le nombre d'hébergements touristiques réalisables. Les précisions d'aménagement dans l'OAP permettront d'encadrer le nombre de construction, tout en conservant un certain degré de souplesse, propre aux OAP et à leur valeur juridique (rapport de compatibilité vis-à-vis des autorisations d'urbanisme).

Monsieur Raymond GIRARDI  
Président de la Communauté de Communes  
des Coteaux et Landes de Gascogne  
2366 route des Châteaux  
Lieu-dit Beteille  
47250 GREZET-CAVAGNAN

L'augmentation de la capacité d'accueil induite doit d'ailleurs être justifiée au regard des capacités de la nouvelle station d'épuration, sur l'ensemble du territoire qu'elle dessert.

---

Enfin, comme évoqué dans l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du 17 juin 2021, il serait pertinent de joindre au dossier de présentation des éléments relatifs à l'étude d'impact du projet ainsi qu'à l'articulation entre celle-ci et l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

Le directeur départemental des territoires,

Romain GUILLOT



Copie :  
Mairie de Beauziac  
Sous-préfecture de Marmande-Nérac



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Nouvelle-Aquitaine sur le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme (PLU) de Beauziac (47) porté par la communauté de communes des Landes de Gascogne relatif à l'extension du « Center Parcs » d'une superficie de 2,08 ha au lieu-dit «Lahoutan»**

N° MRAe : 2021ANA35

dossier PP-2021-10873

**Porteur du Plan** : communauté de communes des Landes de Gascogne

**Date de saisine de la Mission Régionale d'Autorité environnementale** : 19 mars 2021

**Date de la contribution de l'agence régionale de santé** : 3 mai 2021

### **Préambule.**

*Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.*

*En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).*

*Conformément au règlement intérieur du CGEDD et à la décision du 2 septembre 2020 de la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 17 juin 2021 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Bernadette MILHÈRES.*

*Le délégué cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*



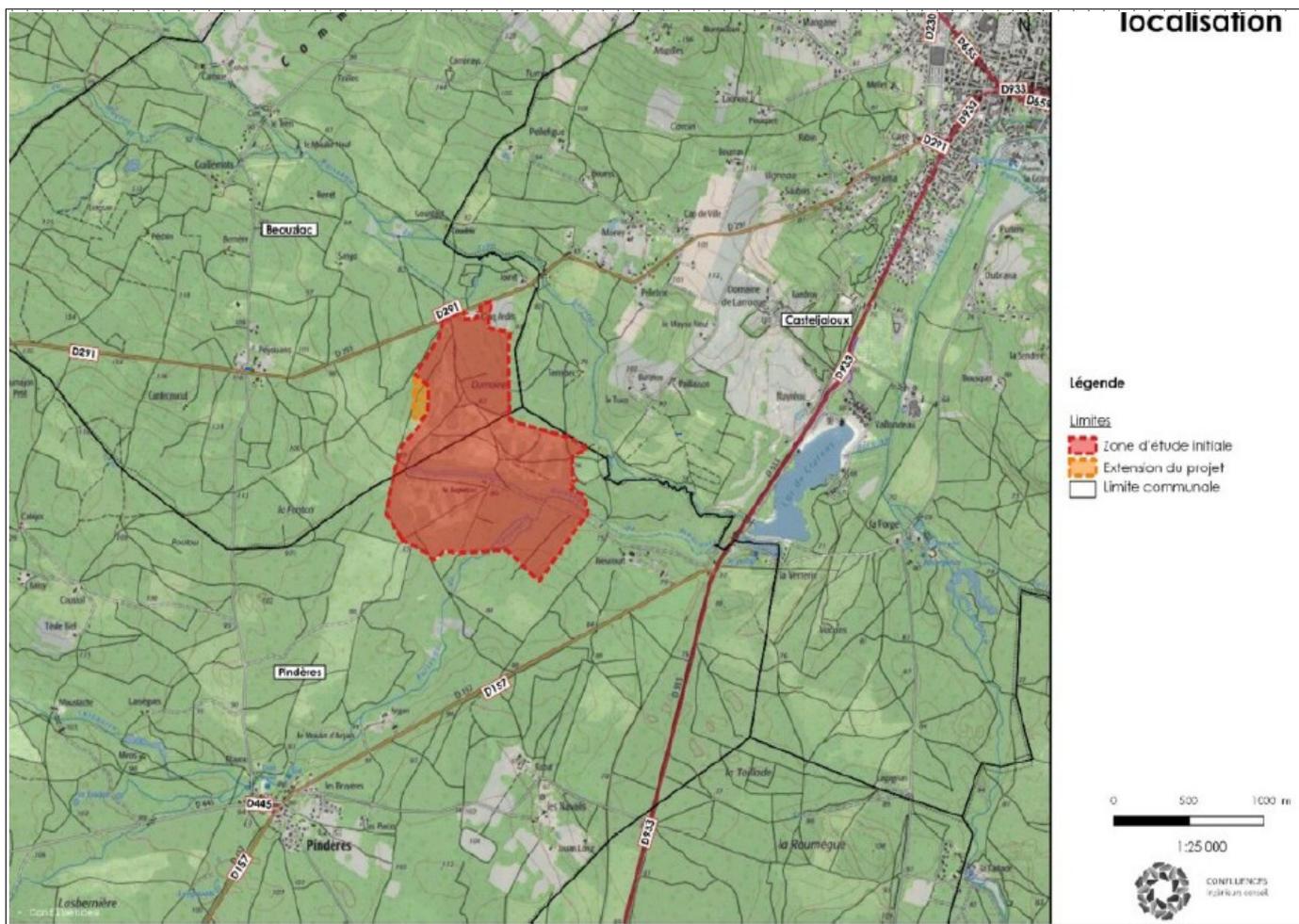


Figure n°1 : Localisation de la commune et du site au sein de la communauté de communes des Landes de Gascogne et localisation du projet (source site internet CdC et étude d'impact pages 7)

Située en limite ouest du département du Lot-et-Garonne, Beauziac est au cœur du bassin de vie rural de Casteljaloux. Le territoire de la commune est marqué par deux typologies paysagères : cultures de maïs sur les coteaux au nord de la commune, landes et sylviculture au sud, l'occupation du sol étant nettement dominée par la forêt.

Le projet de création d'un centre d'hébergement touristique « Center Parcs » sur les communes de Beauziac et de Pindères, a fait l'objet d'un avis de la MRAe en date du 8 avril 2017<sup>2</sup>. Ce projet, bien qu'incomplètement décrit, était déjà pris en compte dans l'élaboration du PLU, qui a fait l'objet d'un avis de la MRAe en janvier 2017<sup>3</sup>. Son projet d'extension, sur la commune de Beauziac, a fait l'objet d'un avis de la MRAe le 28 mai 2021<sup>4</sup> comportant les principales remarques suivantes :

- l'actualisation de l'analyse de l'état initial de l'environnement est convenable et les études écologiques menées sur la parcelle d'extension ont mis en évidence des enjeux relativement faibles concernant la faune et la flore ;
- les modifications et le projet d'extension bénéficient par ailleurs de l'ensemble des différentes mesures d'ores et déjà intégrées au projet initial et portant sur l'ensemble des thématiques de l'environnement ;

2 [http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p\\_2017\\_4232\\_a-1.pdf](http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p_2017_4232_a-1.pdf)

3 [http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp\\_2016\\_4009\\_plu\\_beauziac\\_a\\_dh\\_signe.pdf](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2016_4009_plu_beauziac_a_dh_signe.pdf)

4 [http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p\\_2021\\_10853\\_avis\\_ae\\_delegation\\_center\\_parcs\\_beauziac\\_pinderes\\_4\\_7\\_signe.pdf](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p_2021_10853_avis_ae_delegation_center_parcs_beauziac_pinderes_4_7_signe.pdf)

- de manière générale, l'actualisation de l'étude d'impact est traitée de manière satisfaisante, sous réserve de précisions sur les mesures prévues pour compenser le défrichement supplémentaire lié au projet d'extension ainsi que sur la prise en compte des remarques concernant les conditions de réutilisation des eaux de piscine.

Le Center Parcs est actuellement en cours de construction. Le projet, modifié à la marge, présente une surface de plancher de 29 982 m<sup>2</sup> au total, soit une surface supplémentaire de 569 m<sup>2</sup> par rapport au projet initial. Le projet d'extension, d'une surface de deux hectares en partie ouest, sur des terrains sylvicoles (pins maritimes) voisins du site d'implantation, a pour objet de réaliser 17 "Insolite Explorer" supplémentaires.

Le territoire communal ne comporte aucun site Natura 2000. La collectivité a réalisé de manière volontaire l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU, objet du présent avis.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au pétitionnaire, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

La démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser les incidences négatives. La procédure est détaillée dans le rapport de présentation établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et objet du présent avis.

## II - Objet de la mise en compatibilité

La mise en compatibilité du PLU concerne un secteur situé en bordure du périmètre du site du Center Parcs. Elle consiste à classer la parcelle n°319 (de 2,08 ha), actuellement en zone naturelle (N), en zone à urbaniser à vocation touristique (1AUt). Le règlement écrit de la zone 1AUt est inchangé.



Figure n°2 : zonage avant et après mise en compatibilité (notice page 20)

## III – Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement

Le dossier comporte une notice explicative et le plan de zonage du PLU avant et après mise en compatibilité. Il présente les enjeux du site, les incidences de la mise en compatibilité sur l'environnement et les mesures envisagées sans toutefois les hiérarchiser. L'ajout de l'étude d'impact du projet en annexe aurait été utile afin de permettre au public de situer la mise en compatibilité dans son contexte.

**La MRAe recommande de présenter une synthèse des enjeux, des incidences et des mesures envisagées dans le cadre de la mise en compatibilité. Elle recommande également, pour garantir une information du public satisfaisante, de joindre l'étude d'impact relative au projet d'hébergement touristique.**

Le dossier présente six indicateurs de suivi relatifs à l'économie, au paysage et à l'environnement. L'origine des données et leur état initial ne sont pas précisés et ces indicateurs ne couvrent pas l'ensemble des thématiques du plan. En particulier, n'est pas abordée la thématique de la consommation d'espace, (particulièrement pour les projets d'hébergement touristique).

**La MRAe recommande d'introduire des données chiffrées incluant un état zéro des indicateurs afin de présenter un véritable protocole de suivi tel qu'attendu dans le cadre de l'évaluation environnementale. Elle recommande également d'élargir le suivi à la thématique de la consommation d'espace, tout spécifiquement pour l'hébergement touristique.**

Le dossier précise les usages interdits dans la zone 1AUt, sans toutefois fournir davantage de précision sur le règlement, ce qui ne permet pas d'appréhender pleinement les incidences de la mise en compatibilité sur le secteur concerné.

**La MRAe recommande de fournir le règlement complet de la zone 1AUt afin de permettre d'apprécier plus précisément les incidences de la mise en compatibilité.**

### **1. Choix du site du projet de mise en compatibilité**

Le dossier indique qu'aucune variante n'a été envisagée pour implanter l'extension du centre d'hébergement touristique. Le choix du site est justifié dans le dossier notamment par la concordance entre une opportunité foncière, l'absence d'enjeux environnementaux, et la faisabilité technique (proximité immédiate des voiries, des réseaux et de sa connexion avec les équipements existants).

### **2. Incidences sur la consommation d'espace**

Le centre touristique en cours de réalisation s'étend sur une surface totale de 89 ha, entraînant sur la commune de Beauziac la consommation de 25,31 ha d'espaces naturels et forestiers (qui s'ajoutent aux 49 ha situés sur la commune de Pindères)<sup>5</sup>. L'extension portera cette superficie à 91 ha.

Le dossier indique que la commune comporte 143 logements en 2017 dont 24 résidences secondaires et logements occasionnels. La mise en compatibilité générera la possibilité d'accroître l'offre d'hébergement (estimée à 17 logements dans le dossier) sur une surface d'environ deux hectares en plus des hébergements en cours de construction sur le site (soit 400 cottages).

Le dossier indique par ailleurs que le projet d'extension a sensiblement évolué avec notamment un resserrement de l'implantation des hébergements et la suppression du stationnement, au profit de l'extension du stationnement déjà existant à l'est.

Si ces évolutions semblent s'inscrire dans l'application du processus d'évitement-réduction des incidences sur l'environnement, il conviendrait d'illustrer cette démarche et de préciser les gains obtenus en termes de consommation d'espace. Pour mémoire l'avis de la MRAe sur le PLU pointait en 2017 le manque de précision du dossier de PLU sur le projet et son encadrement. La mise en compatibilité pourrait être l'occasion d'améliorer le dossier sur ces aspects.

**La MRAe recommande de fournir une analyse des effets du projet de Center Parc au regard des objectifs d'accueil touristique et de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers formulés dans le PLU en vigueur.**

### **3. Incidences sur le milieu naturel**

Le dossier précise les caractéristiques du plateau landais au droit du site : une topographie peu marquée, un cortège floristique constitué d'une Pinède à Bruyères, où une plantation mûre de Pin maritime est dominée en sous-étage par la Callune, la Bruyère cendrée et la Fougère aigle. Il se situe en dehors de la zone karstique potentiellement sensible identifiée à l'ouest du site initial et dans un secteur à enjeux faibles.

L'un des enjeux les plus forts identifiés est lié à la présence de la vallée de l'Avance et de l'Avanceot et des zones humides associées, inventoriées en zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II sur la commune voisine de Pindères. Le projet d'extension est également situé à environ 3,5 km du site Natura 2000 *Vallée de l'Avance*, désigné comme zone spéciale de conservation (ZSC) au titre de la directive « Habitat faune flore » le 29 décembre 2016.

Le dossier fournit une description de l'état initial de l'environnement (figure n°3), illustrée de photographies. Le résultat des inventaires écologiques donné dans la notice explicative se borne à une énumération des habitats et des espèces floristiques et faunistiques présents sur le site. Les données issues de l'étude d'impact du projet ne sont pas clairement présentées en tant que telles, et ne sont pas valorisées.

<sup>5</sup> Selon l'avis relatif à l'élaboration du PLU de Beauziac cité plus haut.

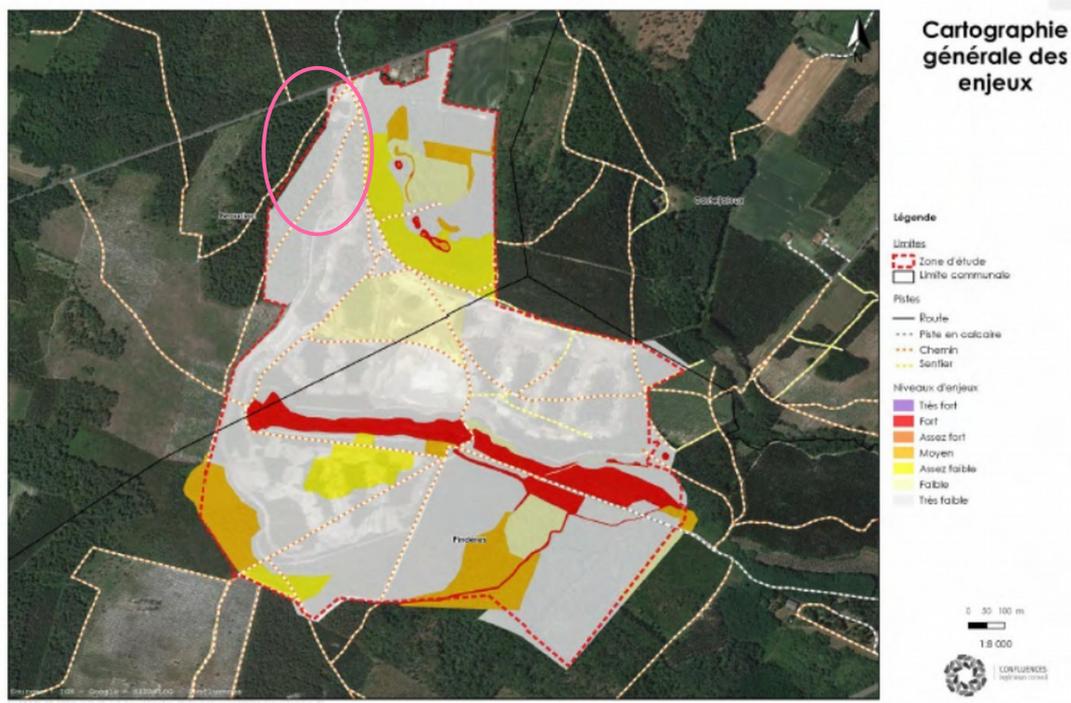


Figure n°3 : Synthèse des enjeux (notice page 38)

La MRAe considère que le dossier d'évaluation environnementale du PLU devrait reprendre de façon explicite les éléments significatifs du diagnostic issus de l'étude d'impact du projet pour les remettre en perspective avec l'évolution envisagée du document d'urbanisme (description précise et hiérarchisation des enjeux en lien avec le zonage Ut envisagé, mise en évidence éventuelle d'éléments de « cadrage » du secteur à prévoir dans le règlement pour les prendre en compte, etc.)

Concernant l'évaluation des incidences sur le site Natura 2000, le dossier indique que la distance entre le secteur du projet et le site *Vallée de l'Avance*, l'absence de connexion entre eux et l'absence de présence d'habitats naturels et d'espèces ayant justifié la désignation du site, permettent de conclure à une absence d'incidences du projet sur le site Natura 2000.

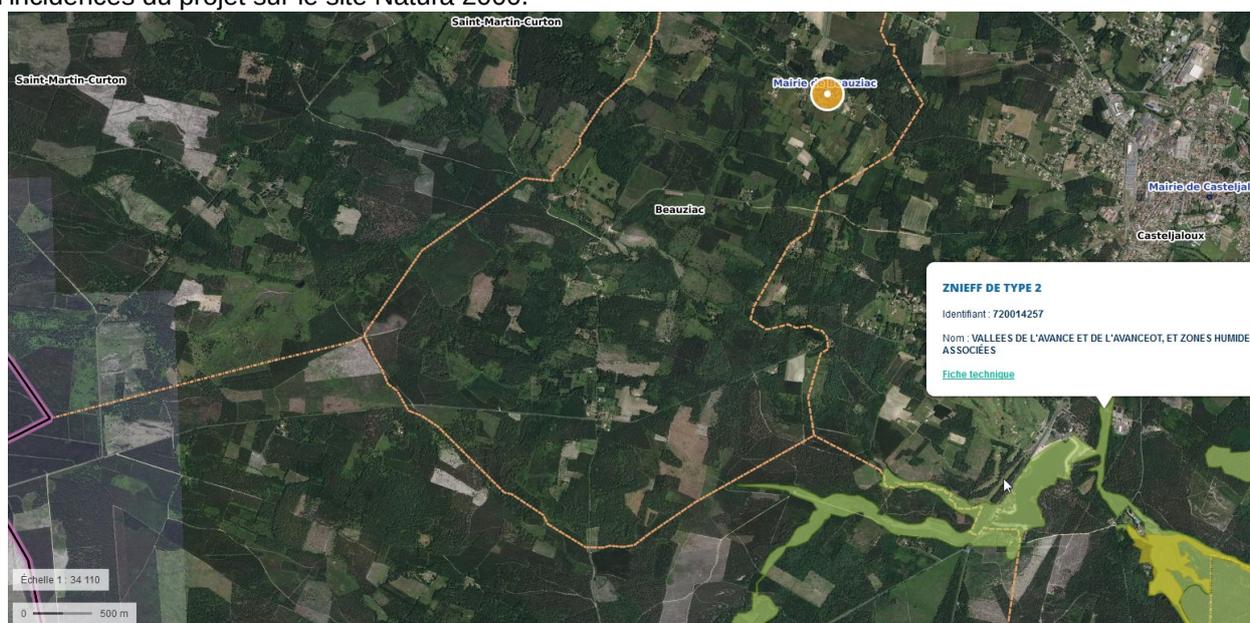


Figure n°4 : Localisation de l'extension par rapport à la ZNIEFF et au site Natura 2000 (Géoportail)

Cette analyse qui reste là encore à l'échelle du projet de « Center-Parcs », aurait mérité d'inclure une mise en contexte plus précise vis-à-vis de la trame verte et bleue, en présentant plus clairement les corridors écologiques, notamment ceux liés à la vallée de l'Avance et aux boisements concernés par le projet. La

MRAe estime par conséquent que la stratégie d'évitement à l'échelle du PLU est seulement partiellement démontrée.

**La MRAe recommande de compléter la démonstration de l'évitement des enjeux relatifs aux habitats sur la base de la définition locale de la trame verte et bleue.**

#### **4. Incidences sur la qualité de l'eau**

Le projet d'extension sera raccordé à terme au réseau de collecte de Casteljaloux qui fait actuellement l'objet d'améliorations destinées à répondre aux besoins anticipés de la commune de Beauziac et notamment du Center Parcs et de son extension. Une nouvelle station d'épuration en cours de construction (livraison prévue en 2021), d'une capacité nominale de 4 500 équivalent-habitants (EH), remplacera l'actuelle station d'épuration d'une capacité nominale de 2 000 EH.

Le dossier indique que le projet d'extension du Center Parcs n'est pas susceptible d'avoir d'incidence néfaste significative sur la gestion des eaux usées. Toutefois, les éléments présentés ne permettent pas d'apprécier la cohérence des dispositions en matière d'assainissement collectif des eaux usées avec l'évolution de l'urbanisation dans le secteur desservi par la station d'épuration.

**La MRAe demande que soit présentée l'évolution prévisionnelle de la charge de la nouvelle station d'épuration en prenant en compte l'ensemble du territoire desservi par le réseau de collecte. Il convient de plus de tenir compte du fait que le zonage Ut ne limite pas a priori le nombre d'hébergements touristiques réalisables. Il conviendrait que l'évaluation environnementale du projet d'extension permette d'anticiper les besoins futurs en matière d'assainissement (mais également d'eau potable) et de les réguler le cas échéant en fonction des ressources et équipements disponibles.**

#### **5. Incidences sur le paysage et la vocation des sols**

La zone d'extension du Center Parcs ne se situe au sein d'aucun site classé ou site inscrit et n'entretient aucune co-visibilité avec de tels périmètres. Il n'existe pas de monument historique, ni de périmètre modifié, ni de périmètre délimité des abords localement. La zone d'extension correspond à un bois de pins maritimes d'une hauteur de 15 mètres environ. L'ambiance strictement forestière est atténuée par une coupe récente au Sud et par la découverte directe de la parcelle par l'intermédiaire de la voie de desserte interne au Center Parcs, qui longe la parcelle à l'Est.

Le terrain concerné est implanté au milieu de la forêt, de pins et de landes, servant auparavant à la sylviculture. La réalisation du projet entraînera l'arrêt de l'exploitation forestière de la parcelle.

