

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

MEMOIRE DE REPONSE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIES

UrbaDoc

Chef de projet :
Etienne BDIANE

28, Impasse Jean André RIXENS
31200 TOULOUSE
05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

Tampon de la Communauté de
Communes

Tampon de la Préfecture

SIRE Conseil

Chef de projet :
Thomas SIRE

26 Rue des Trois Pigeons
31200 TOULOUSE
05 32 58 39 95
contact@sire-conseil.fr
www.sire-conseil.fr

PLU APPROUVE : 19 juin 2017

DELIBERATION PRESCRIVANT LA DECLARATION
DE PROJET : 15 juin 2020

ENQUETE PUBLIQUE :

APPROBATION :



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.

AVIS DES SERVICES	REPONSE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
MAIRIE DE BEAUZIAC	
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.
CONSEIL DEPARTEMENTAL	
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.
CHAMBRE D'AGRICULTURE	
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. Considérant que les surfaces concernées par le projet ne présentent pas de caractère agricole et que le caractère boisé sera en grande partie préservé. 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 La Chambre d'Agriculture émet un avis favorable.	Sans objet
PREFET DE LOT ET GARONNE - CDPENAF	
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 km², 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.

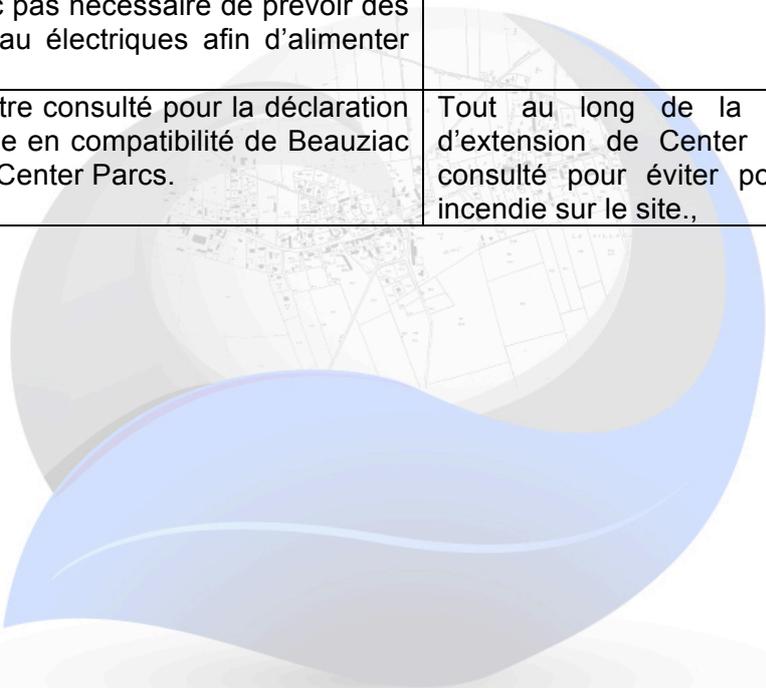
La présentation des mesures sera complétée en lien avec la TVB locale.

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>Incidences sur le paysage et la vocation des sols</p> <p>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>Incidences sur les déplacements</p> <p>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>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>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>L'incidence du projet sur les déplacements sera ajouté à l'exposé des motifs.</p>
CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT	
<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>
CONSEIL REGIONAL NOUVELLE AQUITAINE	
<p>Absence d'avis</p>	<p>Sans objet</p>
CONSEIL REGIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE NOUVELLE AQUITAINE	
<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>
ENEDIS	
<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.
SYNDICAT MIXTE DU SUD GIRONDE	
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
SCOT VAL DE GARONNE	
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
SYNDICAT DEPARTEMENTAL D'ELECTRICITE ET D'ENERGIE DE LOT ET GARONNE	
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

