



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Nouvelle-Aquitaine sur l'extension du village de vacances et de résidences de tourisme Center Parcs situé sur les communes de Pindères et de Beauziac (Lot-et-Garonne)

n°MRAe 2021APNA78

dossier P-2021-10853

Localisation du projet : Communes de Pindères et de Beauziac
Maître(s) d'ouvrage(s) : Pierre et Vacances
Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire : Préfet de Lot-et-Garonne
En date du : 30 mars 2021
Dans le cadre de la procédure d'autorisation : Modification autorisation
L'Agence régionale de santé et le préfet de département au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement ayant été consultés.

Préambule.

L'avis de l'Autorité environnementale est un avis simple qui porte sur la qualité de l'étude d'impact produite et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Porté à la connaissance du public, il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisations préalables à la réalisation.

En application du décret n°2020-844, publié au JORF le 4 juillet 2020, relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas, le présent avis est rendu par la MRAe.

En application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, l'avis de l'Autorité environnementale doit faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage, réponse qui doit être rendue publique par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19.

En application du L. 122-1-1, la décision de l'autorité compétente précise les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Elle précise également les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine. En application du R. 122-13, le bilan du suivi de la réalisation des prescriptions, mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences devront être transmis pour information à l'Autorité environnementale.

Le présent avis vaudra pour toutes les procédures d'autorisation conduites sur ce même projet sous réserve d'absence de modification de l'étude d'impact (article L. 122-1-1 III du code de l'environnement).

Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 28 mai 2021 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Didier BUREAU.

Le délégataire 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.

I. Contexte

Le projet objet de l'étude d'impact porte sur la construction d'un village de vacances et de résidences de tourisme Center Parcs situé sur les communes de Pindères et de Beauziac dans le Lot-et-Garonne, modifiée en cours de réalisation en intégrant notamment une extension.

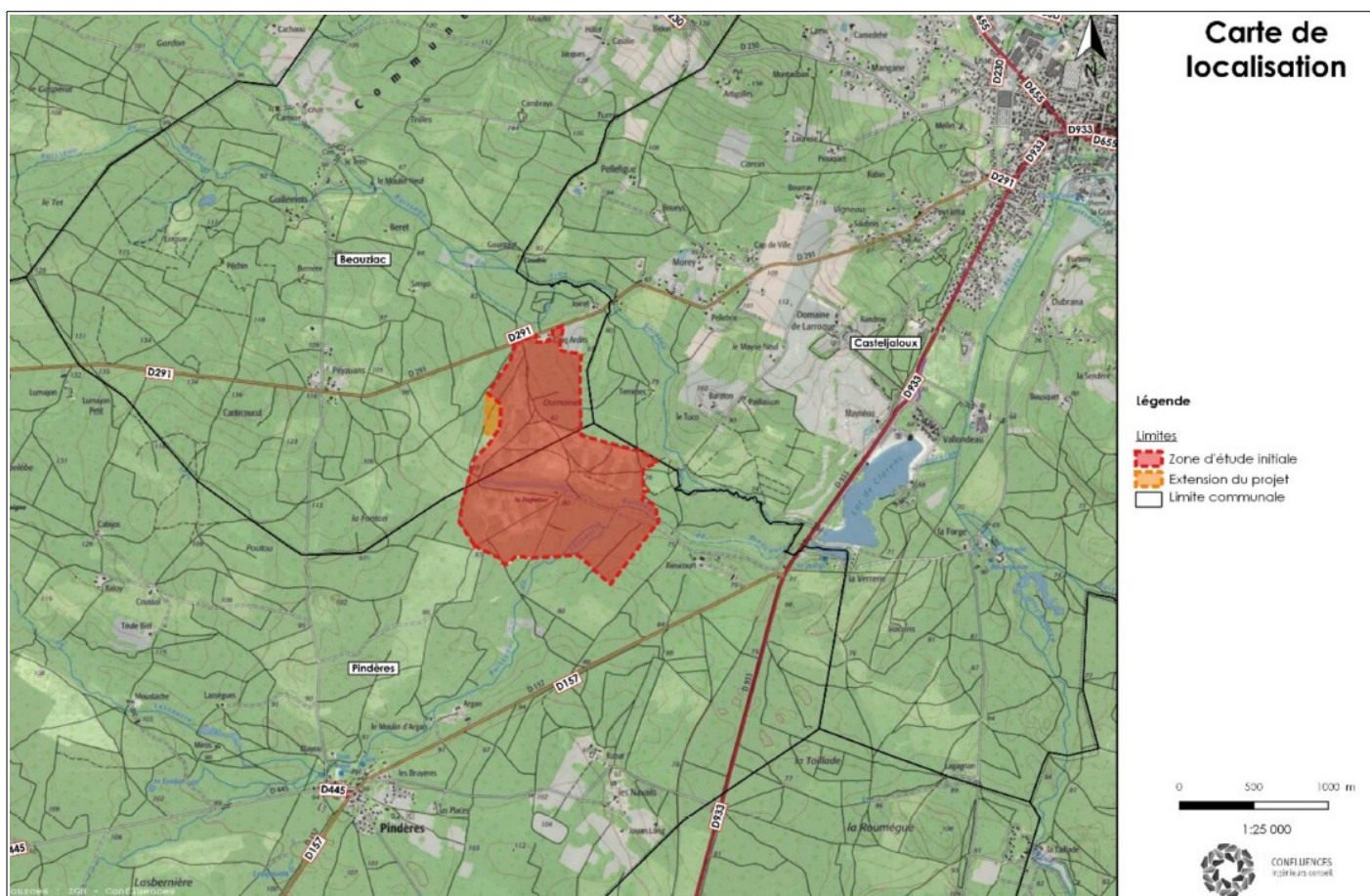
Ce projet, qui s'étend sur une surface de 89 ha, inséré au sein d'un massif forestier (pins maritimes), comprend :