**La MRAe estime que le dossier présente précisément le contexte paysager du secteur concerné par la mise en compatibilité et montre un enjeu a priori faible pour cette thématique. Le dossier pourrait utilement présenter dans le contexte territorial général, les pressions éventuelles exercées sur l'activité forestière et les équilibres recherchés par le PLU entre les différentes vocations des sols.**

#### **6. Incidences sur les déplacements**

Le dossier indique que l'aménagement du site favorise les mobilités douces et l'utilisation de véhicules électriques (rechargées par ombrières photovoltaïques). La MRAe note que le dossier présente clairement l'organisation des déplacements, faiblement carbonés, à l'intérieur du centre d'hébergement touristique. En revanche il ne permet pas d'apprécier les incidences du projet sur les pollutions et nuisances liées au trafic routier ni l'articulation du projet de mise en compatibilité avec l'offre de transports collectifs et des circulations actives à l'échelle de la collectivité. La cohérence du projet de mise en compatibilité avec le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) n'est donc pas pleinement démontrée<sup>6</sup>.

**La MRAe recommande de présenter les incidences de la mise en compatibilité sur l'évolution de la demande de déplacements et de préciser les leviers permettant, à l'échelle intercommunale, de réduire ces incidences, en particulier l'offre de transports collectifs.**

### **IV - Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale**

Le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Beauziac, porté par la communauté de

<sup>6</sup> le SRADDET de Nouvelle-Aquitaine, approuvé par la préfète de région le 27 mars 2020, prévoit dans la règle n°30 de son fascicule que « les stratégies locales de mobilité intègrent tous les services de mobilité, y compris ceux ne dépendant pas des autorités organisatrices et en favorisant les pratiques durables ».

communes Coteaux et Vallées des Landes de Gascogne, concerne l'extension d'un centre d'hébergement touristique « Center Parcs » en cours de construction au lieu-dit «Lahoutan», sur une superficie de deux hectares environ s'ajoutant aux 89 hectares du projet d'origine, pour permettre l'implantation prévue à ce stade de 17 logements atypiques.

La MRAe estime que le dossier devrait resituer ce choix d'extension dans le cadre territorial, notamment au regard des objectifs du PLU en matière d'offre d'hébergements touristiques, de préservation des corridors écologiques, ainsi que de gestion des eaux usées et des mobilités.

Il conviendrait également d'améliorer l'information du public par la fourniture des éléments pertinents de l'étude d'impact du projet et en explicitant la façon dont ils sont utilisés dans le cadre de l'évaluation environnementale de la modification du PLU.

La MRAe estime que les mesures proposées dans le règlement écrit du PLU pour réduire les risques d'impact méritent d'être complétées, de même que le dispositif de suivi environnemental.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis.

À Bordeaux, le 17 juin 2021

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine  
Le membre permanent délégataire

**signé**

Bernadette Milhères

**MAIRIE**  
de  
**BEAUZIAC**  
Lot-et-Garonne  
47700

Tél - Fax 05 53 93 04 01  
mairiebeauziac@wanadoo.fr

BEAUZIAC, le 25 juin 2020

**Monsieur Raymond GIRARDI**  
**Président**  
**Communauté de Communes des**  
**Coteaux et Landes de Gascogne**  
2366 route des Châteaux  
**47250 GREZET-CAVAGNAN**

Références : PLU / OM n°204-06-20

Objet : Déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du PLU



Monsieur le Président,

Suite à votre courrier du 19 juin dernier, je vous confirme que je souhaite être associée à la déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du PLU de Beauziac.

Je suivrai moi-même ce projet et souhaite être accompagnée de mon premier adjoint, Monsieur Eric PECH.

L'ensemble des documents à venir pourront être adressés à l'adresse suivante :  
mairiebeauziac@wanadoo.fr

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire,



Dominique ROMAN



Agen, le 27 JUIL. 2020

Monsieur Raymond GIRARDI  
Président de la Communauté de Communes  
de Coteaux et Landes de Gascogne  
2366 Route des Châteaux  
47250 GREZET-CAVAGNAN

Monsieur le Président,

Suite à votre courrier en date du 18 juin 2020, je vous confirme que le Département de Lot-et-Garonne souhaite être associé à la déclaration de mise en compatibilité n°1 du Plan local d'Urbanisme de la commune de Beauziac, concernant le projet d'extension du Centerparcs.

Pour la suite de votre démarche et l'envoi des documents relatifs à vos travaux, vous pouvez donc contacter mes services (Jean-Luc GIORDANA, Directeur général adjoint développement touristique, agricole, économie et environnement ; [jean-luc.giordana@lotetgaronne.fr](mailto:jean-luc.giordana@lotetgaronne.fr) ; 05 53 69 41 99 ).

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

Sophie BORDERIE  
Présidente du Conseil départemental

■ **PÔLE TERRITOIRES**

**Monsieur le Président  
Communauté des Communes  
Coteaux et Landes de Gascogne  
Beteille  
47250 GREZET-CAVAGNAN**

Agen, le 25 juin 2020

N/ Réf : PB/CP/KD/107

**Objet : Mise en compatibilité n°1 du PLU**

Dossier suivi par Claude POILLY

Tél.: 05.53.77.83.40 – 07.71.89.98.23

claude.poilly@cda47.fr



Monsieur le Président,

Le 18 juin 2020, vous nous avez fait part de la délibération de la Communauté de Communes Coteaux et Landes de Gascogne engageant une déclaration de projet portant sur la mise en compatibilité n°1 du PLU dans le cadre d'un projet d'extension du Center Parc porté par la Société Pierre et Vacances.

Nous souhaitons être associés et consultés sur cette déclaration de projet et vous pourrez donc contacter Mme Claude POILLY, chargée de mission Urbanisme et aménagement à la Chambre d'Agriculture de Lot-et-Garonne.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Philippe BADIN

Le Président du Pôle Territoires

 271 Rue de Péchabout  
47008 AGEN

 Tel : 05.53.77.83.83  
Fax : 05.53.68.04.70

 [accueil@ca47.fr](mailto:accueil@ca47.fr)

 [www.ca47.fr](http://www.ca47.fr)





**Monsieur le Président  
Communauté de Communes  
Côteaux et Landes de Gascogne  
2366 route des Châteaux  
47250 GREZET-CAVAGNAN**

Agen, le 19 mai 2021  
N/ Réf : PB/CP/KD/74  
**Objet : Compatibilité PLU Beauziac**  
Dossier suivi par Claude POILLY  
Tél.: 05.53.77.83.58 – 07.71.89.98.23  
claude.poilly@cda47.fr

Monsieur le Président,

Le 23 mars 2021, vous nous avez fait part du projet de mise en compatibilité du PLU de Beauziac et nous vous en remercions.

L'objet de cette procédure de mise en compatibilité du PLU de la commune de Beauziac par déclaration de projet est de permettre l'extension du Center Parcs, sur une parcelle boisée de 2,08 ha attenante au projet, en cours de construction sur les communes de Beauziac et de Pindères.

Considérant la prise en compte des objectifs stratégiques et des nombreuses règles du Schéma Régionale d'Aménagement et de Développement Durables et d'Equilibre des Territoires (SRADDET), tant en termes de développement économique que de préservation de l'environnement,

Considérant la volonté du Département de Lot-et-Garonne de développer son attractivité touristique et son économie locale,

Considérant que l'implantation du Center Parcs et la dynamique économique qu'il entrainera constitue un des piliers majeurs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Beauziac,

 271 Rue de Péchabout  
47008 AGEN

 Tel : 05.53.77.83.83  
Fax : 05.53.68.04.70

 [accueil@ca47.fr](mailto:accueil@ca47.fr)

 [www.ca47.fr](http://www.ca47.fr)

Considérant que les surfaces concernées par le projet de présentent pas de caractère agricole et que le caractère boisé sera en grande partie préservée, tout en prenant en compte les mesures de DFCI nécessaires,

Considérant la faible superficie du projet au regard des surfaces du massif forestier exploité,

Considérant le caractère d'intérêt général du projet au regard de l'impact majeur sur l'emploi local et les retombées positives sur la filière agricole amont,

Nous formulons un avis favorable à votre projet, et vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

**Philippe BADIN**





Service Territoires et Développement  
Unité Connaissances des Territoires  
Affaire suivie par : Marie-Claude LEJEAU  
Tél : 05 53 69 32 54  
Mél : marie-claude.lejeau@lot-et-garonne.gouv.fr

Agen le **25 MAI 2021**

2021-187

Monsieur le Président,

Conformément aux dispositions de l'article L.153-15 du code de l'urbanisme, vous avez sollicité l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur le projet de mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beauziac dans le cadre du projet d'extension de Center Parcs.

Lors de la consultation électronique du 10 mai 2021, la CDPENAF s'est prononcée de la manière suivante :

Au titre de l'article L.153-15 du code de l'urbanisme, la CDPENAF donne un avis favorable à la majorité (12 favorables, 1 abstention) à la mise en compatibilité du PLU de la commune de Beauziac.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération très distinguée.

Pour le Préfet et par délégation  
Le directeur départemental des territoires  
adjoint



Philippe LEGRET

Copies : Madame le Maire de Beauziac  
SUH/AU

Monsieur Raymond GIRARDI  
Président de la Communauté de Communes  
Coteaux et Landes de Gascogne  
2366 route des châteaux  
47250 GRÉZET-CAVAGNAN

**De:** Valentin TRIPIER <valentin.tripier@nouvelle-aquitaine.fr>  
**Envoyé:** lundi 5 juillet 2021 10:42  
**À:** MARTINEZ  
**Objet:** RE: DPMEC PLU BEAUZIAC EXTENSION CENTER PARCS

Bonjour Monsieur Martinez,

C'est exact, le Conseil régional ne s'est pas prononcé pas sur les deux procédures de mise en compatibilité en question, vous pouvez donc considérer la position de la Région Nouvelle-Aquitaine comme une « absence d'avis ».

Bien cordialement,



**Valentin TRIPIER**

Chargé de mission – Unité SRADDET  
Direction de l'intelligence territoriale et de la prospective  
DATAR (Délégation à l'Aménagement du Territoire et à l'Attractivité Régionale)  
Téléphone : 06.04.40.68.71  
Site internet institutionnel : [nouvelle-aquitaine.fr](http://nouvelle-aquitaine.fr)  
Plateforme SradDET : <https://participez.nouvelle-aquitaine.fr/processes/SRADDET>

**De :** MARTINEZ [mailto:plu@3clg.fr]  
**Envoyé :** lundi 5 juillet 2021 10:32  
**À :** Valentin TRIPIER <valentin.tripier@nouvelle-aquitaine.fr>  
**Objet :** RE: DPMEC PLU BEAUZIAC EXTENSION CENTER PARCS

Bonjour M. Tripier

Sauf erreur de ma part, je n'ai pas eu de retour concernant les 2 procédures de mise en compatibilité évoquées dans le mèl du 25 mars dernier.

Pouvez-vous me le confirmer ?

J'élabore le dossier relatif à la réunion « d'examen conjoint » et je souhaite m'assurer qu'il n'y a pas de retour du conseil régional sur ces deux procédures.

Vous en remerciant par avance

Cordialement

Olivier Martinez

Chargé de mission « Planification »

06-70-85-16-86

**De :** Valentin TRIPIER <[valentin.tripier@nouvelle-aquitaine.fr](mailto:valentin.tripier@nouvelle-aquitaine.fr)>  
**Envoyé :** jeudi 25 mars 2021 16:08



Centre Régional de la Propriété Forestière  
NOUVELLE-AQUITAINE



Bordeaux, le 19 mai 2021

N/REF : RL/LOD/LR 05/2021

OBJET : MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

000778

**M. GIRARDI Raymond,**  
**Président**  
**Communauté de communes des**  
**Coteaux et Landes de Gascogne**  
**2 366 Route des Châteaux**  
**47 250 GREZET-CAVAGNAN**

Monsieur le Président,

Suite au courriel reçu le 24 mars 2021, concernant la mise en compatibilité du PLU de la commune de Beauziac, nous formulons un avis dans le cadre de l'article R 153-6 du Code de l'Urbanisme.

Nous n'avons pas de remarque particulière sur le projet en lui-même dans la mesure où, d'après les éléments transmis, ce projet ne prévoit pas de défrichement sur le site d'étude et permet une transformation de la zone actuelle A en zone 1AUt adaptée à la création d'aménagements touristiques.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le Directeur,



Roland de Lary



# Centre Régional de la Propriété Forestière NOUVELLE-AQUITAINE

Bordeaux, le 29 juin 2020

N/REF : RL/AC/LR 06/2020

Objet : Mise en compatibilité du PLU  
de Beauziac



**M. Raymond GIRARDI**  
PRESIDENT  
COMMUNAUTE DE COMMUNES DES  
COTEAUX ET LANDES DE GASCOGNE  
2366, route des Châteaux  
47250 GREZET-CAVAGNAN

Monsieur le Président,

Nous nous associerons bien volontiers à ce projet de mise en compatibilité du PLU de Beauziac, pour les thématiques qui nous concernent et dans la mesure de nos moyens.

Le référent en ce qui concerne les PLU pour le CRPF Aquitaine est Mme Amélie CASTRO, Ingénieur Environnement Territoire. Mme Lucie RUPIL, Chargée de Mission, interviendra également sur ce dossier.

Afin de vous faire éviter tout risque juridique, je me permets de vous rappeler que l'article R 122-8 du code de l'urbanisme (modifié par le Décret n°2013-142 du 14 février 2013 - art. 3) précise, conformément au R. 153-6 du code de l'urbanisme et au L. 112-3 du Code Rural que le Centre National de la Propriété Forestière (CNPF) doit être consulté lorsque le PLU prévoit une réduction des espaces forestiers. Il en va de même en cas de révision, de modification et de mise en compatibilité. La consultation s'effectue auprès du CRPF Nouvelle-Aquitaine, délégation régionale de cet organisme.

Je vous prie de bien vouloir trouver en pièce jointe à ce courrier une note reprenant les enjeux de la forêt privée que nous souhaitons voir pris en compte au sein des documents de planification territoriale.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma haute considération.

Le Directeur,

Roland de LARY



# LA FORÊT PRIVÉE D'AQUITAINE, UNE CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT DURABLE DES TERRITOIRES

Enjeux et prise en compte dans les documents de  
planification et d'aménagement du territoire.



**C**ette fiche a pour objet de contribuer à la bonne prise en compte de la forêt, de la sylviculture, et de la filière bois, dans le cadre de l'élaboration des documents de planification tels que les schémas de cohérence territoriaux (SCOT) et les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), en Aquitaine.

## LE CADRE LÉGAL ET LA CONSULTATION DU CRPF AQUITAINE : QUELQUES ÉLÉMENTS DE RAPPEL

### Consultation du Centre Régional de la Propriété Forestière

Les articles R.143-5 et R.153-6 du Code de l'Urbanisme (modifiés par le Décret n°2013-142 du 14 février 2013 - art. 3) précisent, conformément au L.112-3 du Code Rural que **le Centre National de la Propriété Forestière (CNPF) doit être consulté** lorsque le SCOT ou le PLU prévoient une réduction des espaces forestiers.

Il en va de même en cas de révision, de modification ou de mise en compatibilité.

La consultation s'effectue auprès du **Centre Régional de la Propriété Forestière d'Aquitaine (CRPF)**, 6 Parvis de Chartrons 33075 Bordeaux Cedex, Délégation régionale du Centre National de la Propriété Forestière.

*En Aquitaine, première région forestière française, il est rare que l'extension urbaine et le développement des infrastructures ne se fassent pas en partie aux dépens des milieux forestiers.*

### La prise en compte du Schéma Régional de Gestion Sylvicole (SRGS)

Le SRGS a été établi en conformité avec les Orientations Régionales Forestières (ORF), élaborées par la Commission Régionale de la Forêt et des Produits Forestiers, et approuvées par arrêté ministériel du 17 mars 2003. Ce Schéma Régional est élaboré par le CRPF et approuvé par le Ministre chargé des forêts. Il a une valeur réglementaire : les Plans Simples de Gestion (PSG), les Règlements Types de Gestion (RTG) et les Codes des Bonnes Pratiques Sylvicoles (CBPS) doivent y être conformes.

La prise en compte du SRGS fait partie de l'obligation des SCOT d'être compatible avec d'autres documents de planification (L.122-1-12 du CU/L.122-4 du CE).

*A l'échelle du SCOT, la prise en compte du SRGS est un moyen de vérifier si le diagnostic a bien pris en compte les éléments constitutifs de la filière bois et forêt sur le territoire concerné et si les orientations fixées par le PADD puis le DOO ne sont pas contradictoire avec la déclinaison régionale de la politique forestière. Elle permet ensuite une déclinaison aux documents d'urbanisme adaptée à la réalité sylvicole et forestière locale.*

### Information sur les espaces boisés classés

Par ailleurs, suivant l'article R.130-20, le maire ou le Président de l'établissement public de coopération doit informer le CRPF **des décisions prescrivant l'établissement d'un PLU** ou document d'urbanisme en tenant lieu ainsi que **des classement d'Espaces Boisés Classés (EBC)** intervenus au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Elle reprend des éléments intéressant la collectivité qui élabore un document de planification pour réaliser un diagnostic de l'activité et des enjeux forestiers, en se situant dans le contexte forestier régional et local.

La gestion forestière durable et la transformation du bois impliquent certains enjeux en matière d'aménagement du territoire qui méritent d'être repris au sein des documents de planification.

Le CRPF doit être consulté lors de l'élaboration d'un document d'urbanisme dès lors que les espaces forestiers sont concernés par le projet.

De par sa compétence en matière d'aménagement rural, le CRPF doit veiller à la bonne prise en compte des enjeux forestiers.

La politique forestière est avant tout régie par le Code Forestier qui regroupe les dispositions législatives concernant la forêt (privée et publique), en terme de gestion durable, de lutte contre l'incendie, de protection et de mise en valeur, ou encore de défrichement.

La prise en compte de la forêt et de la gestion forestière dans la rédaction des documents de planification renvoie également au Code de l'Urbanisme, au Code de l'Environnement et au Code Rural.

## Les principaux enjeux liés à la forêt privée dont doivent tenir compte les documents de planification.

Les projets d'aménagement de l'espace rural prescrits par les communes et les communautés de communes (PLU, SCOT...), doivent tenir compte du rôle important de la forêt pour le développement durable des territoires.

Il convient, dans les projets d'aménagements ruraux, d'encourager localement les sylviculteurs dans leur contribution aux objectifs d'intérêt général (Grenelle de l'environnement...). Il convient également de prendre en considération l'activité économique forestière en présence sur le territoire et de garantir les conditions qui permettent sa bonne pratique. Le document de planification doit toutefois considérer ces enjeux sans outrepasser sa portée juridique, ce qui demande une vigilance particulière. La gestion des forêts est très encadrée par d'autres réglementations et ce n'est pas la vocation d'un document d'aménagement du territoire de formuler des prescriptions de gestion.

### La prise en compte et la préservation de l'activité forestière et de la filière bois

Historiquement les sylviculteurs ont su s'adapter et adapter leurs itinéraires de production au gré des évolutions économiques et des innovations technologiques. En cela la filière a garanti son ancrage et sa structuration au niveau local. La forêt est une activité économique importante de la région.

Or, lorsqu'elle n'est pas simplement oubliée, il arrive fréquemment, au sein des documents de planification que l'activité forestière soit répertoriée en tant que pratique agricole. S'il existe des points communs entre ces deux activités (une partie des propriétaires forestiers sont aussi des agriculteurs), elles relèvent cependant de régimes juridiques distincts. Dans les documents de planification « stratégique » et de prospective territoriale il est légitime que, indépendamment de l'agriculture, les différents constituants de l'activité forestière en place sur le territoire, qui sont générateurs d'emplois et de revenus économiques propres soient spécifiquement identifiés.

**Les données qui *a minima* semblent devoir être traitées dans le diagnostic territorial sont les surfaces forestières, les principaux massifs, les essences dominantes, les types de propriétés et le nombre d'entreprises.**

### La préservation du foncier forestier et de la cohérence des massifs

Elle va de pair avec la prise en compte de l'activité. Il est d'abord nécessaire d'identifier les espaces de production forestière indépendamment des espaces agricoles afin que leur protection et leur valorisation soient clairement et objectivement envisagées.

Le foncier forestier est attractif pour certains modes de faire valoir (agricole, photovoltaïque, tendance actuelle à l'urbanisation...). En Aquitaine la dynamique urbaine est le premier facteur de consommation de l'espace agricole et forestier. Cependant les espaces forestier sont un capital à ne pas gaspiller et non une réserve foncière *a priori*. Ils méritent de bénéficier de mesures de protection face à l'expansion urbaine. Le **mitage** engendre une dégradation irréversible du potentiel forestier. Il est une source de **déstructuration des massifs forestiers** ce qui engendre une déstabilisation de l'activité pouvant conduire à un abandon des parcelles. Le mitage a également pour conséquences la hausse du prix du foncier, une consommation du

potentiel de production et une dégradation des qualités non marchandes de l'espace forestier (environnement, tourisme).

Un document destiné à formuler des orientations en terme d'aménagement du territoire doit permettre d'obtenir une vision prospective du territoire et de définir un projet permettant la stabilisation des espaces forestiers à long terme.

**La pérennité de la surface de production forestière doit être inscrite à l'échelle du territoire dans les objectifs et les orientations du document d'urbanisme comme cela est systématiquement réalisé pour la SAU.** Le document peut être prescriptif ; en compatibilité avec le projet de développement urbain, il peut préciser les espaces forestiers à protéger et en préciser la localisation.

## La desserte forestière et les aires de stockage.

L'amélioration ou, *a minima*, le maintien des conditions de desserte et de stockage des bois est une des composantes importantes de la gestion forestière durable ; elle facilite non seulement l'accès aux massifs et la sécurité des usagers des voies publiques, mais permet aussi une meilleure mise en marché des bois.

Le sujet de la desserte forestière doit être abordé tant en terme de pérennité des accès aux pistes que de leur aménagement (places de dépôts et de retournement des camions). Ceci de façon à permettre le maintien de l'activité et de l'entretien des milieux mais également de limiter les conflits de voisinage et les impacts sur la voirie et la circulation publique.

La pérennité des accès peut être remise en question par les aménagements nouveaux, comme les ZAC ou les lotissements et générer, outre des conflits et des risques n'existant pas auparavant, une déstabilisation de la gestion forestière. La question de la desserte renvoie également à la question de la gestion du risque incendie.

## Le risque incendie

L'étude de l'inflammabilité réalisée dans le cadre du Plan de Protection des Forêts Contre l'Incendie d'Aquitaine<sup>1</sup> (PPFCI) définit l'ensemble du massif des Landes de Gascogne, le massif Double - Landais et le massif Périgourdin comme les trois zones les plus inflammables d'Aquitaine, en raison d'une couverture importante à la fois en molinie et en fougère aigle pour les deux premiers et d'une accessibilité difficile concernant le massif périgourdin. Le massif pyrénéen, moins exposé, se distingue par un risque lié aux feux pastoraux échappés. Enfin, les massifs Garonne-Dordogne et Adour-Chalosse caractérisés par leur paysage ouvert présente un risque incendie plus faible.

Les grands incendies de la décennie 1940-1949 ont motivé dans le massif des Landes de Gascogne la mise en place d'un système spécifique de Défense des Forêts Contre l'Incendie rendu obligatoire pour les propriétaires forestiers et les communes forestières par l'Ordonnance du 28 avril 1945. Dans ce cadre, dans chaque commune, chaque propriétaire est membre d'une Association Syndicale Autorisée (ASA) de DFCI au bénéfice de laquelle il doit acquitter une taxe (2,3 euros/ha/an au 01/01/2005) pour financer la mise en Défense des Forêts dans le cadre d'une politique de prévention conçue à l'échelle du périmètre des Landes de Gascogne.

Dans les documents de planification, la lutte contre le risque incendie doit être intégrée aux objectifs relatifs à la valorisation de la filière bois et forêt, à l'accueil du public et à l'activité touristique. L'extension de l'urbanisation et des réseaux de transport, peut augmenter la fréquence des départs de feu, ce qui nécessite également d'être anticipé. Le document de planification doit proposer des mesures de protection pour les parcelles forestières, notamment sur le traitement des interfaces et le maintien des accès : continuité des réseaux de piste, ainsi que du réseau hydraulique et des points d'eau.

<sup>1</sup> DFCI - GIP Aménagement du Territoire et Gestion des Risques, 2008.  
<http://draf.aquitaine.agriculture.gouv.fr/Le-Plan-de-Protection-des-Forêts>

La consultation du *Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne*, document de la DREAL / DDTM des Landes daté de décembre 2011, peut être un moyen de prendre objectivement en considération cet élément dans les documents d'urbanisme.

Le Parc Naturel des Landes de Gascogne a également formulé des préconisations<sup>2</sup> d'aménagement de bourgs ouverts, proposant un rapport ouvert à l'espace et s'apparentant à certaines caractéristiques de l'airial. Ces schémas traversant présentent aussi l'avantage d'éviter les lotissements se terminant en culs de sacs ou en retournement, et permet dans de bonnes conditions l'accès aux parcelles forestières des engins de lutte contre l'incendie.

## Les autres rôles de la forêt : aménités et services écosystémiques

Les services fournis par la forêt constituent des enjeux non négligeables à l'échelle du territoire. Face à des problématiques telles que le réchauffement climatique, la qualité de l'eau ou la lutte contre l'érosion de la biodiversité et également dans le cadre de la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, ces éléments ne peuvent être négligés lors de la rédaction des documents de programmation urbaine. L'existence de la forêt à elle seule ne suffit pas à garantir ces aménités. Il faut pour cela que la forêt soit gérée et donc que la dimension forestière soit bien comprise et intégrée aux stratégies territoriales. Une forêt belle, en bonne santé, stable, sera productrice de bois de qualité et d'aménités valorisantes pour la commune ou le territoire.

### Le « puits de carbone »

Dans le cadre de la lutte contre le changement climatique, l'augmentation du stockage du carbone revêt une importance toute particulière. Le travail des sylviculteurs et la bonne exploitation de la forêt concourent puissamment à la réduction des gaz à effet de serre : 1 m<sup>3</sup> de bois exploité stocke 900 kg de CO<sup>2</sup>. Le stockage du CO<sup>2</sup> s'effectue en forêt (3,4 tCO<sup>2</sup>/ha/an = moyenne française). Mais l'effet carbone d'une sylviculture est aussi dépendant de l'usage des produits qu'elle génère. Car le stockage est effectif dans les produits bois (charpentes, panneaux de particules...) et également dans les usages du bois en substitution à des énergies fossiles et des matériaux énergivores. A titre d'exemple, utiliser une fenêtre en bois à la place d'une fenêtre en aluminium, c'est 7 fois moins d'émissions de gaz à effet de serre.

Pour optimiser le stockage du carbone les propriétaires forestiers doivent être en mesure de pratiquer une sylviculture dynamique orientée vers la production de bois d'œuvre. Une stratégie territoriale soucieuse de limiter l'émission de GES doit donc prendre en considération l'ensemble de la filière bois et ses composantes. La collectivité en question peut soutenir localement un « projet carbone forestier »<sup>3</sup> si elle se fixe comme objectif de stocker davantage de CO<sup>2</sup>.

### Protection de la ressource en eau

Dans ce domaine, la pérennité du couvert forestier représente un atout par rapport aux autres couverts végétaux. L'activité biologique en forêt est plus constante et permet un recyclage des éléments minéraux plus efficace car les phénomènes de relargage ou de fuites d'éléments minéraux sont limités. Par ailleurs l'activité sylvicole n'utilise pas d'intrant, ou alors de façon marginale. Par conséquent les eaux infiltrées sous forêt ont une teneur en nitrates très faible (de l'ordre de 5 mg/l contre 50 mg/l couramment dépassés en grandes cultures<sup>4</sup>). Il a donc été démontré qu'à l'échelle du bassin versant, la forêt assure un rôle de protection de la ressource en eau.

<sup>2</sup> Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne, Pays des Landes de Gascogne ; 2005 : *Livre Blanc, Urbanisme, Architecture et Paysage sur le territoire du Parc Naturel Régional et du Pays des Landes de Gascogne*.

<sup>3</sup> Contacts: <http://www.foretriveefrancaise.com/projets-carbone-388744.html>

<sup>4</sup> Benoît M., Papy F., 1997 : *Pratiques agricoles sur le territoire et qualité de l'eau alimentant un captage*. Dans : *L'eau dans l'espace rural*, INRA pp. 323-338

Les milieux forestiers ont également un impact non négligeable sur la quantité d'eau. D'abord, grâce à une porosité et une rugosité des sols supérieures, la forêt favorise le drainage vers le sous-sol. L'infiltration est ainsi favorisée au dépend du ruissellement de surface. Ce phénomène, cumulé aux effets d'interception des précipitations par le feuillage, d'évaporation et d'évapo-transpiration, ont, selon des études menées par l'INRA, des effets sur la réduction des débits de crue. Situées aux abords des cours d'eau, les peupleraies offrent des champs d'expansion permettant l'étalement des inondations et le ralentissement du courant. Cet effet bénéfique est d'ailleurs pris en compte dans certains PPRI, lesquels n'autorisent dans certaines zones inondables que des boisements à grands écartements, régulièrement élagués, correspondant à des peupleraies ou des noyeraies. Par leurs capacités de résistance à l'humidité ils peuvent avoir un rôle de zone d'expansion des crues.

## **La biodiversité**

Par ses caractéristiques, la forêt privée est habitée d'une grande biodiversité, ce qu'atteste sa forte représentativité dans les inventaires naturalistes et dans les espaces à valeur patrimoniale élevée comme les parcs naturels régionaux et les sites Natura 2000.

Mais la forêt de production est souvent mal perçue sur le plan de la biodiversité et les peuplements forestiers qui bénéficient des modes de gestions les plus intensifs, comme la futaie de pin maritime ou la peupleraie sont parfois considérés, à tort, comme des déserts biologiques. Il est nécessaire de nuancer ces types de considérations. Si ces peuplements ne sont pas aussi « biodivers » que d'autres boisements comme les boisements alluviaux, les ripisylves, ou même que des forêts mixtes semi-naturelles, ils présentent toutefois des qualités indéniables d'un point de vue de la biodiversité dite ordinaire et parfois même remarquable.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), document de référence concernant l'élaboration des trames verte et bleue, identifie d'ailleurs le massif des Landes de Gascogne dans son ensemble en tant que réservoir de biodiversité. La grande continuité, à l'échelle de plusieurs départements, de ce massif et l'alternance des milieux associés dans leur fonctionnement écologique qui le caractérisent, en font un territoire unique et favorable à la présence de nombreuses espèces de faune et de flore dont certaines sont patrimoniales.

### L'activité forestière dans les zones N et A

Dans la partie règlement du PLU, les espaces forestiers doivent être classés en zone N, zone naturelles et forestière. La zone A regroupe quant à elle les terrains qui sont ou qui peuvent devenir le support d'activités productives agricoles et dont l'urbanisation ou le classement en zone N gênerait ou remettrait en cause l'équilibre économique de l'exploitation.

L'Article R.123-8 du Code de l'Urbanisme précise que : *"Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux 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"*.

Une analyse de ces éléments peut aboutir à une considération quelque peu ambiguë des milieux forestiers, qui se retrouveraient imbriqués entre zones agricoles et milieux naturels à protéger. L'équilibre économique de l'activité forestière mérite cependant d'être respectée à la hauteur de l'activité agricole. Il est alors primordial de préciser que le règlement associé à la zone N dans le PLU n'entrave pas l'activité forestière. Cela implique notamment d'autoriser dans ces zones les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, ce que prévoit également le L.123-8 du CU. Il est notamment question de permettre l'activité des entrepreneurs de travaux forestiers et des sylviculteurs qui ont besoin de hangars pour stocker leur matériel.

**D'autre part, il est important de veiller à ne pas inclure au règlement de la zone N de liste d'essences restrictive en dehors des jardins, afin de tenir compte de la variété des essences forestières de production adaptées au sol et au climat, définies dans le cadre de la réglementation forestière.**

### Le classement en Espace Boisé Classé (EBC)

#### Ce classement doit être utilisé à bon escient.

L'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que : *« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attendant ou non à des habitations »*. Ce sont des espaces bien particuliers qui ont vocation à être classés en EBC, principalement en zone urbanisée et pour des motifs d'urbanisme qui doivent être motivés dans le rapport de présentation du PLU.

L'outil EBC, utilisé trop systématiquement dans le but de préserver les milieux forestiers en interdisant tout changement d'affectation du sol, pose problème car il peut pénaliser la gestion forestière. Le Code Forestier, en particulier la réglementation sur le défrichement, permet déjà de protéger les massifs de plus de 4 ha (parfois 1 ha). Il faut donc réserver ce classement à des espaces particulièrement remarquables et menacés.

Les EBC sont une forme de protection contraignante car le changement de ce classement nécessite une révision du PLU, précédée par une enquête publique. La recommandation, de l'outil Espaces Boisés Classés dans les espaces naturels et forestiers, dits "majeurs" est donc à manier avec précaution. Si le cadre d'utilisation n'est pas clairement défini dans le document de planification, on est en droit de craindre une utilisation abusive de cet outil qui peut s'avérer très contraignant pour l'activité sylvicole et représenter une source de conflits.

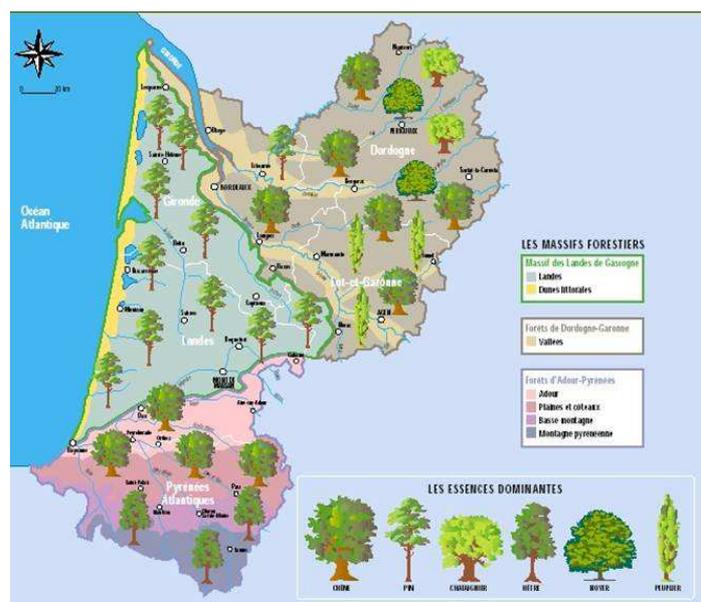
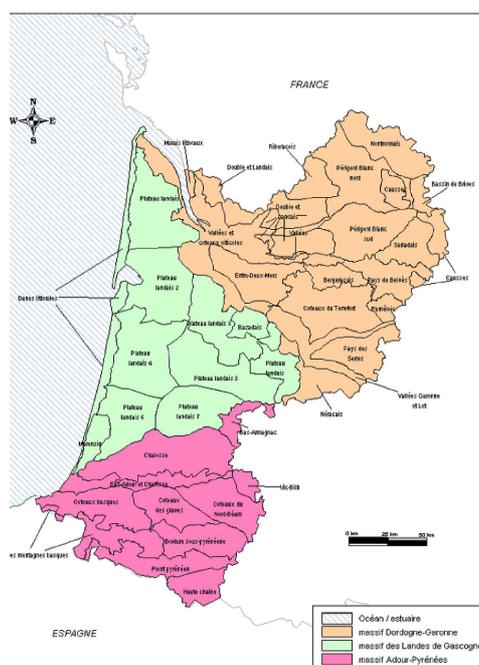
# La forêt privée d'Aquitaine, éléments de diagnostic et prise en compte de l'activité forestière

## Contexte régional

L'Aquitaine est la première région forestière française avec environ 1.788.000 ha et un taux de boisement de 43% (27,7% pour la France). La forêt y est privée à 90%, et la filière bois est essentielle pour l'économie de la région. Elle concerne quelques 28.000 salariés et plus de 54.000 sylviculteurs. Les 6.538 forêts soumises à Plan Simple de Gestion (PSG) en 2014 représentent 686.000 ha, soit près de la moitié de la forêt privée d'Aquitaine.

L'Aquitaine forestière se répartie en trois « régions forestières » que sont le massif Dordogne-Garonne, le massif Adour-Pyrénées et le massif des Landes de Gascogne.

Ces zones **toutes trois productives**, constituent des unités géographiques élémentaires aux caractéristiques écologiques assez homogènes et dont les différences très tranchées ont un caractère souvent évident. C'est le cas en matière paysagère par exemple. Les caractéristiques propres à ces ensembles dépassent même le strict cadre du milieu naturel, et s'observent au travers des activités liées à la forêt, et même des institutions.



Source CRPF Aquitaine

On distingue des essences à vocation majeure de production assez facilement valorisables par les industries de transformation de la région.

Les deux essences les plus productives en Aquitaine sont bien entendu le pin maritime (sciage, contreplaqué, parquet, lambris, charpente, palettes, trituration, papier...), omniprésent dans les Landes de Gascogne et de manière plus dispersée au sein des autres massifs, et le peuplier (déroulage, sciage, trituration), très présent en vallée de la Garonne et de ses affluents ainsi que dans les barthes de l'Adour. Le peuplier est la première essence feuillue de production de la région et présente l'avantage de pouvoir être valorisé en filière courte avec des industries de transformation du bois locales et une utilisation sous forme d'emballage servant au conditionnement et au transport des fruits et légumes produits dans le département.

## **Le massif des Landes de Gascogne**

Les Landes de Gascogne se distinguent par le fait qu'elles constituent un triangle de 1.329.000 ha couvert à 74,3% de forêt ce qui en fait le plus vaste massif forestier cultivé d'Europe, privé à 92 %.

Les conditions édaphiques des Landes de Gascogne sont naturellement ingrates : la fertilité des sols sableux podzolisés qui couvrent cette zone est faible. Les sables des landes sont classés parmi les sols pauvres notamment pour ce qui concerne le phosphore, le potassium ou l'azote. L'acidité de ces sols est par ailleurs très marquée. L'évolution des sols est fortement dépendante d'une nappe phréatique souvent proche de la surface. On distingue ainsi trois situations stationnelles principales essentiellement liées à la profondeur de la nappe. Ce sont les landes sèches, les landes humides et les landes mésophiles.

Dans de telles conditions il est important de retenir que le potentiel forestier est très dépendant de la sylviculture et de l'aménagement (assainissement).

Il est également utile de rappeler que le pin maritime (92% des surfaces boisées de production) est une essence locale (il existe une souche typiquement landaise) qui pousse à l'état naturel et qui demeure la plus adaptée aux conditions très particulières de ce massif, qui limitent fortement le champ des essences et des sylvicultures possibles. Le pin maritime est pratiquement exclusivement traité en futaie régulière (90 % des peuplements du massif des Landes de Gascogne). Les peuplements productifs autres que ceux de pin maritime sont donc minoritaires sur le massif. Ils sont néanmoins remarquables par la diversité de structure et biologique qu'ils apportent aux peuplements forestiers du massif des Landes de Gascogne. Les feuillus sont présents en futaie (22 000 ha répertoriés en 2000) ou mélange taillis-futaie (18 700 ha en 2000).

La forêt de pin maritime a clairement un objectif de production. Elle alimente une filière de transformation du bois importante et diversifiée. Consécutivement aux deux tempêtes exceptionnelles de 1999 et 2009 et à leur impact économique énorme, le massif est en voie de reconstitution et l'ensemble de cette filière est encore déstabilisé. La récolte annuelle de pin maritime dans les départements de la Gironde et des Landes dépassait cependant les 8 millions de m<sup>3</sup> en 2013. Dans les années 90, le taux de prélèvement était évalué à 83% de la production courante.

## **Le massif Dordogne Garonne**

Boisé à 29%, ce massif représente une surface de 1.815.000 ha. La surface de production forestière y est estimée à 508.200 ha. Les essences à vocation majeure qui sont valorisées au sein du massif Dordogne-Garonne sont les chênes nobles, pédonculé et sessile (ébénisterie, menuiserie, tonnellerie, charpentes, traverses de chemin de fer, bois de feu, papier...), le noyer (menuiserie, ébénisterie) et le châtaignier (aménagement intérieur, menuiserie extérieur, piquets, charpente, bois de feu, papier), mais aussi le pin maritime. Les conditions climatiques de Dordogne-Garonne demeurent favorables à la forêt sur la moitié nord. Au sud, les zones les plus sèches sont soumises à des déficits hydriques estivaux marqués. La prise en compte de la réserve utile et de la disponibilité en eau est alors un point clef de la gestion forestière, d'autant que la relative faiblesse des précipitations peut se cumuler à un drainage naturel marqué (par exemple en milieu karstique) pour créer des situations de stress hydrique estival parfois sensible. Les forêts de Dordogne-Garonne sont divisées en deux zones très distinctes :

- l'une, très boisée au nord, qui correspond approximativement au "Périgord" et à la région forestière "Double et Landais". Il s'agit d'une forêt hétérogène, composée d'une mosaïque de peuplements qui forment un gisement important pour trois essences : les chênes (pédonculé et sessile) et le pin maritime dans la futaie, le châtaignier dans les taillis. Le chêne pubescent occupe une surface importante sur les coteaux calcaires en stations sèches, mais ses peuplements se révèlent peu intéressants pour la production de bois d'œuvre. L'exploitation intensive du taillis a fortement diminué depuis les années 50. A l'heure actuelle, on estime le potentiel de production plutôt sous-exploité.
- l'autre, très agricole au sud-ouest, qui regroupe les vignobles du Bordelais, du Bergeracois et du Marmandais, les terres de grandes cultures et de maraîchage du Lot-et-Garonne et du Ribéracois, et les vallées fertiles de la Garonne et de la Dordogne. Le taux de boisement y est faible (11 %). Les formations boisées sont installées sur des coteaux dont les terrains sont souvent impropres à l'agriculture et dans les grandes vallées fluviales (Dordogne, Garonne, Lot). Les essences forestières

sont sensiblement les mêmes que celles citées précédemment. En dehors de celles-ci, les peupleraies représentent un gisement important dans les vallées (21.800 ha recensés en 2000), notamment en vallée de Garonne, où cette essence est à l'origine d'une filière active. Le noyer doit aussi faire l'objet d'une mention spéciale. Le gisement de cette essence, historiquement très important, doit être reconstitué.

## **Le massif Adour Pyrénées**

Boisé à 27% ce massif s'étend sur environ 1.000.000 d'ha dont 277.100 ha de surface forestière, privée à 74%. Avec plus de 1,5 millions de m<sup>3</sup> de production annuelle pour 256 000 ha, le massif Adour-Pyrénées possède de bonnes potentialités forestières. Le massif Adour-Pyrénées produit du chêne noble dans les secteurs de la vallée de l'Adour, des plaines et coteaux et dans la partie basse montagne et bordure sous-pyrénéenne. Les zones de montagne sont productrices de hêtre (bois d'œuvre, menuiserie, déroulage, ameublement, papier, bois de feux) et de sapin (?), même si de nombreux peuplements de hêtre sont aujourd'hui en attente d'amélioration. Si dans l'ensemble ce massif se caractérise donc par une très large prépondérance des essences feuillues (90%) est une pluviométrie toujours favorable, les situations y sont variées et on peut distinguer trois zones principales : la zone Adour, plaines et coteaux sous-pyrénéens ; les basses montagnes et la bordure pyrénéenne ; la zone de montagne (entre 400m et 2974m (Pic Palas)).

- Dans la zone *Adour, plaines et coteaux des Pyrénées*, les sols bruns, souvent profonds et bien alimentés en eau, se prêtent bien à la forêt et notamment aux feuillus, même si les terrains facilement mécanisables sont souvent voués à l'agriculture. Certaines formations forestières, telles que les chênaies de l'Adour, sont d'ailleurs réputées. Les peuplements boisés de production occupent 143.000 ha, soit 95 % de la surface boisée. caractérisées par un fort morcellement, les forêts sont constituées essentiellement d'essences feuillues : chêne pédonculé (chênes sessile, tauzin et pubescent dans une moindre mesure), châtaignier, frêne, aulne et robinier sont les principales essences. Le chêne pédonculé et les peuplements feuillus mélangés dominent largement. Le merisier offre ponctuellement une production intéressante dans les stations fertiles.
- Les potentialités de la zone des *basses montagnes*, de la bordure pyrénéenne, et de la zone de montagne, sont très variables en fonction notamment des conditions édaphiques et mésoclimatiques (exposition et altitude). Le taux de boisement est ici de 28% est la forêt est inégalement répartie. La part de la forêt privée est de 52% et les boisements de production occupent 49.000 ha, soit 94% de la surface forestière. De nombreuses essences sont présentes. A celles citées précédemment il faut rajouter le hêtre (environ 2 500 ha) et des essences introduites telles que le chêne rouge, le tulipier de virginie, le douglas et le mélèze. Le chêne pédonculé reste cependant l'élément dominant.
- L'ensemble formé par la *montagne pyrénéenne* a un taux de boisement de 42 %. La part de la forêt privée est de 24 %. Les peuplements boisés de production occupent 63 600 ha, soit 86 % de la surface forestière. L'étagement, dans la zone de montagne, est la conséquence de la double influence de l'altitude et de l'exposition (même si la composition des différents étages et la limite des peuplements sont également influencées par l'histoire des activités humaines et pastorales). Certaines parcelles forestières sont difficilement accessibles et nécessitent du matériel spécifique de débardage (débusqueur et câble...). Le hêtre est ici l'essence principale, en formation pure (33 000 ha) ou en mélange (16 000 ha de hêtraie sapinière), en limite occidentale de son aire naturelle. Le hêtre y est majoritairement traité en futaie. On trouve aussi le châtaignier (vestiges d'anciens vergers à fruits), les chênes (pédonculé, sessile et pubescent), l'orme, le tilleul, les érables, le frêne, le robinier, le saule et le tremble. En altitude, des pinèdes sont présentes jusqu'à la limite de la forêt (2 300 m environ) : pin sylvestre et pin à crochet.