- un coeur de village, sur environ 10 700 m² comprenant les services et des équipements de loisirs variés, en plein air ou en salle et praticables en toute saison, dont un espace aquatique avec des bassins et plages en intérieur et extérieur,
- 400 cottages (surface de plancher voisine de 30 000 m²), dont 10 hébergements insolites dans un "quartier de la ferme" et 10 hébergements insolites de type "maison dans les arbres" dits "explorer".

Il fait l'objet d'une étude d'impact modifiée en application de la rubrique n°39 du tableau annexé à l'article R122-2 du Code de l'Environnement relatif aux opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur à 10 ha.

Ce projet a fait l'objet d'une première étude d'impact et d'un avis de l'autorité environnementale¹ préfet de Région en date du 8 avril 2017 (avis 2017-4262).

Le plan de localisation et le plan masse du projet sont présentés ci-après.



Localisation du projet – extrait étude d'impact page 7

1 http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p_2017_4232_a-1.pdf A cette date l'autorité environnementale désignée était le préfet de Région, avant que cette compétence ne soit transférée à la Mission régionale d'Autorité environnementale.



Plan masse du projet (sans extension) – extrait étude d'impact page 12

Ce premier avis a été émis dans le cadre des procédures d'autorisation unique (couvrant l'autorisation au titre de la loi sur l'eau, l'autorisation de défrichement et la dérogation au titre des espèces protégées) et de permis de construire.

L'autorité environnementale conclut :

"L'étude d'impact porte sur le projet d'aménagement du Center Parcs de Pindères et de Beauziac. L'analyse de l'état initial de l'environnement est traitée de manière satisfaisante et permet de faire ressortir les principaux enjeux environnementaux du secteur d'implantation, portant notamment sur le milieu naturel avec la présence de plusieurs secteurs sensibles abritant des espèces faunistiques et floristiques protégées.

D'une manière générale, le porteur de projet a privilégié l'évitement des secteurs les plus sensibles, notamment d'un point de vue écologique. Le projet intègre la mise en oeuvre de plusieurs mesures de réduction permettant de diminuer les incidences résiduelles du projet sur l'ensemble des thématiques de l'environnement. Enfin, le projet s'accompagne de la mise en oeuvre de mesures spécifiques visant à compenser de manière satisfaisante les impacts résiduels du projet."

Après enquête publique, le projet a été autorisé par arrêté préfectoral n°47-2017-10-11-005 en date du 11 octobre 2017. Il a également bénéficié d'un permis de construire obtenu sur chaque commune en date du 25 septembre 2017.

Depuis début 2018, les travaux de réalisation du projet ont commencé, avec :

- la réalisation des opérations de déboisement de janvier 2019 à mars 2019,

- les travaux de voiries et de réseaux divers à partir de mai 2019,
- les terrassements préalables à la réalisation des cottages et du centre Village à partir de l'été 2019,
- la construction des cottages à partir de novembre 2019,
- la construction du centre village à partir de mai 2020.

Entretemps, le projet a fait l'objet de quelques **modifications mineures** :

- au niveau du Centre village : l'altimétrie a été revue (rehausse de l'ordre de deux mètres du niveau du sous-sol) pour limiter les effets sur la nappe. Certaines parties comme les réserves des cuisines et les vestiaires du personnel, ainsi que des locaux techniques ont été relocalisés dans le bâtiment. La forme et la dimension du bassin recevant et traitant les eaux de vidange des piscines ont par ailleurs été revues, ainsi que quelques dispositions architecturales
- au niveau du secteur de la ferme, un "cottage insolite" a été ajouté aux dix cottages initialement prévus. La découverte de stations d'Hélianthème en ombelle (espèce protégée) aux abords du quartier a conduit également à modifier l'organisation de celui-ci permettant l'évitement de cette espèce protégée,
- quelques modifications architecturales ont été apportées, notamment au niveau du Bike center et de la guérite d'accueil