Dans une moindre mesure, on trouve en Aquitaine des essences de production et de diversification patrimoniale qui sont déjà à la base de circuits économiques locaux intéressants et qui font l'objet d'actions de développement. Les principales sont : le pin laricio (bois d'œuvre, trituration), le chêne rouge (bois d'œuvre de qualité), le robinier faux acacia (piquets de vigne et clôture, bois de feux), le pin taeda et le noyer royal, noir ou hybride (ébénisterie, menuiserie fine).

Actuellement la filière bois énergie est en plein essor. Rappelons que pour 2020 l'Union Européenne s'est engagée à diminuer de 20% son niveau d'émission de gaz à effet de serre par rapport à 1990. En conformité, la Région Aquitaine dans son Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie (SRCAE) a également fixé cette diminution à 20%, ainsi que 28,5% d'économie d'énergie par rapport à 2008 et une production des énergies renouvelables équivalente à 25,4% de la consommation énergétique finale en 2020. Dans ce contexte le bois énergie représente une orientation économique à privilégier en tant que première source d'énergie renouvelable (95% du total de la production d'énergie renouvelable thermique). Certaines actions entreprises à l'échelon territorial peuvent avoir un impact énergie nul, mais un impact fort sur la réduction des émissions de GES (un changement d'énergie du fioul vers la biomasse par exemple). La filière est encore très jeune a besoin de se structurer. Mais elle aura de manière certaine des effets sur l'économie forestière de la région. Dans un contexte de développement des énergies renouvelables et pour répondre efficacement aux objectifs fixés par le Grenelle de l'environnement, elle mérite d'être prise en considération dans le cadre d'un diagnostic socio-économique ainsi que dans la formulation d'objectifs de développement économique d'un territoire.

L'innovation (pôle Xylofutur, Domolandes...) est à la fois un atout en termes de dynamisme économique et de compétitivité, comme pour entretenir une capacité d'adaptation aux changements que le massif peut avoir à subir (tout particulièrement le climat). Elle doit être soutenue comme essentielle pour la consolidation et la sécurité de la filière.

## La gestion forestière durable

---

La filière bois et forêt nécessite une prise en compte d'enjeux multiples au sein des documents de planification, permettant la définition d'objectifs d'aménagement adaptés. Pour y parvenir il est essentiel de percevoir les fondements de la gestion forestière.

La politique forestière a pour objet d'assurer la gestion durable des forêts et de leurs ressources naturelles. Cette gestion est multifonctionnelle. Elle satisfait les fonctions économiques (production de bois et d'autres produits, emplois...), environnementales (préservation de la nature et biodiversité), et sociales (accueil du public, paysage, ...).

Le sylviculteur doit produire du bois et des services de qualité tout en préservant l'équilibre biologique du milieu, parfois menacé par les aléas climatiques, les maladies et ravageurs, l'excès de gibier et certaines activités humaines (incendies, pollutions...).

Ce travail de mise en valeur et de protection de la forêt est reconnu d'intérêt général par le Code Forestier (art. L112-1). La gestion forestière est cadrée par le Code forestier qui définit les principes fondamentaux de la gestion durable des forêts : celle-ci « garantit leur diversité biologique, leur productivité, leur régénération, leur vitalité et leur capacité à satisfaire actuellement et pour l'avenir les fonctions économiques, écologiques et sociales pertinentes, au niveau local, national et international ».

La forêt gérée durablement est aussi pour l'Etat et les Collectivités une source de revenus fiscaux, que ce soit par l'impôt foncier ou les taxes induites par les entreprises, les emplois directs et indirects et les produits.

En forêt privée, la gestion durable est garantie par l'application d'un « plan simple de gestion », obligatoire pour les forêts supérieures à 25 ha (facultatif entre 10 et 25 ha), et le respect du « code de bonnes pratiques sylvicoles » ou d'un « règlement type de gestion » pour les autres, lorsque les propriétaires souscrivent. Ces documents de gestion doivent être conformes aux orientations du « schéma régional de gestion sylvicole » pour être agréés par le CRPF.

Par ailleurs tous les sylviculteurs aquitains peuvent depuis 2002 faire certifier la gestion durable de leur forêt par la marque PEFC. En Aquitaine en 2011, on comptait précisément 906 167,96 ha de superficie forestière certifiée PEFC.

## Conclusion

La filière forêt bois est une des principales de la région Aquitaine par son importance économique. Elle est génératrice d'importants revenus économiques et de nombreux emplois. La gestion durable de la forêt aquitaine est nécessaire aux industries de transformation qui exigent régularité et qualité dans les approvisionnements. Les propriétaires forestiers et les entrepreneurs de travaux forestiers doivent donc être en mesure d'exercer leur activité dans de bonnes conditions.

Cette dimension économique mais aussi la valeur patrimoniale de la forêt gérée durablement et les services environnementaux rendus par ce mode de faire valoir, sont des éléments justifiant la préservation du foncier forestier, le soutien de l'activité et la considération des enjeux qui lui sont propres.

Les documents de planification ne peuvent donc sous-estimer ces enjeux. Ils se doivent de réaliser un diagnostic concret et exhaustif des éléments constitutifs de la forêt et de la filière bois en place sur le territoire concerné, de manière à formuler des objectifs et des orientations en cohérence avec des enjeux objectivement définis.

## Documents de Référence

Chambre d'Agriculture de la Gironde ; juillet 2011 : *Charte agriculture, forêt et urbanisme. Pour une gestion économe et partagée de l'espace rural.*

DDTM des Landes, Association des Maires des Landes, Chambre d'Agriculture des Landes, Syndicat des Sylviculteurs du Sud-Ouest ; novembre 2008 : *Charte sur les principes de constructibilité en zones agricole et forestière.*

Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne, Pays des Landes de Gascogne ; 2005 : *Livre Blanc, Urbanisme, Architecture et Paysage sur le territoire du Parc Naturel Régional et du Pays des Landes de Gascogne.*

DDTM des Landes, décembre 2011 : *Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne.*

La Directrice,

Monsieur Raymond GIRARDI  
Président de la communauté de communes des  
Coteaux et Landes de Gascogne.

2366 route des châteaux  
47250 GREZET-CAVAGNAN

Agen, le 26 juin 2019



Monsieur Le Président,

J'ai bien reçu la délibération de la communauté de communes de Coteaux et Landes de Gascogne portant sur l'extension de Center Parcs.

Je souhaite qu'ENEDIS soit associé à cette déclaration de projet et je désigne Monsieur Jean Marc FRAYSSE, interlocuteur privilégié collectivités locales, qui sera mon représentant.

Je vous communique ses coordonnées : jean-marc.frayse@enedis.fr portable : 0627285901.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

La Directrice Territoriale

Laurence ROLLAND

## MARTINEZ

---

**De:** MARTINEZ  
**Envoyé:** vendredi 10 juillet 2020 09:20  
**À:** Isabelle Passicos; Sandrine SELVA; Dominique ZINCK  
**Objet:** RE: SCOT Sud Gironde et déclarations de projets

Bonjour Madame

Merci pour votre retour

Bonne journée

Cordialement

Olivier Martinez

---

**De :** Isabelle Passicos <isabelle.passicos@polesudgironde.fr>  
**Envoyé :** mardi 7 juillet 2020 16:55  
**À :** MARTINEZ <plu@3clg.fr>; Sandrine SELVA <urbanisme@3clg.fr>  
**Objet :** SCOT Sud Gironde et déclarations de projets

Bonjour,

Je vous informe que nous ne souhaitons pas être associés aux deux procédures de déclarations de projets pour lesquelles vous nous avez écrit celle de Beauziac et celle de Durance.

Respectueusement

**Pour le Président Bernard CASTAGNET**

Isabelle PASSICOS  
Directrice



05.64.37.17.01 ( ligne directe)  
06.08.94.04.17  
www.polesudgironde.fr  
Syndicat Mixte du Sud Gironde  
8 rue du canton  
BP 32  
33490 Saint Macaire

Bureau Syndical du 19 mai 2021

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| D2021                       | 04 |
| Nombre de membres du bureau |    |
| En exercice                 | 14 |
| Présents                    | 8  |
| Votants                     | 8  |

Le Bureau Syndical du SCoT Val de Garonne Guyenne Gascogne, légalement convoqué le 03 mai 2021 à 19h30 s'est réuni à la salle des fêtes de Sainte Marthe en séance publique, sous la présidence de Jacques BILIRIT.

## Etaient présents :

Jacques BILIRIT, Gilles LAGAUZERE, Jean-Noël VACQUE, Michel MILHAC, Thierry MARCHAND, Didier CARREGUES, Christine DE NADAI, Bernard PATISSOU.

## Etaient absents ou excusés :

Raymond GIRARDI, Jean-Luc GARDEAU, Bernadette DREUX, Marie-Françoise CARLES, Guy ALMUT, Pascal DOUCET.



## Objet de la décision

Le Bureau Syndical doit porter un avis sur la demande de dérogation au principe de l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT applicable, de la commune de Beauziac.

## Visas

Vu l'article L 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales relatif aux différentes délégations de compétences accordées par le Comité syndical au Bureau et au Président ;

Vu la délibération n°D2020 B07 du 21 septembre 2020 donnant délégations de compétences au Bureau Syndical, afin d'émettre les avis attendus ou exigés au titre du code de l'Urbanisme de la part du Syndicat Mixte du SCoT Val de Garonne Guyenne Gascogne, (après analyse par les commissions concernées) sur les documents d'urbanisme hors périmètre SCoT ;

Vu l'article L142-4 du code de l'urbanisme relatif aux conditions d'ouverture des zones à urbaniser délimitées dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable ;

Vu l'article L142-5 du code de l'urbanisme relatif à la dérogation du principe d'urbanisation limitée ;

## Exposé des motifs

Par mail du 23 mars 2021, une demande de dérogation au principe de l'urbanisation limitée de la Commune de Beauziac a été adressée au Syndicat Mixte du SCoT Val de Garonne Guyenne Gascogne en tant que personne publique associée préalablement à sa mise à disposition du public conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme.

Cette dérogation porte sur l'ouverture de la parcelle 319, classé en zone Naturelle (N), en zone à urbaniser à vocation touristique, dans une volonté d'extension du projet de Center Parcs.

Après examen par la commission « Urbanisme-Planification » du Syndicat Mixte du SCoT Val de Garonne Guyenne Gascogne en date du 19 mai 2021, les membres de la commission ont émis un avis favorable à la demande de dérogation.

Vu l'avis favorable de la Commission « Urbanisme-Planification » de Syndicat Mixte du SCoT Val de Garonne Guyenne Gascogne du 19 mai 2021,

M. Le Président propose au Bureau Syndical d'émettre un avis sur la demande de dérogation au principe de l'urbanisation limitée de la commune de Beauziac.

Le Bureau Syndical,

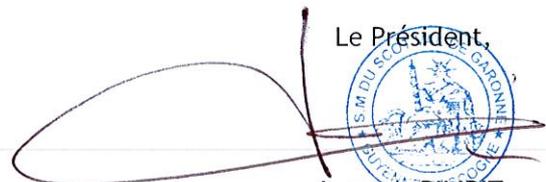
**Emet** un avis favorable à la demande de dérogation au principe de l'urbanisation limitée de la commune de Beauziac,

**Autorise** M. le Président à signer tous les documents relatifs à cette délibération.

En application de l'article L 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales,  
Il sera rendu compte de la présente décision lors de la prochaine séance du comité syndical

| <u>Résultat du vote</u> |   |
|-------------------------|---|
| Votants                 | 8 |
| Abstention              | 0 |
| Pour                    | 8 |
| Contre                  | 0 |

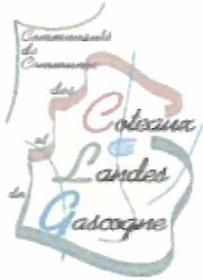
Fait à Marmande, le 20 mai 2021

Le Président,  
  
Jacques BILIRIT

Publication / Affichage

Le 27/05/2021

Currier reçu le : 24 JUIN 2020  
Service destinataire : ER  
2009 TE 47



RECU AU SERVICE URBANISME

29 JUIN 2020

TE 47

M. Jean GALLARDO  
Président du Syndicat Départemental  
d'Electricité et d'Energie de Lot-et-Garonne  
26 rue Diderot  
47 000 AGEN

Grézet-Cavagnan, le 18 juin 2020

Références : PLU / OM n° 204 -06-20

Objet : BEAUZIAC : Déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du PLU

(Extension Center Parcs) Délibération de la communauté de communes de Coteaux et Landes de Gascogne - arrêté du Président de la communauté de communes de Coteaux et Landes de Gascogne

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous adresser la délibération de la Communauté de communes de Coteaux et Landes de Gascogne en date du 15 juin 2020 ainsi que l'arrêté du Président de la Communauté de communes de Coteaux et Landes de Gascogne en date du 18 juin 2020 engageant une déclaration de projet. Cette dernière emportera la mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BEAUZIAC, dans le cadre d'un projet d'extension du Center Parcs porté par la société Pierre & Vacances.

Je vous saurais gré de me faire savoir, avant le 3 août prochain à l'adresse suivante : « *Communauté de communes Coteaux et Landes de Gascogne, 2366 Route des Châteaux 47 250 GREZET-CAVAGNAN* », si vous souhaitez être associé ou consulté à cette déclaration de projet, puis de me faire connaître le nom du représentant que vous désignerez pour vous associer à nos travaux.

Afin de vous associer au mieux et faciliter les échanges de documents à venir, vous voudrez bien nous communiquer le ou les adresses mails auxquelles ils pourront vous être envoyés.

Je vous prie d'agréer Monsieur le Président, l'expression de ma parfaite considération.

Le Président de la communauté de communes



Raymond Girardi

P.J : Délibération de la communauté de communes de Coteaux et Landes de Gascogne en date du 15 juin 2020 et l'arrêté du Président de la communauté de communes de Coteaux et Landes de Gascogne en date du 18 juin 2020.

08/07/2020 13:36

Département du Lot-et-Garonne

CINQ-ARDITS



**RESEAUX**

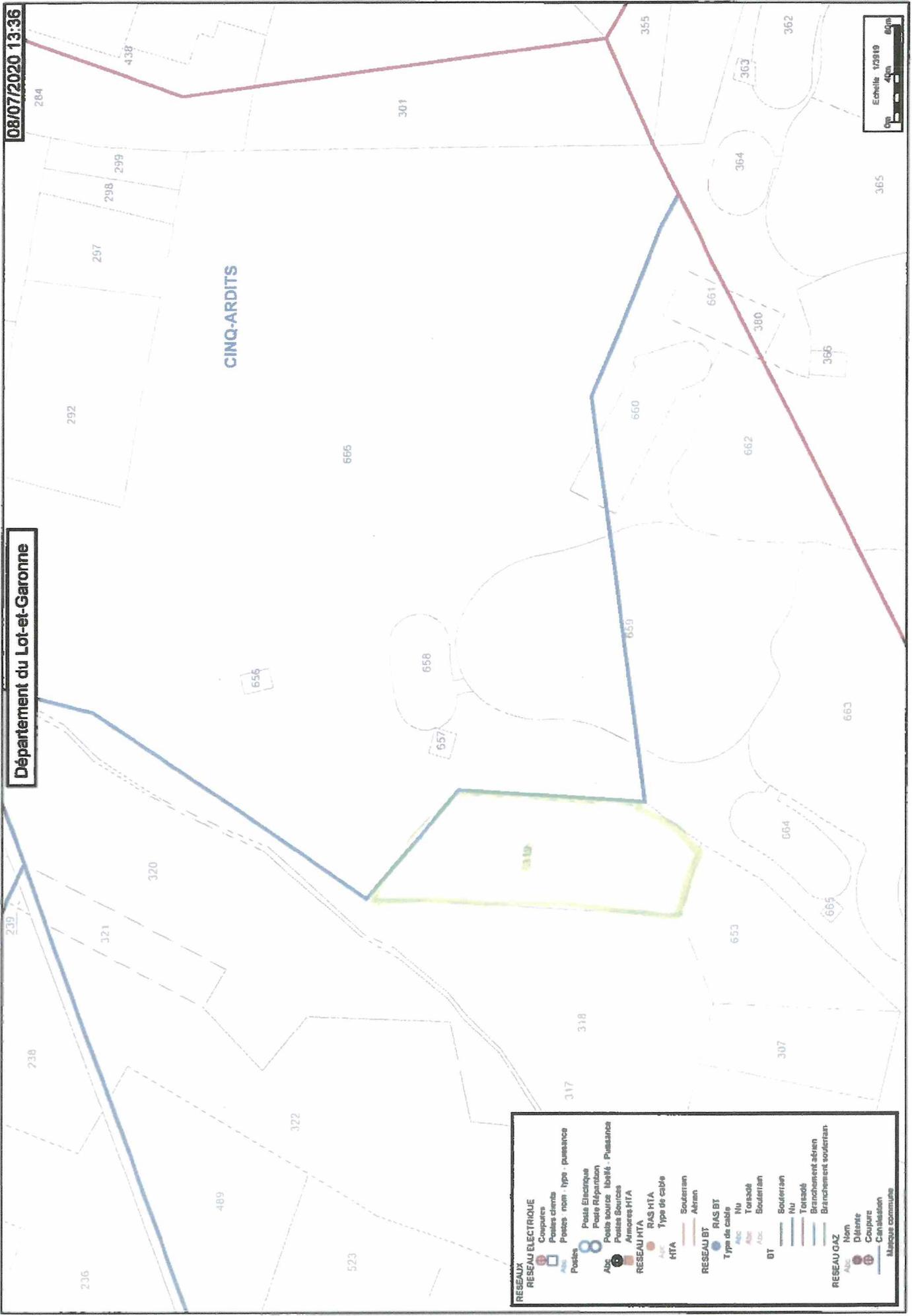
**RESEAU ELECTRIQUE**  
 - Compteur  
 - Postes clients  
 - Postes nom - type - puissance  
 - Postes

**Postes**  
 - Poste Electrique  
 - Poste Répartiteur  
 - Poste source libéré - Puissance  
 - Postes Sources  
 - Armoires HTA

**RESEAU HTA**  
 - RAS HTA  
 - Type de câble  
 - HTA  
 - Soudure  
 - Atrien

**RESEAU BT**  
 - RAS BT  
 - Type de câble  
 - Nu  
 - Torcadé  
 - Soudure  
 - BT  
 - Soudure  
 - Nu  
 - Totobob  
 - Branchement aérien  
 - Branchement souterrain

**RESEAU GAZ**  
 - Nom  
 - ALG  
 - Désigné  
 - Coupure  
 - Canalisation  
 - Marque commune



## PHILIPPE GIREMUS

---

**De:** Simon LAVAUD <[simonlavaud@groupevaleco.com](mailto:simonlavaud@groupevaleco.com)>  
**Envoyé:** lundi 17 août 2020 10:52  
**À:** PHILIPPE GIREMUS  
**Cc:** CHRISTOPHE BESSIERES; SEVERINE PEREIRA; Paul BARRAL  
**Objet:** RE: instruction Permis de Construire: Centrale solaire de Clave et projet photovoltaïque de Terreneuve sur la commune de DURANCE ( 47 ).

Bonjour Monsieur GIREMUS,

Je vous confirme que les deux projets ne consommerons pas d'électricité du réseau, il n'est pas nécessaire de prévoir des extensions de réseaux électriques afin d'alimenter les centrales.

Restant disponible,  
Cordialement,

Simon LAVAUD  
Chef de Projets



Mob. 06 31 57 39 25  
[simonlavaud@groupevaleco.com](mailto:simonlavaud@groupevaleco.com)  
[groupevaleco.com](https://www.groupevaleco.com) - [LinkedIn](#)

**De :** PHILIPPE GIREMUS <[philippe.giremus@sdee47.fr](mailto:philippe.giremus@sdee47.fr)>  
**Envoyé :** lundi 17 août 2020 10:37  
**À :** Simon LAVAUD <[simonlavaud@groupevaleco.com](mailto:simonlavaud@groupevaleco.com)>  
**Cc :** CHRISTOPHE BESSIERES <[christophe.bessieres@sdee47.fr](mailto:christophe.bessieres@sdee47.fr)>; SEVERINE PEREIRA <[severine.pereira@sdee47.fr](mailto:severine.pereira@sdee47.fr)>  
**Objet :** instruction Permis de Construire: Centrale solaire de Clave et projet photovoltaïque de Terreneuve sur la commune de DURANCE ( 47 ).  
**Importance :** Haute

Bonjour,

Afin d'avancer dans l'instruction des permis énoncés ci-dessus, merci de nous confirmer si vos deux projets vont consommer de l'électricité. En clair, est t'il nécessaire de prévoir des extensions de réseaux électriques jusqu'à vos accès de projet afin d'alimenter vos centrales en électricité.

Merci pour votre réponse par retour de ce courriel.

Dans l'attente.

Cordialement,



26 rue Diderot - 67031 AGEN Cedex  
Tél : 05 53 77 65 00 / Fax : 05 53 47 94 43  
[www.te67.fr](http://www.te67.fr)

Philippe GIREMUS  
Chargé d'affaires électrification

Ligne Directe : 05 53 77 72 73  
Mobile : 06 72 18 24 16  
Mail : [philippe.giremus@sdeca7.fr](mailto:philippe.giremus@sdeca7.fr)

LE SEUL DÉVELOPPEMENT DURABLE D'ÉNERGIE LOT-ET-GARONNE

 Avant d'imprimer ce message, réfléchissons à l'impact sur l'environnement



# Service départemental d'incendie et de secours de Lot-et-Garonne

**Groupement de la Prévention, de  
la Prévision, et des Opérations**

**Service prévision**

Contact : Ltn Olivier CHABROT  
tél. 05 53 48 99 27  
télécopie : 05 53 48 95 09  
mél : [infoprev@sdis47.fr](mailto:infoprev@sdis47.fr)

Réf : **E026.0003**  
Réf : 20-4999

Le Directeur

à

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES  
COTEAUX ET DES LANDES DE  
GASCOGNE  
47250 - GREZET CAVAGNAN

*Foulayronnes, le 26/06/2020*



**Objet** : BEAUZIAC : Projet : Mise en compatibilité n°1 du PLU (Extension Center Parcs)  
**Réf.** : PLU / OM n° 204-06-20

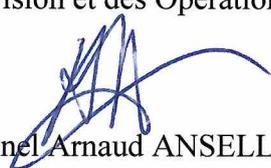
Monsieur le Président,

Suite à votre demande relative à la mise en compatibilité n°1 du PLU de la commune de BEAUZIAC dans le cadre d'un projet d'extension du Center Parcs, je vous informe que le Service départemental d'incendie et de secours de Lot-et-Garonne souhaite être consulté pour cette déclaration.

Le Lieutenant Olivier CHABROT prendra en charge votre étude et vous pouvez adresser les documents à l'adresse suivante : [infoprev@sdis47.fr](mailto:infoprev@sdis47.fr)

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération.

Le Directeur Départemental  
des Services d'Incendie et de Secours  
par délégation, le Chef du Groupement  
de la Prévention, de la Prévision et des Opérations

  
Lieutenant-Colonel Arnaud ANSELLE

---

**MEMOIRE DE REPONSE AUX AVIS  
DES SERVICES**

---

# 1 RAPPEL DES OBJECTIFS 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.

| <b>AVIS DES SERVICES</b>  | <b>REPONSE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE</b>  |
|---|--|
| <b>MAIRIE DE BEAUZIAC</b>   |  |
| La mairie souhaite être associée à la déclaration de projet valant mise en compatibilité de Beauziac  | La commune a toujours été associée à l'élaboration du PLU. Elle sera donc associée à cette procédure d'évolution du PLU qui permet d'autoriser l'ouverture de la parcelle n°319 en zone à urbaniser à vocation touristique pour un projet d'extension du Center Projet située pour partie dans la commune de Beauziac. |
| <b>CONSEIL DEPARTEMENTAL</b>  |  |
| Le Conseil Départemental souhaite être associée à la déclaration de projet valant mise en compatibilité de Beauziac   | Tout au long de la procédure de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, le Conseil départemental sera associé au projet d'extension de center Parcs.   |
| <b>CHAMBRE D'AGRICULTURE</b>  |  |
| Considérant entre autres que l'implantation du Center Parcs et la dynamique économique qu'il entraînera constitue un des piliers majeurs du PADD de Beauziac.<br>Considérant que les surfaces concernées par le projet ne présentent pas de caractère agricole et que le caractère boisé sera en grande partie préservé.<br>Considérant le caractère d'intérêt général du projet au regard de l'impact majeur sur l'emploi local et les retombées positives sur la filière agricole amont<br>La Chambre d'Agriculture émet un avis favorable. | Sans objet   |
| <b>PREFET DE LOT ET GARONNE - CDPENAF</b>   |  |
| Lors de la consultation électronique en date du 10 mai 2021, la CDPENAF s'est prononcée au titre de l'article de l'article L.153-15 du code de l'urbanisme en donnant un avis favorable à la majorité (12 favorables, 1 abstention) à la mise en compatibilité du PLU de Beauziac   | Sans objet   |



## PREFET DE LOT ET GARONNE – SERVICE URBANISME-HABITAT

Par courrier en date du 25 août 2021, le Préfet de Lot-et-Garonne par le biais de la DDT a fait quelques observations sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

La déclaration de projet implique une mise à compatibilité de l'OAP en plus de celle du rapport de présentation et du règlement graphique. Ces modifications de l'OAP ne sont pas abordées dans le dossier de présentation de la mise en compatibilité. Il est donc nécessaire de les ajouter au dossier. Outre l'extension du périmètre de l'OAP au secteur faisant l'objet de cette mise en compatibilité, il convient également d'y préciser l'aménagement prévu sur le site, notamment en termes d'implantation, sur l'ensemble du projet.

Par ailleurs, l'implantation de la capacité d'accueil induite doit être justifiée au regard des capacités de la nouvelle station d'épuration, sur l'ensemble du territoire qu'elle dessert.

Enfin, il serait pertinent de joindre au dossier de présentation des éléments relatifs à l'étude d'impact du projet ainsi qu'à l'articulation entre celle-ci et l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du projet.

La pièce n°3 relative aux OAP sera ajoutée au dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

L'aménagement prévu sur le site, notamment en termes d'implantation, sur l'ensemble du projet sera également ajouté au dossier.

En ce qui concerne la capacité de la nouvelle station d'épuration sur l'ensemble du projet, une convention a été signée entre le groupe Pierre et Vacances et eau 47. Il est dans l'article 12.1 de la convention que : « l'unité de traitement réalisée sera commune au traitement des eaux usées du center Parcs et à la zone de loisirs de Clarens. La capacité globale de l'unité de traitement sera de 4500 eq/ha dont 2500 eq/ha seront réservés aux effluents de Center Parcs et 1500 eq/ha à ceux de la zone de loisirs de Clarens.

L'articulation entre l'étude d'impact et l'évaluation environnementale volontaire de la mise en compatibilité du projet consiste à présenter les principales conclusions de l'étude d'impact et à s'assurer de la traduction des enjeux dans le document d'urbanisme.

### MRAe

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 19 juin 2017, de la commune de Beauziac (235 habitants en 2018 sur un territoire de 15,34 km<sup>2</sup>, dans le département du Lot-et-Garonne), afin de permettre l'extension d'un centre d'hébergement touristique « Center Parcs » à l'est du territoire communal.

#### **Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement**

La MRAe recommande de présenter une synthèse des enjeux, des incidences et des mesures envisagées dans le cadre de la mise en compatibilité. Elle recommande également, pour garantir une information du public satisfaisante, de joindre l'étude d'impact relative au projet d'hébergement touristique.

La MRAe recommande d'introduire des données chiffrées incluant un état zéro des indicateurs afin de présenter un véritable protocole de suivi tel qu'attendu dans le cadre de l'évaluation environnementale.

La synthèse narrative des enjeux et des mesures envisagées présentée aux pages 41 à 43 de l'exposé des motifs sera complétée par un tableau, qui sera ajoutée au dossier.

L'étude d'impact relative au projet d'hébergement touristique sera également ajoutée au dossier.

Le dispositif construit dans le cadre de l'évaluation environnementale volontaire de la mise en compatibilité du PLU correspond à un dispositif de suivi opérationnel fondé sur des indicateurs de résultat qui ne disposent aujourd'hui par définition d'aucune valeur de référence. Compte-tenu des choix techniques retenus dans le dispositif, des compléments d'information seront apportés à chaque indicateur, notamment des précisions quant à



Elle recommande également d'élargir le suivi à la thématique de la consommation d'espace, tout spécifiquement pour l'hébergement touristique.

La MRAe recommande de fournir le règlement complet de la zone 1AUt afin de permettre d'apprécier plus précisément les incidences de la mise en compatibilité.

### **Choix du site du projet de mise en compatibilité**

Le dossier indique qu'aucune variante n'a été envisagée pour implanter l'extension du centre d'hébergement touristique. Le choix du site est justifié dans le dossier notamment par la concordance entre une opportunité foncière, l'absence d'enjeux environnementaux, et la faisabilité technique (proximité immédiate des voiries, des réseaux et de sa connexion avec les équipements existants).

### **Incidences sur la consommation d'espace**

La MRAe recommande de fournir une analyse des effets du projet de Center Parc au regard des objectifs d'accueil touristique et de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers formulés dans le PLU en vigueur.

### **Incidences sur le milieu naturel**

La MRAe considère que le dossier d'évaluation environnementale du PLU devrait reprendre de façon explicite les éléments significatifs du diagnostic issus de l'étude d'impact du projet pour les remettre en perspective avec l'évolution envisagée du document d'urbanisme (description précise et hiérarchisation des enjeux en lien avec le zonage Ut envisagé, mise en évidence éventuelle d'éléments de « cadrage » du secteur à prévoir dans le règlement pour les prendre en compte, etc.)

La MRAe recommande de compléter la démonstration de l'évitement des enjeux relatifs aux habitats sur la base de la définition locale de la trame verte et bleue.

### **Incidences sur la qualité de l'eau**

La MRAe demande que soit présentée l'évolution

la vision prospective et les objectifs en lien avec chaque thématique.

En ce qui concerne la consommation d'espace, touristique, elle est précisé dans le rapport de présentation, elle concerne uniquement la zone à vocation touristique prévue dans le PLU.

La pièce n°5 relatif au règlement de la zone 1AUt sera ajouté au dossier de déclaration de projet avant approbation.

Sans objet dans la mesure effectivement où, en l'absence d'incidences environnementales et permettant une faisabilité technique et foncière, le site a été retenu.

L'exposé des motifs sera complété en intégrant les effets du projet au regard des objectifs d'accueil touristique.

Les effets de la déclaration de projet sur l'activité agricole et l'environnement ont été traités dans le dossier.

Le dossier d'évaluation environnementale volontaire présente l'état initial de l'environnement, sur la base notamment des études conduites pendant plusieurs années dans le cadre de l'étude d'impacts aux pages 36 à 40.

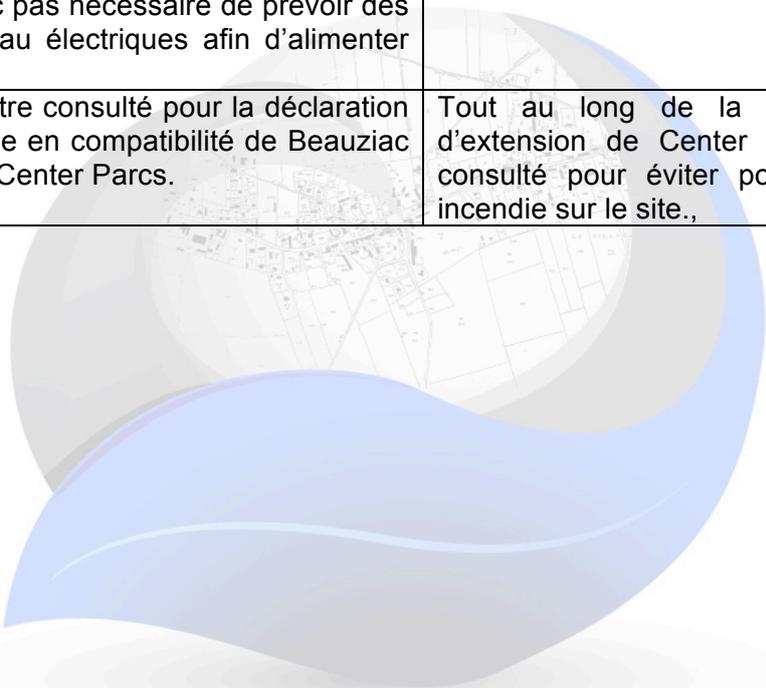
La présentation des mesures sera complétée en lien avec la TVB locale.

Dans l'attente des éléments de la part du porteur de projet au sujet de la charge épuratoire.

|   |   |
|---|---|
| <p>prévisionnelle de la charge de la nouvelle station d'épuration en prenant en compte l'ensemble du territoire desservi par le réseau de collecte. Il convient de plus de tenir compte du fait que le zonage Ut ne limite pas a priori le nombre d'hébergements touristiques réalisables. Il conviendrait que l'évaluation environnementale du projet d'extension permette d'anticiper les besoins futurs en matière d'assainissement (mais également d'eau potable) et de les réguler le cas échéant en fonction des ressources et équipements disponibles.</p> | <p>La mise en compatibilité permet de mettre le PLU en compatibilité avec un projet d'intérêt général, par ailleurs soumis à autorisation administrative. L'OAP qui sera créée permettra de garantir la compatibilité entre le projet autorisé et le document d'urbanisme. Le nombre d'hébergements touristiques réalisables est donc arrêté et les besoins en matière d'assainissement et d'eau potable ont été anticipés.</p>             |
| <p><b>Incidences sur le paysage et la vocation des sols</b><br/>La MRAe estime que le dossier présente précisément le contexte paysager du secteur concerné par la mise en compatibilité et montre un enjeu a priori faible pour cette thématique. Le dossier pourrait utilement présenter dans le contexte territorial général, les pressions éventuelles exercées sur l'activité forestière et les équilibres recherchés par le PLU entre les différentes vocations des sols.</p>   | <p>Le contexte paysager est décrit de façon globale aux pages 13 et 14. Les pressions éventuelles exercées sur l'activité forestière ont été intégrées aux enjeux dès l'élaboration initiale du PLU (orientation 2 : « préserver les espaces agricoles et forestiers »). Ainsi, concernant cette activité, un plan simple de gestion forestière sera élaboré et agréé par les experts forestiers du CRPF au sein du centre de vacances.</p> |
| <p><b>Incidences sur les déplacements</b><br/>La MRAe recommande de présenter les incidences de la mise en compatibilité sur l'évolution de la demande de déplacements et de préciser les leviers permettant, à l'échelle intercommunale, de réduire ces incidences, en particulier l'offre de transports collectifs.</p>   | <p>L'incidence du projet sur les déplacements sera ajouté à l'exposé des motifs.</p>  |
| <b>CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT</b>  |   |
| <p>La Chambre de Métiers et de l'artisanat souhaite être associée à la déclaration de projet valant mise en compatibilité de Beauziac.</p>  | <p>Tout au long de la procédure de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat sera associé au projet d'extension de center Parcs.</p>   |
| <b>CONSEIL REGIONAL NOUVELLE AQUITAINE</b>  |   |
| <p>Absence d'avis</p>   | <p>Sans objet</p>   |
| <b>CONSEIL REGIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE NOUVELLE AQUITAINE</b>   |   |
| <p>Le CRPF Nouvelle Aquitaine n'a pas de remarque particulière sur le projet dans la mesure où le projet ne prévoit pas de défrichement sur le site d'étude et permet une transformation de la zone actuelle A en 1AUt adaptée à la création d'aménagements touristiques.</p>   | <p>Sans objet</p>   |
| <b>ENEDIS</b>   |   |
| <p>ENEDIS souhaite être associée à la déclaration de projet valant mise en compatibilité de Beauziac.</p>   | <p>Tout au long de la procédure de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, ENEDIS sera associé au projet d'extension de</p>   |



|   |  |
|---|--|
|   | center Parcs.  |
| <b>SYNDICAT MIXTE DU SUD GIRONDE</b>  |  |
| Le Syndicat Mixte du Sud Gironde ne souhaite pas être associé à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Beauziac  | Sans objet   |
| <b>SCOT VAL DE GARONNE</b>  |  |
| Après examen par la commission Urbanisme-Planification du syndicat mixte de Val de Garonne Guyenne Gascogne en date du 19 mai 2021, les membres de la commission ont émis un avis favorable à la demande de dérogation et au principe d'urbanisation limitée de la commune de Beauziac. | Sans objet   |
| <b>SYNDICAT DEPARTEMENTAL D'ELECTRICITE ET D'ENERGIE DE LOT ET GARONNE</b>  |  |
| Par mail en date du 17 août 2020, il est confirmé que le projet ne consommera pas d'électricité du réseau, il n'est donc pas nécessaire de prévoir des extensions de réseau électriques afin d'alimenter les centrales  | Sans objet   |
| Le SDIS souhaite être consulté pour la déclaration de projet valant mise en compatibilité de Beauziac pour l'extension du Center Parcs.   | Tout au long de la réalisation du projet d'extension de Center Parcs, le SDIS sera consulté pour éviter pour éviter tout risque incendie sur le site., |



# URBADOC



---

# **RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

---

## Sommaire :

### I- Generalités

|   |    |
|---|----|
| I/ 1. Présentation de la commune et objet de l'enquête publique.....  | 3  |
| I/ 2. Projet - Références - Cadres administratif et juridique.....  | 4  |
| I/ 3. Les dossiers : Pièces-Documents.....  | 4  |
| La modification du PLU :  |    |
| A/1 : Exposé des motifs :   |    |
| - A 1/1 Règles relatives aux procédures d'évolution du PLU.....   | 5  |
| -A1/2 Contexte communal : Démographie, Agriculture, Economie<br>Equipements Publics, Paysage, Déplacements habitat.....     | 6  |
| -A 1/3 Les éléments clefs du PADD.....  | 6  |
| -A1/4 Les modifications engendrées par la déclaration de projet les motifs.....   | 7  |
| -A 1/5-1 Les modifications apportées sur l'agriculture, l'hydrographie avec les résultats<br>de la modification du PLU..... | 8  |
| - A1/4 Le règlement graphique.....  | 9  |
| - A1/5 Le règlement écrit .....   | 10 |
| -A 1/6 Les avis des PPA : Préfecture DDT, MRAe.....   | 11 |
| Chambre des Métiers, CRPF , Enedis, SCOT Val de Garonne, Energie et Territoire ....   | 12 |
| SDIS, Mairie de Beauziac, Conseil Départemental, CDPENAF.....   | 13 |
| -A 1/7 Réunion d'examen conjoint.....   | 14 |
| -A 1/8 Résumé non technique .....   | 15 |

### II – Déroulement de l'Enquête publique

|  |    |
|--|----|
| II/ 1. Désignation du CE et rencontres avec le maître d'ouvrage..... | 15 |
| II/ 2. Informations du public mesures légales de publicité.....      | 16 |
| II/ 3. Réception du public et conditions d'accueil .....             | 17 |
| II/ 4. Recueil des observations Clôture de l'enquête .....           | 18 |
| II/ 5.P.V de synthèse écrits formulés en réponse par le M.O.....     | 19 |

### III- Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur ;..... 20 à 23.

TA BORDEAUX - N= E21000121/33

# DEPARTEMENT DE LOT ET GARONNE

COMMUNE DE BEAUZIAC  
47700

## Enquête Publique

Du lundi 28/02/2022 au jeudi 31/03/2022

*Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local  
d'urbanisme de la commune de Beauziac pour l'extension du domaine  
touristique du Center-Parcs*

## Rapport d'enquête

Destinataires :

- Madame. la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux
- Monsieur le Préfet de Lot et Garonne
- M le Président de La CCCLG.
- Madame le maire de Beauziac

Pont du Casse le 26/04/2022  
Le commissaire enquêteur

Serge GABASSI

# I - GÉNÉRALITÉS

## I/ 1. Présentation de la commune et objet de l'enquête publique

### I/ 1.1 Présentation de la commune

La commune de Beauziac est située à l'extrémité Ouest du département du Lot et Garonne (47), limitrophe des communes de Pindères et de Casteljaloux. Elle est distante de 62 km de la préfecture d'Agen (47) et de 30 km de la sous-préfecture de Marmande (47).

La commune (270 habitants en 2020) s'étend sur 1534 hectares. Elle pourra atteindre les 2000 habitants en haute saison avec l'ouverture du Center-Parcs prévue en mai 2022. Elle est rattachée depuis 1996 à la Communauté de Communes des Coteaux et Landes de Gascogne dont le siège est à Grezet-Cavagnan.

Il s'agit d'une commune rurale dont la forêt représente 85 % de l'espace.

Au niveau économique, elle ne constitue pas un territoire porteur ; la plupart des emplois sont répartis sur les pôles extérieurs.

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

### I/ 1.2 Objet de l'enquête publique

Le choix de la Société Pierre-Vacances Center-Parcs de réaliser sur les 2 communes de Beauziac et Pindères une résidence de tourisme composée de 400 cottages, un pôle d'équipements et loisirs sur une enveloppe foncière de 74,31 ha à cheval sur les 2 communes dont 25,31 ha pour Beauziac est en voie d'achèvement.

Il apparaît dès à présent qu'une extension avec la création de 17 cottages jouxtant le site sur une parcelle n°319, propriété du réalisateur s'inscrirait dans la continuité du développement touristique de la commune créant de nouveaux emplois et amenant de nouvelles retombées fiscales.

Ce projet touristique retenu nécessite une **déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU en reclassant la dite parcelle en zone 1AUT zonage déjà existant au règlement écrit.**

Pour permettre la réalisation de ce projet, la commune a validé son 1<sup>er</sup> document d'urbanisme Plan local d'urbanisme PLU, par délibération municipale du 19/06/2017.

Il n'y a pas eu de modification ou révision depuis, les objectifs du PADD, en particulier « Poursuivre la dynamique démographique en favorisant la réalisation d'un ensemble touristique » est tenu.

Le dossier de demande d'extension touristique du Center-Parcs a été acté par délibération communautaire du 15 juin 2020.

## **I/ 2. Projet - Références – Cadres administratif et juridique**

### **I/ 2.1 Cadre administratif**

\* La délibération du Conseil communautaire N° 30/2020 du 15/06/2020 engageant l'enquête sur la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de Beauziac pour l'extension touristique du Center-Parcs.

\* La décision n° E21000121/33 en date du 21/12/2021 du Tribunal Administratif de Bordeaux désignant Serge GABASSI en qualité de Commissaire enquêteur pour conduire cette enquête.

\* L'arrêté communautaire n°02/2022 du 01/02/2022 de M. le Président de la Communauté de Communes des Coteaux et Landes de Gascogne prescrivant la mise à l'enquête publique de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Beauziac pour l'extension du domaine touristique Center-Parcs.

### **I/ 2.2 Cadre juridique**

\* Le Code général des collectivités territoriales.

\* Le Code de l'urbanisme et notamment les articles L300-6 et suivants.

\* Le Code de l'environnement et notamment ses articles L123-1, L123-2 et L126-1.

\* Le Code des collectivités territoriales et ses articles L.2224-8 et suivants, R2224-8 et 9.

## **I/ 3. Les dossiers**

Les dossiers mis à la disposition du public sont composés de pièces et de documents, en doubles exemplaires pour être consultés en mairie de Beauziac ou au siège de l'enquête de la Communauté de Communes Coteaux et Landes de Gascogne à Grezet-Cavagnan.

### **I/ 3.1 Les pièces**

Un registre d'enquête unique ouvert, coté et paraphé par le commissaire enquêteur déposé en mairie de Beauziac et au siège de la CCLG à Grezet- Cavagnan lieux de permanences.

Les documents établis par la communauté de communes :

\* Les délibérations.

\* La désignation par le T.A de Bordeaux du Commissaire Enquêteur.

### **I/ 3.2 Les documents**

Le dossier est établi par **Urbadoc** Etienne Badiane 9 Avenue Bourguès Maunoury 31 200 Toulouse 05 34 42 02 91.

**Sire Conseil** 26 rue des Trois Pigeons 31200 Toulouse 05 32 58 39 95

## A1/ Exposé des motifs

### **A1/ 1 Rappel des règles relatives aux procédures d'évolution des P/LU**

Sont énoncés les articles fondateurs de la procédure de déclaration de projet, articles L.153-15 et 306-6 du code de l'urbanisme.

En préambule est énoncé l'objet de l'enquête et la finalité de la déclaration de projet qui revêt un intérêt général, ce projet doit être confronté à l'ensemble des paramètres qui font l'objet du parti d'aménagement de l'EPCI, la cohérence permettant de le considérer comme présentant un intérêt général.

### **A1/ 2 Rappel du contexte communal**

La **démographie** telle qu'elle figure au PLU est déclinée au niveau départemental par tranches d'âges et activités. Elle est reprise au niveau de la communauté et enfin à l'état de la commune sur les 30 dernières années. Avec un gain de 84 personnes venues de l'extérieur, la population est jeune avec des naissances qui prennent le pas sur les décès. Cette dynamique + 1,18% d'augmentation annuelle permet d'envisager à l'horizon 2025 une population de 315 habitants avec un gain de 58 habitants soit 4 personnes supplémentaires par an.

Selon les prévisions de Pierre et Vacances, en haute saison touristique avec un taux d'occupation de 80% on peut tabler sur 1760 personnes supplémentaires.

**L'agriculture** occupe un espace résiduel, la surface agricole utile SAU étant descendue à 66 ha en 2010 soit 4,3 % de la surface communale, le massif forestier couvrant 85 % du territoire concentre l'essentiel de l'activité. Le nombre d'exploitants(3) dont une exploitation viticole à « Le Roudey » est en baisse.

A court terme, la pérennité des exploitations se pose. La sylviculture constitue une activité économique d'appoint.

### **L'économie**

Les emplois à ce jour étaient recherchés sur les pôles voisins, Casteljaloux, Langon, Damazan, Marmande voire Agen.

Le projet touristique avec les 250 emplois temporaires pendant la période travaux et les 300 emplois permanents à terme lors de l'exploitation du site sont attendus.

**Les équipements publics** sont limités à la mairie, la salle des fêtes, le terrain de tennis l'église et le cimetière sis au bourg.

Il n'y a pas d'école : Casteljaloux pour le primaire et le collège, Marmande pour le Lycée sont les établissements de destination des scolaires.

## **Le paysage**

Élément du bien être individuel et de qualité de vie, il doit être préservé.

La commune est désignée de façon spécifique au Guide Paysage et Urbanisation de Lot et Garonne « La Forêt des plateaux »

L'objectif est de préserver le poids relatif du bourg « Le Bouchet » alliant bâtisses anciennes autour de la mairie prolongée par une architecture contemporaine, pavillonnaire de part et d'autres de la RD 230.

Le secteur paysager du « Tren » regroupant le cimetière et la Chapelle Sainte-Radegonde avec la présence de vestiges archéologiques datant de l'époque gallo-romaine médiévale est à considérer.

## **Les mobilités, la voirie et les déplacements**

L'utilisation de la voiture est prioritaire en l'absence d'autre moyen de locomotion au vu de l'habitat dispersé et de la localisation des emplois.

L'axe le plus emprunté est la Départementale D 230 qui traverse le bourg « Le Bouchet » des voies communales et des petits chemins ruraux viennent compléter les dessertes. Ce réseau viaire converge vers le bourg et la mairie avec des liaisons douces où existent des places de stationnement suffisantes.

Les entrées de bourg, les arrêts de bus scolaires doivent être sécurisés.

## **L'Habitat**

Un foncier moins onéreux permet une attractivité sur la commune : +12 logements sur 10 ans (2006-2016) les perspectives font état de 31 logements à l'horizon 2025 dont 26 résidences principales. À ce jour sur les 143 habitations, 106 sont des résidences principales, 24 des résidences secondaires et 13 des locations vacantes. Compte tenu de la réalisation du projet touristique d'envergure il est vraisemblable que les demandes de permis de construire croissent considérablement. La revitalisation du centre bourg passe par une politique de lutte contre la vacance, la part des logements vacants devra être réduite en tenant compte du PADD.

L'habitat de qualité, valeur identitaire et signature de la commune devra être préservé en étant encadré.

## **A1/ 3 Rappel des éléments clefs du PADD**

- \* 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 espace touristique.
- \* Une gestion durable de la ressource en eau et des espaces naturels préservés.

## **A1/ 4 Les modifications engendrées par la déclaration de projet et les motifs.**

L'opportunité d'intégrer la parcelle n° 319 au projet de Center-Parcs implantée dans son milieu naturel composé de pins, sylviculture, fougères en limitant les nuisances au maximum nécessite le passage de cette parcelle classée N en AUT1. Le Center-Parcs de taille moyenne correspond à un village organisé selon un plan compact tout en privilégiant l'intimité des résidents et l'immersion dans la nature. Les déplacements se font à pied, en vélo ou en véhicule électrique.

L'extension vise à ériger des cottages bois sur pilotis, elle se compose de :

**\* 17 cottages sur pilotis dont 14 pour 4 personnes, 2 pour 6 personnes et 1 pour 6 personnes avec accès PMR Personnes à mobilité réduite, en épousant les clairières et en préservant au maximum les bois existants ce sur la parcelle n° 319 reclassée en AUT1. Le projet d'extension s'élève à 2,08 ha.**

Ce projet d'intérêt général augmente la capacité touristique de la commune comme celui des communes voisines.

Les modifications graphiques concernent la parcelle N n°319 proposée en AUT1.

Cette zone est déjà existante au PLU en cours, cette zone vient se greffer à la zone AUT existante du Center-Parcs, elle prend en compte le point n°3 du PADD « favoriser l'extension du tourisme ».

## **A1/ 5 Les incidences de la déclaration de projet**

### **A1/ 5-1 Les incidences sur :**

#### **L'Agriculture**

La parcelle n° 319 ne bénéficie pas des aides de la PAC (Politique Agricole Commune) il s'agit d'un secteur de boisement dont l'identité paysagère constitue un véritable atout pour le projet touristique. L'exploitation arbre par arbre sera privilégiée, les coupes rases très rares, un plan simple de gestion forestière (PSG) sera élaboré avec des experts forestiers.

#### **L'environnement**

Un compte rendu de cadrage de la MRAe sollicitée dès le début est joint - Mémoire en réponse des PPA développé en 3 pages.

Le SRADDET d'Aquitaine approuvé le 16/12/2019 comprend 14 objectifs stratégiques - Cf pages 29 à 32 de l'exposé des motifs - pris en compte par Center-Parcs.

#### **Le contexte Hydrographique**

Le SCOT du Val de Garonne a été approuvé le 21/02/14 il ne couvrait pas le secteur de Beauziac.

L'ordonnance du 17/06/2020 le rend plus lisible en l'étendant au bassin d'emploi.

Le secteur est couvert par une masse d'eau souterraine de ressource faible. Il est compatible avec le SDAGE Adour-Garonne entré en vigueur en 2016 valable 5 ans (Cf

28 et 29). Il est fait état d'un bon état qualitatif et quantitatif de l'eau au PLU initial. Cette ressource en eau insuffisante amène la commune en classement de Zone de Répartition des Eaux (ZRE) avec une qualité de l'eau ramenée de bonne à moyenne lors d'un inventaire piscicole effectué en 2010 à « Carmine ».

Outre le ruisseau « Le Beauziac » une retenue d'eau est identifiée à proximité du château de Beauziac.

Le projet n'entraîne pas de dégradation superficielle des masses d'eau le l'étang du papetier, Rieucourts, Lescourre, Baraton, Avance.

L'utilisation de l'eau potable pour un usage agricole ou industriel pour les collectivités et les loisirs de pêche est encadrée par le Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

Le nouveau SDAGE 2016-2021 vise pour chaque projet à réduire les pollutions, améliorer la gestion quantitative ainsi que préserver et restaurer les milieux aquatiques.

La biodiversité et les milieux naturels font l'objet d'une grande attention en particulier :

La commune n'est pas concernée par un périmètre réglementaire site Natura 2000 ni par un site ZNIEFF.

Les zones humides (plans d'eau, mares, lacs collinaires) sont favorables au développement des amphibiens et sont utilisés par les mammifères.

Les zones forestières possèdent une flore originale qu'il conviendra de protéger. Les pelouses calcaires sèches présentent un intérêt écologique notamment pour les sauterelles, les criquets et les papillons.

Les Trames Vertes et Bleues : Haies, cours d'eau, ripisylves et alignements d'arbres doivent être préservés pour assurer la continuité écologique. La trame verte est très dense vue la couverture forestière de la commune.

## Analyse des résultats de la modification du PLU

Présentation du projet: Localisation et descriptif du projet d'extension.

Il est envisagé Commune de Beauziac, parcelle B n° 813, superficie 2,08 ha lieu dit « Lahoutan » 17 constructions type « Explorers » spécialement conçues pour Center-Parcs perchées sur pilotis se décomposant de la manière suivante :

14 unités 4 personnes (75 m<sup>2</sup>) 2 unités 6 personnes (61 m<sup>2</sup>) et 1 unité 6 personnes PMR = poste à mobilité réduite (97,5 m<sup>2</sup>) ossature bois, volumétrie douce, bardages bois.

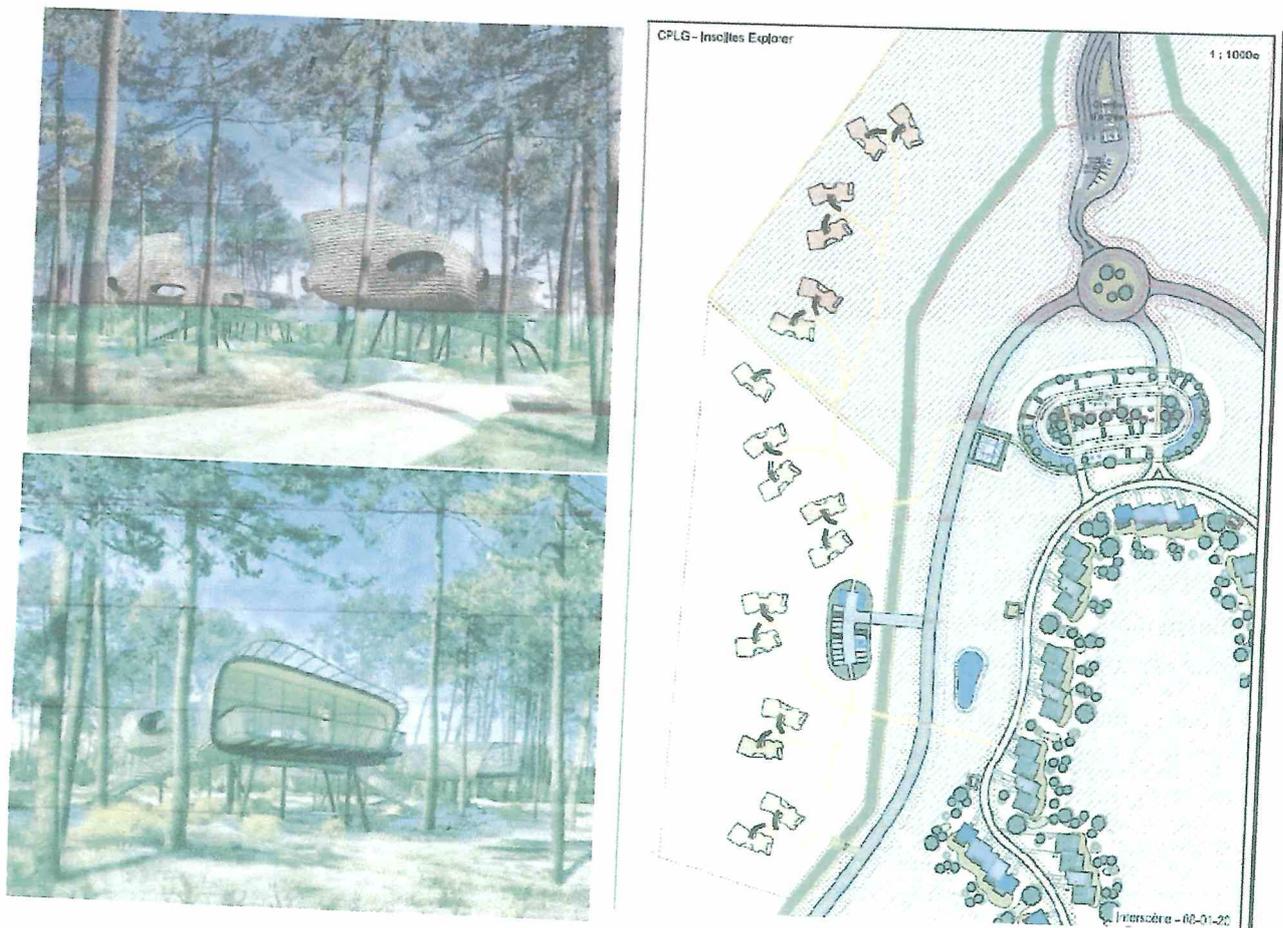


Figure 17 : Illustrations et plan de masse de principe initial

Il n'y a pas de variante envisagée pour l'extension.

Le choix du site résulte de l'opportunité foncière du terrain propriété de Center Parcs, l'absence d'enjeux environnementaux la volonté de renforcer l'effet vitrine de ce type de réalisation.

Les résultats de l'application du PLU font l'objet d'un indicateur de suivi répertoriés dans un tableau de bord opérationnel permettant d'adapter le programme en fonction d'incidences imprévues, 3 critères sont retenus 1/ l'économie les nuitées dans les cottages, 2/ le paysage intégration des cottages 3/ l'environnement, biodiversité suivi piézométrique et traitement des déchets.

La déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU ne modifie pas l'économie générale du PLU, seules les modifications du règlement graphique sont à apporter

#### A1/ 5-2 Le règlement graphique - Echelle 1/7500<sup>ème</sup>

Il couvre la totalité de la commune et comprend la légende des diverses zones, leur superficie, la liste des emplacements réservés.

Sur cette même planche (mais à l'échelle 1/2500<sup>ème</sup>) figure le projet d'extension touristique du Center Parcs de Beauziac avec les numéros à la parcelle actuelle et après modification.

## A1/ 5-3 Le règlement écrit

Dans sa première partie - **dispositions générales**, il détaille 9 articles.

1. Le champ d'application territorial
2. La portée du règlement par rapport aux autres législations relatives à l'occupation des sols
3. La division du territoire en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, les espaces réservés, les espaces boisés classés, le schéma d'assainissement
4. Délimitations particulières de secteurs à protéger
5. Patrimoine archéologique
6. Adaptations mineures améliorations de travaux de conformité
7. Application des règles du PLU aux constructions dans les lotissements ou sur un terrain dont l'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance
8. Reconstitution à l'identique et la restauration des bâtiments
9. Rappels généraux – Servitudes

Conformément au Code de l'Urbanisme, chaque zone est ainsi définie :

|            |  |
|------------|--|
| Article 1  | Occupations et utilisations du sol interdites  |
| Article 2  | Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières                       |
| Article 3  | Accès et voirie  |
| Article 4  | Conditions de desserte par les réseaux   |
| Article 5  | Superficie minimale des terrains constructibles  |
| Article 6  | Implantation des constructions par rapport aux entreprises publiques et à la voirie          |
| Article 7  | Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives                           |
| Article 8  | Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.       |
| Article 9  | Emprise au sol des constructions   |
| Article 10 | Hauteur des constructions  |
| Article 11 | Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords.                               |
| Article 12 | Stationnement des véhicules  |
| Article 13 | Espaces libres-Plantations.  |
| Article 14 | Coefficient d'occupation des sols  |
| Article 15 | Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales            |
| Article 16 | Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques |

Pour chacune des zones retenues, il convient de se reporter au règlement respectif, tel que prescrit et développé au présent dossier.

## A1/ 6. Les avis des P.P.A

Treize demandes d'avis aux Personnes Publiques Associées ont été adressées dès l'arrêt du projet le 18/06/2020 ; les lettres avec AR sont conservées au siège de la Communauté des communes.

Les observations figurent au dossier Consultations des P.P.A

Les réponses apportées par le maître d'ouvrage y font suite : *Réponse R*

### 1/ La préfecture - Service Urbanisme - Habitat

\* La déclaration de projet implique une mise en compatibilité de l'OAP.

*R : La pièce n°3 relative aux OAP sera ajoutée au dossier.*

\* Il convient de préciser l'aménagement prévu notamment en termes d'implantation du projet.

*R : L'aménagement prévu sera également ajouté.*

\* L'implantation de la capacité d'accueil induite doit être justifiée au regard des capacités de la nouvelle station d'épuration sur l'ensemble du territoire qu'elle dessert.

*R : En ce qui concerne la capacité de la nouvelle station d'épuration sur l'ensemble du projet, une convention a été signée entre le groupe Pierre-Vacances et Eau 47. Dans l'article 12-1 de la convention il est indiqué que « l'unité de traitement sera commune au traitement des eaux usées du Center-Parcs et de la zone de loisirs de Clarens. La capacité globale de l'unité de traitement sera de 4500 eq/ha dont 2500 eq/ha réservés aux effluents de Center-Parcs et 1500<sup>e</sup>/ha à ceux de la zone de loisirs de Clarens 47.*

\* Il serait pertinent de joindre au dossier les éléments relatifs à l'étude d'impact.

*R : L'articulation entre l'étude d'impact et l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du projet consiste à présenter les principales conclusions de l'étude d'impact et à assurer la traduction des enjeux dans le document d'urbanisme.*

### 2/ La Mission Régionale d'Autorité Environnementale MRAe

\* Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement :

\* La synthèse des enjeux, des incidences, des mesures prises dans le cadre la mise en compatibilité sont à joindre l'étude d'impact.

*R : La Synthèse narrative des enjeux et des mesures envisagées présentée aux pages 41 à 43 de l'exposé des motifs sera complétée par un tableau qui sera rajouté au dossier l'étude d'impact relative au projet d'hébergement touristique sera également ajoutée.*

\* Introduire les données chiffrées incluant un état zéro des indicateurs afin de présenter un véritable protocole de suivi tel qu'attendu dans le cadre de l'évaluation environnementale.

*R : Le dispositif construit dans le cadre de l'évaluation environnementale volontaire de la mise en compatibilité du PLU correspond à un dispositif de suivi opérationnel fondé sur des indicateurs de résultat qui ne disposent aujourd'hui par définition d'aucune valeur de référence. Compte tenu des choix techniques des compléments d'information seront apportés à chaque indicateur notamment des précisions quant à la vision prospective et les objectifs en lien avec chaque thématique.*

*\* Élargir le suivi à la thématique de la consommation de l'espace tout spécifiquement pour l'hébergement touristique :*

*R : La consommation de l'espace touristique est précisée dans le rapport de présentation et concerne uniquement la zone à vocation touristique prévue dans le PLU.*

*\* Fournir le règlement complet de la zone 1 AUT afin d'apprécier les incidences de la mise en compatibilité :*

*R : La pièce n°5 relative au règlement de la zone 1 AUT sera ajoutée au dossier.*

*\* Choix du site du projet de mise en compatibilité :*

*Aucune variante n'est envisagée, il s'agit d'une opportunité foncière de l'absence d'enjeux environnementaux et la faisabilité technique vu la proximité des réseaux et les connexions avec les équipements existants.*

*R : Sans objet.*

*\* Incidences sur la consommation d'espace :*

*Fournir une analyse des effets du projet Center-Parcs au regard des objectifs touristiques et modération de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers formulés dans le PLU en vigueur.*

*R ; L'exposé des motifs sera complété en intégrant les effets du projet au regard des objectifs d'accueil touristique. Les effets sur l'activité agricole et l'environnement sont traités dans le dossier.*

*\* Incidences sur le milieu naturel :*

*Le dossier d'évaluation environnementale devra reprendre de façon explicite les éléments significatifs de l'étude d'impact*

*R : Le dossier d'évaluation environnementale présente l'état initial de l'environnement sur la base des études conduites pendant plusieurs années dans le cadre de l'étude d'impacts aux pages 36 à 40.*

*\* Compléter la démonstration de l'évitement des enjeux relatifs aux habitats sur la base de la définition locale de la trame verte et bleue.*

*R : La présentation des mesures sera complétée en lien avec la TVB locale.*

*\* Incidences sur la qualité de l'eau :*

*Présenter l'évolution prévisionnelle de la charge de la nouvelle station d'épuration en tenant compte de l'ensemble du territoire, anticiper les besoins en mesure d'assainissement et réguler en fonction des ressources disponibles.*

R : L'OAP qui sera créée permettra de garantir la compatibilité avec le projet autorisé et le document d'urbanisme le nombre d'hébergements touristiques réalisables est donc arrêté et les besoins en matière d'assainissement et eau potable ont été anticipés.

\* Incidences sur le paysage et la vocation des sols :

Le contexte paysager montre un enjeu à priori faible. Les pressions exercées sur l'activité forestière et les équilibres recherchés par le PLU entre les différentes vocations des sols pourraient figurer.

R : Le contexte paysager est décrit de façon globale aux pages 13 et 14.

Les pressions éventuelles sur l'activité forestière ont été intégrées aux enjeux lors de l'élaboration du PLU. Orientation n°2 « préserver les espaces agricoles et forestiers »

Un plan simple de gestion forestière sera élaboré et agréé par les experts forestiers du CRPF.

\* Incidences sur les déplacements

Présenter les incidences de la mise en compatibilité sur l'évolution des déplacements.

R : Elle sera ajoutée à l'exposé des motifs.

3/ La chambre des Métiers et de l'Artisanat

A souhaité être associée à la déclaration de projet.

R : Sera associée au projet d'extension du Center-Parcs.

4/ Le Conseil Régional de la propriété forestière de Nouvelle Aquitaine CRPF

Pas de remarque dans la mesure où le projet ne prévoit pas de défrichement

R : Sans objet.

5/ Enedis

Souhait d'être associé à la déclaration de projet.

R : Sera associé.

6/ Syndicat mixte du Sud Gironde

Ne souhaite pas être associé.

R : Sans objet.

7/ SCOT Val de Garonne

Avis favorable à la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée de la commune de Beauziac.

R : Sans objet.

8/ Syndicat Départemental d'Electricité et d'Energie-Territoire Lot et Garonne

Le projet ne consommera pas d'électricité du réseau (courriel du 17/08/2020) ; il n'est donc pas nécessaire de prévoir des extensions de réseau électrique.

R : Sans objet.

9/ Service départemental d'Incendie et secours SDIS

A souhaité être consulté pour la déclaration de projet.

*R : Tout au long de la réalisation de projet, le SDIS sera consulté pour éviter tout risque d'incendie sur le site.*

10/ La mairie de Beauziac

A souhaité être associée à la déclaration de projet.

*R : Sera associée à cette procédure d'évolution du PLU avec l'ouverture de la parcelle n°319 en zone à urbaniser à vocation touristique pour l'extension du Center Parcs sur une partie de la commune de Beauziac.*

11/ Conseil Départemental

A souhaité être associé à la déclaration de projet.

*R : Sera associé tout au long de la procédure.*

12/ La Chambre d'Agriculture

Considère que les surfaces concernées ne présentent pas de caractère agricole et que le caractère boisé sera en partie conservé,

Considère le caractère d'intérêt général du projet qui aura un impact majeur sur l'emploi local et des retombées positives sur la filière agricole- Émet un avis favorable.

*R : Sans objet.*

13/ La CDPENAF, Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

A donné un avis favorable conformément à l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme.

*R : Sans objet.*

En possession de ces réponses, une réunion d'examen conjoint a été organisée.

**A1/ 7 Réunion d'examen conjoint**

Le 14/12/2021 au siège de la 3CLG étaient présents :

- ✓ Pour le bureau d'études Badiane Etienne-Urbadoc et Sire Thomas-Sire conseil
- ✓ Pour la CCLG, M. Girardi Raymond – Président et M. Martinez Olivier en charge du dossier et M<sup>me</sup> Roman Dominique maire de Beauziac
- ✓ Pour la CCI, M<sup>me</sup> Gladieu Karine et pour la Chambre des Métiers M<sup>me</sup> Labadesse Nieto Léa
- ✓ Pour le conseil Départemental M. Hamon Yann et pour Enedis M. Fraysse Jean-Marc
- ✓ Pour la DDT, M. Aubras Henri  
soit 10 personnes.

L'objet de la réunion ayant été rappelé, présentation du territoire et urbanisme de la commune résumés par le porteur de projet les caractéristiques et les modifications du PLU ont été développées avec les incidences sur l'agriculture, l'évaluation environnementale et les incidences sur l'environnement.

Des échanges ont été effectués, la DDT représentée par M. Aubras souhaitant :

1. Voir figurer une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) faisant apparaître la densité sur cette zone.
2. Préciser la question des réseaux sur la zone et surtout la problématique liée à l'assainissement,

*R : M. Martinez a précisé qu'une convention avait été signée entre le Groupe Pierre Vacances et Eau7. Il est précisé que l'unité de traitement réalisée sera commune au traitement des eaux usées du Center Parcs et à la zone de loisirs de Clarens. La capacité globale de l'unité de traitement sera de 4500 Eq/h dont 2500 seront réservés aux effluents du Center Parcs et 1500 à la zone de loisirs de Clarens. Le volume rejeté prévisionnel en phase d'exploitation est de 375 m<sup>3</sup>/j en y incluant les 17 cottages il sera de 357 m<sup>3</sup>/j.*

*Cette convention sera transmise à M. Aubras.*

Un point sur la suite de la procédure a été effectué ; le compte rendu d'examen conjoint sera annexé au dossier d'enquête et les modifications seront apportées au dossier.

#### **A 1/8 Résumé non technique**

Le dossier est exposé de façon résumée en 10 pages (tel qu'il vient d'être développé) ; il importe d'en prendre connaissance pour bien appréhender la modification proposée.

## **I I- DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **II/ 1. Désignation du CE**

- Par lettre enregistrée au Tribunal Administratif de Bordeaux le 16/12//2021, M. le Président de la Communauté de Communes des Coteaux et Landes de Gascogne à Grezet- Cavagnan 47250 a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête sur :

*«La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beauziac 47700 »*

- Par décision en date du 21/12/2021 n° E21000121/33, j'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur pour diligenter cette enquête (PJ n°1)

- L'enquête a été prescrite et organisée par arrêté n° 02/2022 de la Communauté de Communes Coteaux et Landes de Gascogne du 01/02//2022 (PJ n°2) qui énonce dans ses 9 articles en :

1. L'accueil du public par le commissaire enquêteur, la durée de l'enquête, sa publicité, affichage et publications La composition du dossier les dates et lieux d'ouverture au public.
2. L'approbation du conseil communautaire à l'issue de l'enquête.
3. La désignation du CE par le TA de Bordeaux.
4. La durée de l'enquête, le recueil des observations, la consultation du dossier sur site, l'envoi des observations par correspondance sous plis cacheté à l'attention du commissaire enquêteur au siège de la communauté des communes ou sur internet : [www.cc-coteaux-landes-gascogne.fr](http://www.cc-coteaux-landes-gascogne.fr).
5. Les heures d'ouverture des mairies de Beauziac et du siège de la CCLG à Grezet-Cavagnan.
6. Les jours heures lieux de réception du public par le CE.
7. Les avis au public-Annonces légales dans la presse.
8. La clôture de l'enquête le PV des observations au maître d'ouvrage, le mémoire en réponse, la rédaction du rapport d'enquête les conclusions l'avis motivé du CE.
9. Les lieux où rapport et conclusion seront consultables pendant un an.
10. Les voies de recours.

## **II/ 2. Rencontres avec le maître d'ouvrage**

Le lundi 10/01/2022 au siège de la Communauté de Communes des Coteaux et Landes de Gascogne à Grezet-Cavagnan j'ai pris attache M. Martinez en charge du dossier à la communauté. Le projet m'a été présenté et nous avons élaboré en commun l'arrêté de mise à l'enquête.

Ce même jour, je me suis rendu en mairie de Beauziac où nous avons retenu avec la secrétaire de mairie M<sup>me</sup> Gardette, les dates des permanences en mairie de Beauziac.

## **II/ 3. Informations du public et mesures légales de publicité**

Elle a été donnée par :

- Voie d'**affichage** ; vérifié par nos soins le lundi 28/02/2022
- ✓ Panneaux mairie : Panneau intérieur Hall d'entrée plus Panneau extérieur droit mairie de Beauziac.
- ✓ Panneaux d'affichage d'informations à la Communauté des Communes à Grezet-Cavagnan.
- ✓ Sur site Center-Parcs, à l'entrée à gauche sur les divers panneaux d'affichage.

Tous ces panneaux supportent l'arrêté intégral de mise à l'enquête format A2 sur fond jaune qui attire l'attention.

Ces avis d'enquête et arrêté de mise à l'enquête (modèle joint) étaient apposés tant en mairie que sur les panneaux d'information habituels de la commune. Leur présence a été constatée lors de notre vérification le 28/02/2022. Ils sont restés jusqu'à la fin de l'enquête, le jeudi 31/03/2022. Leur présence a été vérifiée pendant la durée de l'enquête, certificat d'affichage joint (PJ n°4).

Sur le site internet de la commune, avis de mise à l'enquête joint.

- Voie de presse

Les coupures des journaux l'attestant figurent en PJ n°3

| Journaux       | 1 <sup>ère</sup> parution | 2 <sup>ème</sup> parution |
|----------------|---------------------------|---------------------------|
| Le Républicain | 10/02/2022                | 03/03/2022                |
| Le Sud Ouest   | 10/02/2022                | 03/03/2022                |

En accord avec le maître d'ouvrage, il n'a pas été jugé nécessaire d'organiser une Réunion d'Information et d'Echange RIE au cours de l'enquête.

#### **II/ 4. Réception du public**

L'enquête publique s'est déroulée sur une période de 32 jours consécutifs, du lundi 28/02/2022 au jeudi 31/03/2022 inclus.

Le public pouvait se rendre en mairie de Beauziac et au siège de la Communauté de Communes des Coteaux et Landes de Gascogne à Grezet-Cavagnan 47250 aux heures habituelles d'ouverture des secrétariats de ces deux établissements publics.

Le commissaire enquêteur a reçu le public les :

| Lieu            | Jour     | Date       | Heure   |
|-----------------|----------|------------|---------|
| Grezet-Cavagnan | lundi    | 28/02/2022 | 9h-12h  |
| Beauziac        | Vendredi | 11/03/2022 | 14h-17h |
| Beauziac        | Mardi    | 22/03/2022 | 14h-17h |
| Grezet-Cavagnan | Jeudi    | 31/03/2022 | 14h-17h |

Il pouvait adresser ses observations par courrier à la Communauté de Communes des Coteaux et Landes de Gascogne Grezet-Cavagnan 47250, siège de l'enquête publique, à l'attention du Commissaire Enquêteur, ou par internet : [plu@3clg.fr](mailto:plu@3clg.fr)

## **II/ 5. Conditions d'accueil du public**

Un bureau de la CCLG était mis à ma disposition, les dossiers et le registre m'étaient remis avant chaque permanence et repris à leur terme.

Il en était de même à Beauziac où la secrétaire de mairie et M<sup>me</sup> le maire étaient présentes à chaque permanence, disponibles et en mesure de répondre à toute éventuelle demande.

Sur les 2 sites, l'accueil était bienveillant et chaleureux.

## **II/ 6. Clôture de l'enquête**

Au terme de la dernière permanence le jeudi 31/03/2022 en application de l'article 7 du dit arrêté, j'ai clos les registres d'enquête contenant les pièces jointes et pris possession des certificats d'affichage établis tant en mairie de Beauziac qu'au siège de la communauté de communes à Grezet-Cavagnan. (PJ n°4).

À l'issue de l'enquête et conformément à l'article R123-18 du Code de l'environnement, j'ai dès le 06/04/2022 dans le délai de 8 jours, remis au maître d'ouvrage le procès verbal de synthèse des observations et mes interrogations en lui impartissant un délai de 15 jours pour produire ses réponses (date limite 20/04/2022).(PJ n°6)

La réponse du Maître d'Ouvrage, remise le 20/04/2022, (PJ n°7) est intégrée dans les analyses et commentaires du chapitre suivant

## **II/ 7. Traitement des observations du public**

### **II/ 7.1 Recueil des observations**

- Sur le registre d'enquête mis à la disposition du public
- Par courrier, dépôt envoi de lettre et document à l'attention du Commissaire Enquêteur au siège de l'enquête
- Par courriel à l'adresse [plu@3clg.fr](mailto:plu@3clg.fr)

### **II/ 7.2 Recensement des observations**

Le tableau ci-après récapitule les observations pour chaque projet.

| Projet   | R = Registre | C = Courriel | Courrier |
|--|--------------|--------------|----------|
| Déclaration de projet<br>Mise en compatibilité du PLU. | 0            | Etat Néant   | 0        |

Les écrits formulés par le maître d'ouvrage dans le mémoire en réponse sont repris conformément au texte reçu, à la suite de la question posée au Procès Verbal de synthèse, le commentaire du commissaire enquêteur y fait suite.

## II/ 7.3 Recueil des observations sur le registre d'enquête

### Observations

Je n'ai reçu aucune observation orale ou écrite sur les registres en mairie de Beauziac et au siège de la CCLG à Grezet-Cavagnan.

Il n'y a pas eu de courriel reçu sur le site de CCLG [3 clg.fr](http://3.clg.fr).

Il n'y a pas eu de courrier adressé au siège de l'enquête.

### Questions du commissaire enquêteur

Q1 : Ou se situent les implantations prévues à l'O.A.P (Orientation d'Aménagement et de Programmation) pour les 17 cottages envisagés ?

*Réponses du conseil communautaire :*

*Les cottages se situent à l'intérieur de la parcelle n°319, classée en zone à urbaniser à vocation touristique (1 Aut) dans une volonté d'extension du projet du Center Parcs .*

*Il est prévu 17 cottages déposés entre les arbres sur le relief existant.*

*Une unité destinée aux personnes à mobilité réduite est accessible par passerelle présentant une pente régulière à 4 %.*

*La typologie des hébergements est la suivante :*

- ✓ 14 unités 4 personnes (75 m<sup>2</sup>)
- ✓ 2 unités 6 personnes (91m<sup>2</sup>)
- ✓ 1 unité 6 personnes PMR (9,5m<sup>2</sup>)

*Ce sont de véritables habitations réalisées en ossature bois. La structure primaire est constituée d'un réseau de poteaux et de poutres bois qui repose sur pilotis. Elles présentent une volumétrie douce enchaînant convexité de l'enveloppe et concavité des ouvertures. Elles sont revêtues d'un bardage composé de bardeaux de bois. Elles reçoivent la greffe d'une structure légère de filins et de filets supports de jeux de grimpe pour petits et grands.*

### **Commentaire et avis du commissaire enquêteur :**

**Le maître d'ouvrage affine la présentation du projet telle que décrite en pages 8 et 9 du présent rapport.**

Q2 : Le projet ne consommant pas d'électricité du réseau, quelle est la source d'approvisionnement retenue ?

*Réponses du conseil communautaire :*

*La source d'approvisionnement se fera sur le réseau existant. Il s'agit simplement d'une extension du réseau actuel sur le site.*

### **Commentaire et avis du commissaire enquêteur :**

**Le commissaire enquêteur prend acte que l'électricité sera bien fournie sur le réseau existant qui sera prolongé.**

TA BORDEAUX - N= E21000121/33

# DEPARTEMENT DE LOT ET GARONNE

COMMUNE DE BEAUZIAC  
47700

## Enquête Publique

Du lundi 28/02/2022 au jeudi 31/03/2022

*Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local  
d'urbanisme de la commune de Beauziac pour l'extension touristique  
du Center-Parcs*

## Conclusions et avis du CE

### Destinataires :

- Madame. La Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux
- Monsieur le Préfet de Lot et Garonne
- M le Président de La CCCLG.

Pont du Casse le  
26/04/2022  
Le commissaire enquêteur

Serge GABASSI

### **III - CONCLUSION ET AVIS**

#### **Préambule**

Ce document présente la conclusion et l'avis motivé du Commissaire Enquêteur. Il fait suite au rapport relatant la composition du dossier, le déroulement de l'enquête, retient qu'il n'y a pas eu d'observation du public, il prend en compte les documents remis par le maître d'ouvrage suite au Procès Verbal de synthèse avec les questions du commissaire enquêteur et les réponses du maître d'ouvrage.

La commune de Beauziac membre de la Communauté des communes des Landes de Gascogne à Grezet-Cavagnan 47 770 a sollicité auprès du Tribunal Administratif de Bordeaux, par courrier en date du 13/12/2021, la désignation d'un commissaire enquêteur pour conduire une enquête publique relative à :

\* La déclaration de projet portant mise en compatibilité du PLU de la commune de Beauziac, pour l'extension du domaine touristique Center-Parcs.

Le Tribunal Administratif de Bordeaux, accédant à cette demande, m'a désigné le 21/12/2021 pour conduire cette enquête.

Le dossier a été mis à l'enquête publique par son président, arrêté de la Communauté des Coteaux Landes Gascogne du 01/02/2022.

#### **Rappel succinct de l'objet de l'enquête :**

La communauté des communes des Coteaux et Landes de Gascogne répondant à une demande de Center-Parcs a émis un avis favorable au projet proposé qui prévoit l'extension de la zone touristique. Il concerne la parcelle B n° 319 dont Center-Parcs est propriétaire sur la commune de Beauziac. Il est envisagé la création sur pilotis de 17 cottages de différentes surfaces habitables sur cette parcelle boisée de 2,08 ha.

Le PLU de la commune de Beauziac approuvé le 19/06/2017 essentiellement pour permettre l'installation du Center-Parcs n'a pas subi de modification depuis.

Pour permettre la réalisation envisagée une déclaration de projet emportant la mise en compatibilité de ce document d'urbanisme est nécessaire.

La procédure mise en œuvre consiste à faire évoluer le zonage de ce secteur parcelle n°319 actuellement classé en N, réduire cet espace boisé et le reclasser en AUT1, zone à urbaniser à vocation touristique. Ce zonage est déjà existant au PLU en cours et concerne la totalité du Center-Parcs qu'elle jouxte.

Le dossier présenté à l'enquête publique a été préparé par le bureau d'études Urbadoc-Toulouse qui est à l'origine du PLU en cours.

Le dossier comprend les pièces administratives, l'exposé des motifs.

Il rappelle le contexte communal la situation géographique, démographique, l'habitat, l'activité économique, l'Agriculture, les Paysages et le contexte environnemental Cf 5 et 6 du présent rapport.

Il liste les modifications apportées par la déclaration de projet et les motifs.( Cf 7 et 8 Les avis des PPA et les réponses à prendre en compte ; Préfecture DDT et MRAe( 10-12) la réunion d'examen conjoint. Le maître d'ouvrage dans les réponses qu'il a fournies à chacune des interrogations s'est engagé à les prendre en compte et à les joindre au dossier. Il appartiendra aux autorités administratives de s'en assurer.

Les prescriptions légales ont été respectées :

L'information du public a été réalisée conformément à l'article 4 de l'arrêté de mise à l'enquête publique du 01/02/2022 pris par M. le président de la CCLG. L'information légale est parue par deux fois dans la presse départementale : Le Républicain des 18/02/2022 et 03/03/2022 et dans le Sud Ouest des 10/02/2022 et 03/03/2022.

J'ai vérifié l'affichage présent en mairie de Beauziac à l'extérieur coté gauche de la mairie, sur le panneau d'affichage, au siège de la CCLG à Grezet-Cavagnan à l'entrée panneaux d'affichages et sur le site Center Parcs lieu dit « Lafuente » à Beauziac.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public lors de 4 permanences à :

- Grezet Cavagan siège de la CCLG à l'ouverture de l'enquête le lundi 28/02/2022 de 9h00 à 12h00, et à la fermeture de l'enquête le jeudi 31/03/2022 de 14h00 à 17h00.

- Mairie de Beauziac, vendredi 11/03/2022 et mardi 22/03/2022 de 14 à 17h00.

Le dossier présenté à l'enquête publique a été tenu à la disposition du public 32 jours du 28 février au 31 mars 2022 en mairie de Beauziac et siège de la CCLG à Grezet Cavagnan.

Je n'ai reçu aucune observation tant orale, qu'écrite sur les 2 sites de réception du public, il, n'y a eu aucun courriel ou courrier adressé au siège de la CCLG à Grezet-Cavagnan.

Conformément à l'article R 123-18 du Code de l'environnement j'ai remis au maître d'ouvrage un PV en faisant état. J'y ai joint 2 questions, le PV de synthèse a été adressé dans les 8 jours de clôture de l'enquête le mercredi 6 avril 2022, en lui impartissant 15 jours pour produire son mémoire en réponse soit le 20/04/2022.

En possession de l'ensemble des éléments, analyse faite du dossier j'ai émis un avis motivé.

## **Conclusion et Avis motivé sur la déclaration de projet portant mise en compatibilité du PLU de la commune de Beauziac pour l'extension du domaine touristique de Center-Parcs.**

La déclaration de projet n'a pas fait l'objet de contestation du public elle est bien perçue et attendue, car elle accroît l'attractivité touristique de la commune.

À l'étude du dossier soumis à l'enquête dont le contenu me paraît réglementaire, je relève :

### **\* Au niveau des effets négatifs :**

- Un recul des espaces boisés de 2,08 ha qui n'amène pas d'observation défavorable de la chambre d'agriculture de Lot et Garonne ni du Conseil Régional de la propriété forestière de Nouvelle Aquitaine, il n'y a pas de défrichement pour adapter la parcelle en 1 AUT à vocation touristique souhaitée.
- Un abandon de la palombière patrimoine traditionnel des Landes de Gascogne qui aurait pu constituer un attrait touristique pour les résidents.
- Un impact limité sur le milieu naturel et la biodiversité, flore et faune durant les travaux.

### **\* Au niveau des effets positifs :**

- Un dossier paraissant complet, exposé des motifs, avis des PPA, mémoire en réponse, plans, examen conjoint, résumé non technique.
- Ce projet d'intérêt général se justifie pour des raisons économiques : Il amène un accroissement de la dynamique démographique correspondant au 1er objectif du PADD.
- Il prend en compte des mobilités douces, déplacements à pied à vélo ou en véhicule électrique rechargés par des ombrières photovoltaïques, le parking obligatoire se situant à l'entrée des cottages.
- Il est en osmose avec la nature, il détruit peu les espaces forestiers, un plan simple de gestion forestière étant élaboré par les experts du CRPF, point n°2 du PADD.
- Le parcellaire concerné par le projet fait partie de la propriété du porteur de projet.
- Son intérêt général est concrétisé avec la réalisation d'un espace touristique point n°3 du PADD.

La réalisation du projet avec les 17 cottages susceptibles d'héberger de 4 à 6 personnes crée un engouement au niveau humain amenant des incidences économiques sur l'emploi dans la commune et les communes avoisinantes.

- Le projet qui jouxte le Center-Parcs en voie d'achèvement intègre harmonieusement l'ensemble avec ses cottages en bois sur pilotis.

- Le projet à l'origine de la mise en compatibilité du PLU de Beauziac s'inscrit dans le cadre de l'intérêt général, il augmente la démographie de la commune et son attractivité.

### **Bilan**

En l'absence totale d'observation, à l'étude du dossier soumis à l'enquête, au vu de l'ensemble des observations recueillies auprès des PPA que le maître d'ouvrage s'est engagé à prendre en compte en totalité, il m'apparaît que les effets positifs l'emportent largement sur les effets négatifs ce qui m'amène à émettre :

### **Un avis favorable**

à la déclaration de projet revêtant un intérêt général motivant la mise en conformité du PLU de Beauziac, pour le projet d'extension touristique du Center-Parcs.

Pont du Casse, le 26/04/2022

Le Commissaire Enquêteur

Serge GABASSI

TA BORDEAUX - N= E21000121/33

# DEPARTEMENT DE LOT ET GARONNE

COMMUNE DE BEAUZIAC  
47700

## Enquête Publique

Du lundi 28/02/2022 /au jeudi 31/03/2022  
/

*Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local  
d'urbanisme de la commune de Beauziac pour l'extension du Center-  
Parcs*

## Pièces jointes

- 1/ Ordonnance de désignation du TA de Bordeaux du 21/12/2021.
- 2/Arrêté de mise à l'enquête n°02/2022 du 01/02/2022 de la communauté des communes des Coteaux et Landes de Gascogne.
- 3/Avis de presse.
- 4/Certificats d'affichage.
- 5/Publications légales-Journaux.
- 6/ Procès verbal de synthèse des observations.

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BORDEAUX

21/12/2021

N° E21000121 /33

LA PRÉSIDENTE DU TRIBUNAL  
ADMINISTRATIF

**Décision désignation de commissaire**

Vu enregistrée le 16/12/2021, la lettre par laquelle Monsieur le Président de la communauté de communes Coteaux et Landes de Gascogne demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

*déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Beauziac pour l'extension du domaine touristique Center Parc ;*

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R.123-5 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2021 ;

**DECIDE**

**ARTICLE 1** : Monsieur Serge GABASSI est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

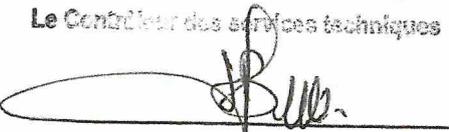
**ARTICLE 2** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 3** : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Président de la communauté de communes Coteaux et Landes de Gascogne et à Monsieur Serge Gabassi, copie sera transmise à la commune de Beauziac.

Fait à Bordeaux, le 21/12/2021

La Présidente,

Pour expédition conforme à l'original  
Pour la Greffière en Chef et par délégation  
Le Contrôleur des services techniques

  
Xavier BESSE des LARZES

Cécile MARILLER

*BM*

## INSERTION PRESSE et AVIS

Communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne

### AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune de Beauziac

#### 1<sup>er</sup> AVIS

Par arrêté n°02/2022, en date du 1<sup>er</sup> février 2022, le Président de la Communauté de Communes des Coteaux et Landes de Gascogne a ordonné l'ouverture d'une enquête publique, relative à la mise en compatibilité du P.L.U de la commune de Beauziac dans le cadre d'une déclaration de projet pour permettre l'extension du site touristique du Center Parcs. A cet effet, l'enquête publique sera ouverte à compter du **lundi 28 février 2022 à 9 heures au jeudi 31 mars 2022 à 17 heures inclus** pour une durée de **32 jours**, à la mairie de Beauziac et au siège de la communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne, aux jours et heures habituels d'ouverture. Monsieur Serge GABASSI a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Madame la Présidente du tribunal Administratif de Bordeaux.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur les registres d'enquête ouverts à la mairie de Beauziac aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Beauziac, soit les **lundis et vendredi de 14 heures à 19 heures** et au siège de la communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne **du lundi au jeudi de 9 heures à 12 heures 30 et de 14 heures à 17 heures et le vendredi de 9 heures à 12 heures 30**, ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur, au siège de la communauté de communes, 2 366 Route des Châteaux, 47 250 Grézet-Cavagnan, siège de l'enquête publique. Le dossier est également consultable sur le site internet de la communauté de communes à l'adresse suivante : [www.3clg.fr](http://www.3clg.fr) en consultant le lien « *Enquête publique relative à la mise en compatibilité n°1 du PLU de BEAUZIAC* ». Le public peut également transmettre ses observations à l'adresse mël suivante : [plu@3clg.fr](mailto:plu@3clg.fr)

Les observations ainsi transmises seront versées au registre ouvert au siège de la communauté de communes pour l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, à la mairie de Beauziac :

- **Le vendredi 11 mars 2022, de 14 heures à 17 heures ;**
- **Le mardi 22 mars 2022, de 14 heures à 17 heures ;**

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, au siège de la communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne :

- **Le lundi 28 février 2022, de 9 heures à 12 heures ;**
- **Le jeudi 31 mars 2022, de 14 heures à 17 heures.**

Au moment des visites, le public veillera à appliquer les conditions sanitaires en vigueur, liées à la COVID-19.

A l'issue de l'enquête publique, le P.L.U éventuellement modifié de la commune de Beauziac sera soumis à l'approbation du conseil communautaire.

Le Président,  
Raymond GIRARDI

09/3/22



REPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT DE LOT-ET-GARONNE

Communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne

## CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Monsieur Raymond GIRARDI, Président de la communauté de communes de Coteaux et Landes de Gascogne certifie que :

L’AVIS D’ENQUETE AU PUBLIC concernant le déroulement de l’enquête publique sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d’Urbanisme (P.L.U) de la commune de BEAUZIAC en vue de permettre l’extension du Center Parcs, a été affichée à compter du lundi 28 février 2022 à 9 heures au jeudi 31 mars 2022 à 17 heures inclus au siège de la communauté de communes sur le panneau prévu à cet effet, en mairie de BEAUZIAC sur le panneau prévu à cet effet ainsi qu’à l’entrée du site du Center Parcs.

Pour faire valoir ce que de droit,

Au GREZET-CAVAGNAN

Le 4 avril 2022,

Le Président,

Raymond GIRARDI

RSB



Communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne

COMMUNE DE BEAUZIAC

MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DANS  
LE CADRE D'UNE DECLARATION DE PROJET

**ATTESTATION :**

Je soussigné, Raymond GIRARDI, Président de la Communauté de communes des Coteaux et landes de Gascogne, atteste qu'aucune observation n'a été transmise à l'adresse courriel suivante : [plu@3clg.fr](mailto:plu@3clg.fr) lors de la procédure d'enquête publique ouverte à compter du lundi 28 février 2022 à 9 heures au jeudi 31 mars 2022 à 17 heures inclus, à la mairie de BEAUZIAC et au siège de la communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne, relative à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de BEAUZIAC dans le cadre d'une déclaration de projet.

Pour faire valoir ce que de droit,

Au Grézet-Cavagnan,

Le 4 avril 2022,

Le Président,

Raymond GIRARDI

17/9/22

## PUBLICATIONS LEGALES ! JOURNAUX.

Jeudi 10 février 2022 **SUD OUEST**

# Annonce

sudouest-legales.fr - s

## Avis administratifs et judiciaires

### Enquêtes publiques



Communauté de communes  
des Coteaux et Landes de Gascogne

## AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative à la déclaration de projet valant mise  
en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune de Beauziac

### 1<sup>er</sup> AVIS

Par arrêté G-2022-002 en date du 1<sup>er</sup> février 2022, le président de la Communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne a ordonné l'ouverture d'une enquête publique relative à la mise en compatibilité du PLU de la commune de Beauziac dans le cadre d'une déclaration de projet pour permettre l'extension du site touristique du Center Parcs.

À cet effet, l'enquête publique sera ouverte à compter du **lundi 28 février 2022 à 9 heures au jeudi 31 mars 2022 à 17 heures inclus pour une durée de 32 jours**, à la mairie de Beauziac et au siège de la Communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne, aux jours et heures habituels d'ouverture.

M. Serge GABASSI a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par M<sup>me</sup> la Présidente du Tribunal administratif de Bordeaux.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur les registres d'enquête ouverts à la mairie de Beauziac aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Beauziac, soit les **mardis et vendredis de 14 h à 19 h** et au siège de la Communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne du **lundi au jeudi de 9 h à 12 h 30 et de 14 h à 17 h** et le **vendredi de 9 h à 12 h 30**, ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur, au siège de la Communauté de communes, 2366, route des Châteaux, 47250 Grézet-Cavagnan, siège de l'enquête publique.

Le dossier est également consultable sur le site Internet de la Communauté de communes à l'adresse suivante : [www.3clg.fr](http://www.3clg.fr) rubrique « Enquête publique relative à la mise en compatibilité n° 1 PLU Beauziac ».

Le public peut également transmettre ses observations à l'adresse mail suivante : [plu@3clg.fr](mailto:plu@3clg.fr)

Les observations ainsi transmises seront versées au registre ouvert au siège de la Communauté de communes pour l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie de Beauziac : le **vendredi 11 mars 2022, de 14 h à 17 h** ; le **mardi 22 mars 2022, de 14 h à 17 h**.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public au siège de la Communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne : le **lundi 28 février 2022, de 9 h à 12 h** ; le **jeudi 31 mars 2022, de 14 h à 17 h**.

Au moment des visites, le public veillera à appliquer les conditions sanitaires en vigueur, liées à la Covid-19. À l'issue de l'enquête publique, le PLU éventuellement modifié de la commune de Beauziac sera soumis à l'approbation du conseil communautaire.

Le président, Raymond GIRARDI.

*la République*  
*jeudi 10/2/22*

Communauté  
de communes  
des COTEAUX ET  
LANDES DE GASCOGNE

AVIS D'ENQUÊTE  
PUBLIQUE  
relative à la mise  
en compatibilité du Plan  
Local d'Urbanisme (PLU)  
de la commune  
de BEAUZIAC

### 1<sup>ER</sup> AVIS

Par arrêté G-2022-002, en date du 1<sup>er</sup> février 2022, le président de la Communauté de Communes des Coteaux et Landes de Gascogne a ordonné l'ouverture d'une enquête publique, relative à la mise en compatibilité du PLU de la commune de Beauziac dans le cadre d'une déclaration de projet pour permettre l'extension du site touristique du Center Parcs.

À cet effet, l'enquête publique sera ouverte à compter du **lundi 28 février 2022 à 9 h 00 au jeudi 31 mars 2022 à 17 h 00** inclus pour une durée de 32 jours, à la mairie de Beauziac et au siège de la Communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne, aux jours et heures habituels d'ouverture.

M. Serge GABASSI a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par M<sup>me</sup> la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur les registres d'enquête ouverts à la mairie de Beauziac aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Beauziac, soit les **mardis et vendredis de 14 h 00 à 19 h 00** et au siège de la Communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne du **lundi au jeudi de 9 h 00 à 12 h 30 et de 14 h 00 à 17 h 00** et le **vendredi de 9 h 00 à 12 h 30**, ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur, au siège de la Communauté de communes, 2366, route des Châteaux, 47250 Grézet-Cavagnan, siège de l'enquête publique.

Le dossier est également consultable sur le site Internet de la Communauté de communes à l'adresse suivante : [www.3clg.fr](http://www.3clg.fr) rubrique « Enquête publique relative à la mise en compatibilité n° 1 PLU BEAUZIAC ». Le public peut également transmettre ses observations à l'adresse mail suivante : [plu@3clg.fr](mailto:plu@3clg.fr)

Les observations ainsi transmises seront versées au registre ouvert au siège de la Communauté de communes pour l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, à la mairie de Beauziac :

- Le **vendredi 11 mars 2022, de 14 h 00 à 17 h 00**,  
- Le **mardi 22 mars 2022, de 14 h 00 à 17 h 00**.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, au siège de la Communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne :

- Le **lundi 28 février 2022, de 9 h 00 à 12 h 00**,  
- Le **jeudi 31 mars 2022, de 14 h 00 à 17 h 00**.

Au moment des visites, le public veillera à appliquer les conditions sanitaires en vigueur, liées à la COVID-19.

À l'issue de l'enquête publique, le PLU éventuellement modifié de la commune de Beauziac sera soumis à l'approbation du conseil communautaire.

Le Président,  
Raymond GIRARDI.

5

Jeudi 3 mars 2022 **SUD OUEST**

# Annonces légales et officielles

sudouest-legales.fr - sudouest-marchespublics.com  
Affilié à francemarches.com

## Avis administratifs et judiciaires

## Enquêtes publiques

Communauté de communes  
des Coteaux et Landes de Gascogne

### AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative à la déclaration de projet valant mise  
en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune de Beauziac

#### 2<sup>e</sup> AVIS

Par arrêté G-2022-002, en date du 1<sup>er</sup> février 2022, le président de la Communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne a ordonné l'ouverture d'une enquête publique, relative à la mise en compatibilité du PLU de la commune de Beauziac dans le cadre d'une déclaration de projet pour permettre l'extension du site touristique du Center Parcs.

À cet effet, l'enquête publique sera ouverte à compter du lundi 28 février 2022 à 9 heures au jeudi 31 mars 2022 à 17 heures inclus pour une durée de 32 jours, à la mairie de Beauziac et au siège de la Communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne, aux jours et heures habituels d'ouverture.

M. Serge GABASSI a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par M<sup>me</sup> la Présidente du Tribunal administratif de Bordeaux.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur les registres d'enquête ouverts à la mairie de Beauziac aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Beauziac, soit les mardis et vendredis de 14 h à 19 h et au siège de la Communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne du lundi au jeudi de 9 h à 12 h 30 et de 14 h à 17 h et le vendredi de 9 h à 12 h 30, ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur, au siège de la Communauté de communes, 2366, route des Châteaux, 47250 Grézet-Gavagnan, siège de l'enquête publique.

Le dossier est également consultable sur le site internet de la Communauté de communes à l'adresse suivante : [www.3c1g.fr](http://www.3c1g.fr) rubrique « Enquête publique relative à la mise en compatibilité n°1 PLU Beauziac ».

Le public peut également transmettre ses observations à l'adresse méil suivante : [plu@3c1g.fr](mailto:plu@3c1g.fr)

Les observations ainsi transmises seront versées au registre ouvert au siège de la Communauté de communes pour l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, à la mairie de Beauziac : le vendredi 11 mars 2022, de 14 h à 17 h ; le mardi 22 mars 2022, de 14 h à 17 h.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, au siège de la Communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne : le lundi 28 février 2022, de 9 h à 12 h ; le jeudi 31 mars 2022, de 14 h à 17 h.

Au moment des visites, le public veillera à appliquer les conditions sanitaires en vigueur, liées à la Covid-19.

À l'issue de l'enquête publique, le PLU éventuellement modifié de la commune de Beauziac sera soumis à l'approbation du conseil communautaire.

Le président, Raymond GIRARDI.

## Vie de sociétés

Les annonces sont infirmes que, conformément au décret n° 2012-1547 du 29 décembre 2012, les annonces légales portant sur les sociétés et fonds de commerce cotés et publiées dans les journaux d'annonces légales, sont obligatoirement mises en ligne dans une base de données numérique certifiée, [www.3c1g.fr](http://www.3c1g.fr).

Republiques  
21/3/22  
Avis administratifs

720052001 - AA  
Communauté de communes  
des COTEAUX et LANDES  
DE GASCOGNE  
AVIS D'ENQUÊTE  
PUBLIQUE  
relative à la déclaration  
de projet valant mise  
en compatibilité du Plan  
Local d'Urbanisme (PLU)  
de la commune de  
DURANCE  
2ÈME AVIS

Par arrêté G-2022-001, en date du 1<sup>er</sup> février 2022, le président de la Communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne a ordonné l'ouverture d'une enquête publique, relative à la mise en compatibilité du PLU de la commune de Durance dans le cadre d'une déclaration de projet pour permettre l'extension d'un centre d'extension de maisons.

À cet effet, l'enquête publique sera ouverte à compter du lundi 28 février 2022 à 9 heures au jeudi 31 mars 2022 à 17 h 00 inclus pour une durée de 32 jours, à la mairie de Durance et au siège de la Communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne, aux jours et heures habituels d'ouverture.

M. Daniel MARTET a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par M<sup>me</sup> la Présidente du Tribunal administratif de Bordeaux.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur les registres d'enquête ouverts à la mairie de Durance aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Durance, soit les mardis et vendredis de 14 h 00 à 19 h 00 et le vendredi de 9 h 00 à 12 h 30 et au siège de la Communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne du lundi au jeudi de 9 h 00 à 12 h 30 et le vendredi de 9 h 00 à 12 h 30, ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur, au siège de la Communauté de communes, 2366 Route des Châteaux, 47250 Grézet-Gavagnan, siège de l'enquête publique.

Le dossier est également consultable sur le site internet de la Communauté de communes à l'adresse suivante : [www.3c1g.fr](http://www.3c1g.fr) rubrique « Enquête publique relative à la mise en compatibilité n°1 PLU DURANCE ».

Le public peut également transmettre ses observations à l'adresse méil suivante : [plu@3c1g.fr](mailto:plu@3c1g.fr)

Les observations ainsi transmises seront versées au registre ouvert au siège de la Communauté de communes pour l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, à la mairie de Durance : le vendredi 11 mars 2022, de 14 heures à 17 heures.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, au siège de la Communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne : le lundi 28 février 2022, de 9 heures à 12 heures ; le jeudi 31 mars 2022, de 14 heures à 17 heures.

Au moment des visites, le public veillera à appliquer les conditions sanitaires en vigueur, liées à la COVID-19.

À l'issue de l'enquête publique, le PLU éventuellement modifié de la commune de Durance sera soumis à l'approbation du conseil communautaire.

Le Président, Raymond GIRARDI.

720051701 - AA  
Communauté de communes  
des COTEAUX et LANDES DE GASCOGNE  
AVIS D'ENQUÊTE  
PUBLIQUE  
relative à la déclaration  
de projet valant mise  
en compatibilité du Plan  
Local d'Urbanisme (PLU)  
de la commune de  
BEAUZIAC  
2E AVIS

Par arrêté G-2022-002, en date du 1<sup>er</sup> février 2022, le Président de la Communauté de Communes des Coteaux et Landes de Gascogne a ordonné l'ouverture d'une enquête publique, relative à la mise en compatibilité du PLU de la commune de Beauziac dans le cadre d'une déclaration de projet pour permettre l'extension du site touristique du Center Parcs.

À cet effet, l'enquête publique sera ouverte à compter du lundi 28 février 2022 à 9 heures au jeudi 31 mars 2022 à 17 heures inclus pour une durée de 32 jours, à la mairie de Beauziac et au siège de la Communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne, aux jours et heures habituels d'ouverture.

M. Serge GABASSI a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par M<sup>me</sup> la Présidente du Tribunal administratif de Bordeaux.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur les registres d'enquête ouverts à la mairie de Beauziac aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Beauziac, soit les mardis et vendredis de 14 heures à 19 heures et au siège de la Communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne du lundi au jeudi de 9 heures à 12 heures 30 et le vendredi de 9 heures à 12 heures 30, ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur, au siège de la Communauté de communes, 2366 Route des Châteaux, 47250 Grézet-Gavagnan, siège de l'enquête publique.

Le dossier est également consultable sur le site internet de la Communauté de communes à l'adresse suivante : [www.3c1g.fr](http://www.3c1g.fr) rubrique « Enquête publique relative à la mise en compatibilité n°1 PLU BEAUZIAC ».

Le public peut également transmettre ses observations à l'adresse méil suivante : [plu@3c1g.fr](mailto:plu@3c1g.fr)

Les observations ainsi transmises seront versées au registre ouvert au siège de la Communauté de communes pour l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, à la mairie de Beauziac : le vendredi 11 mars 2022, de 14 heures à 17 heures.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, au siège de la Communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne : le lundi 28 février 2022, de 9 heures à 12 heures ; le jeudi 31 mars 2022, de 14 heures à 17 heures.

Au moment des visites, le public veillera à appliquer les conditions sanitaires en vigueur, liées à la COVID-19.

À l'issue de l'enquête publique, le PLU éventuellement modifié de la commune de Beauziac sera soumis à l'approbation du conseil communautaire.

Le Président, Raymond GIRARDI.

RG 5/2 21

## PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

### I - L'ENQUETE

Par arrêté N°2 en date du 01/02/2022, Monsieur Le Président de La Communauté de Communes Coteaux et Landes de Gascogne a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative à :

La mise à l'enquête publique de la déclaration de projet valant mise en compatibilité de la commune de Beauziac 47 700

L'enquête publique, d'une durée de 32 jours consécutifs, s'est déroulée du lundi 28/02/2022 au jeudi 31/03/2022 inclus en mairie de Beauziac et au siège de la Communauté de Communes à Grezet-Cavagnan 47.

L'article R. 123-18 du Code de l'environnement stipule que :

*« Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le Président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme, et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme, dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles. »*

Conformément aux dispositions de l'article précité du Code de l'environnement, la synthèse des observations est à adresser au maître d'ouvrage dans les 8 jours suivant la clôture de l'enquête. Ce dernier dispose d'un délai de 15 jours pour produire un mémoire en réponse à adresser au commissaire enquêteur en charge de l'enquête.

Je vous remets le présent le mercredi 06/04/2022 et vous demande de produire le mémoire en réponse pour le lundi mercredi 20/04/2022.

Je vous demande de bien vouloir :

1/ Enregistrer l'absence totale d'observation du public : orale, sur le registre d'enquête, par courriel au siège de la CCLG 3clg.fr, par courrier au siège de l'enquête.

2/ Bien vouloir vous prononcer sur les interrogations que je formule.

### A/2 - Les interrogations du commissaire enquêteur

Q1 : Ou se situent les implantations des 17 cottages O.A.P (Orientation d'Aménagement et de Programmation) ?

Q2 : Le projet ne consommant pas d'électricité du réseau quelle est la source d'approvisionnement retenue ?

M6112

ooooo

Pont du Casse, le 6 Avril 2022

Le Commissaire Enquêteur.

S.Gabassi.



Le maître d'ouvrage.

ps

o o ll ✓

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

## REPONSE AU PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Enquête publique déroulée du 28 février 2022 au 31 mars 2022

### UrbaDoc

**Chef de projet :**

**Etienne BDIANE**

28, Impasse Jean André RIXENS

31200 TOULOUSE

05 34 42 02 91

contact@be-urbadoc.fr

# URBADOC

### 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 :

APPROBATION :



Société A Responsabilité Limitée au capital de 1000€  
Immatriculation au registre du commerce de TOULOUSE sous le numéro 483 723 722  
Siège social : 28, Impasse Jean André RIXENS – 31200 TOULOUSE  
05.34.42.02.91  
contact@be-urbadoc.fr

*Handwritten signature*

## OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Où se situent les implantations des 17 cottages

## REPONSE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Les cottages se situent à l'intérieur de la parcelle n°319 classée en zone à urbaniser à vocation touristique (1AUt), dans une volonté d'extension du projet du Center Parcs.

Il est prévu 17 cottages, déposées entre les arbres sur le relief existant.

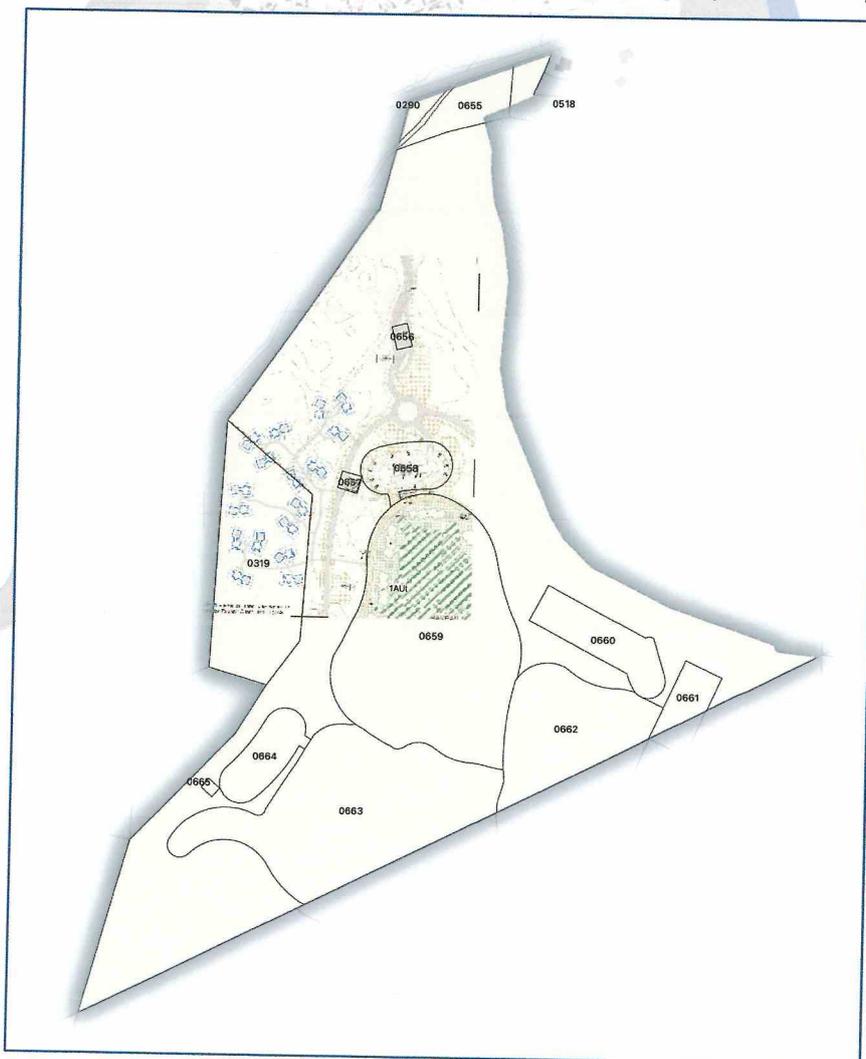
Une unité destinée aux personnes à mobilité réduite est accessible par passerelle présentant une pente régulière à 4 %.

La typologie des hébergements est la suivante :

- 14 unités 4 personnes (75m<sup>2</sup>) ;
- 2 unités 6 personnes (91,2 m<sup>2</sup>) ;
- 1 unité 6 personnes PMR (91,5 m<sup>2</sup>).

Ce sont de véritables habitations réalisées en ossature bois. La structure primaire est constituée d'un réseau de poteaux et poutres bois qui repose sur pilotis. Elles présentent une volumétrie douce enchaînant convexité de l'enveloppe et concavité des ouvertures. Elles sont revêtues d'un bardage composé de bardeaux de bois. Elles reçoivent la greffe de structure légère de filins et de filets supports de jeux de grimpe pour petits et grands.

*Représentation cartographique des cottages sur le règlement graphique (zone AUt et parcelle n°319).*



## OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le projet ne consommant pas d'électricité du réseau. Quelle est la source d'approvisionnement retenue.

## REPONSE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

La source d'approvisionnement se fera sur le réseau existant. Il s'agit simplement d'une extension du réseau actuel sur le site.



Société A Responsabilité Limitée au capital de 1000€  
Immatriculation au registre du commerce de TOULOUSE sous le numéro 483 723 722  
Siège social : 28, Impasse Jean André RIXENS – 31200 TOULOUSE  
05.34.42.02.91  
contact@be-urbadoc.fr

PS  
fin