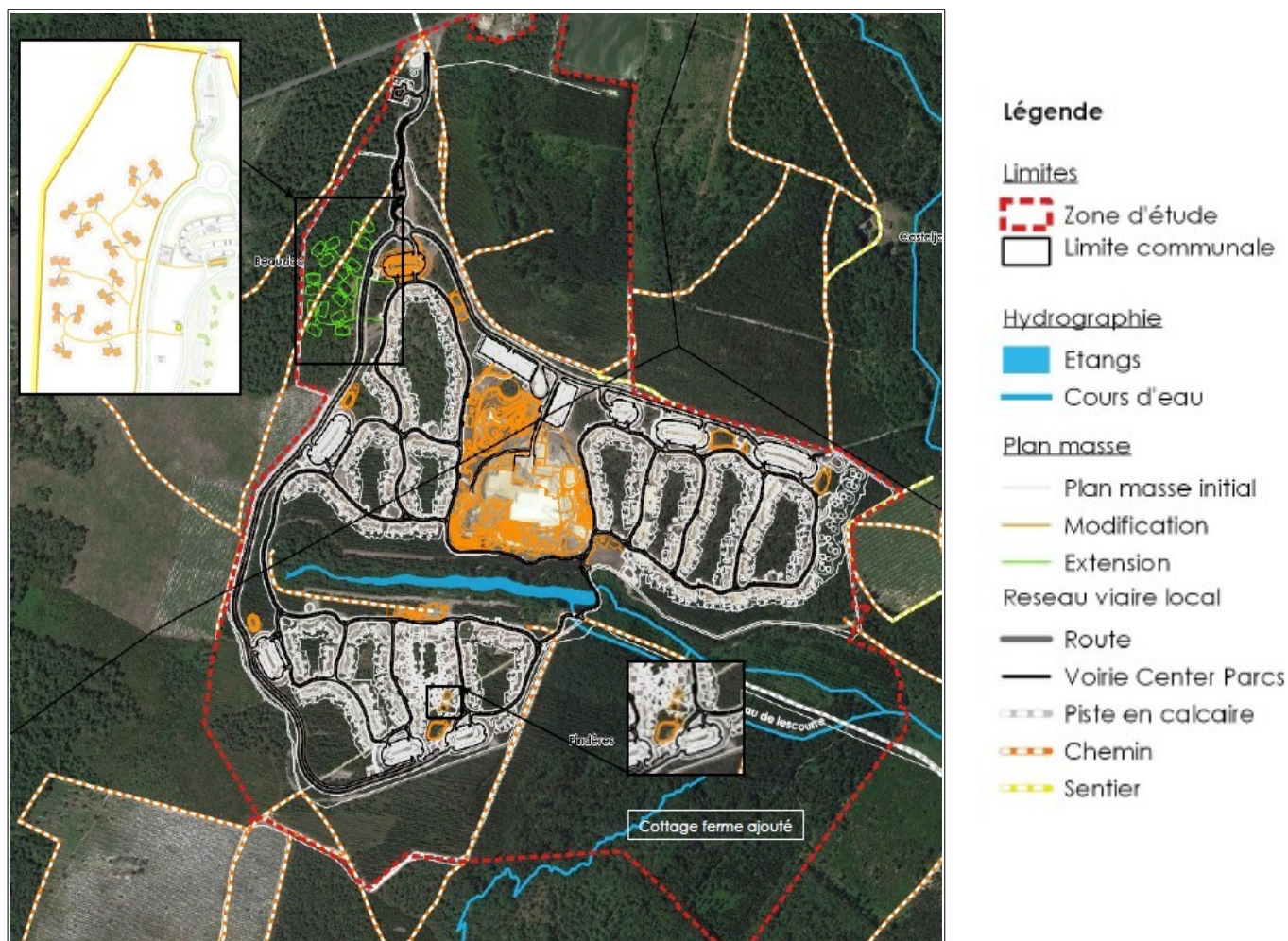
Le projet modifié présente une surface de plancher de 29 982 m² au total, soit une surface supplémentaire de 569 m² par rapport au projet initial.

Le porteur de projet a également souhaité réaliser **une extension au projet**, en partie ouest, sur des terrains sylvicoles (pins maritimes) d'une surface de 2 ha voisine du site d'implantation, pour la réalisation de 17 "Insolite Explorer" supplémentaires.



Illustration "Insolite Explorer" – extrait étude d'impact page 40

Les modifications mineures (en orange, portant essentiellement sur des constructions déjà prévues dans le projet initial) et le projet d'extension (nouvelles maisons en vert) sont représentées sur le plan masse extrait de l'étude d'impact en page 16 reproduit ci-dessous.



Pour tenir compte de ces modifications et de cette extension, le porteur de projet a procédé à l'actualisation de l'étude d'impact (dossier de novembre 2020). Un nouvel avis de l'Autorité environnementale (MRAe) est sollicité sur cette base, dans le cadre d'une procédure de modification de l'autorisation délivrée en 2017.

En parallèle, il est procédé à une mise en compatibilité du PLU de Beauziac indispensable à l'extension « insolite », en cours d'examen par la MRAe.

II – Analyse de la qualité de l'étude d'impact

Le contenu de l'étude d'impact actualisée transmise à l'Autorité environnementale intègre les éléments requis par les dispositions de l'article R122-5 du code de l'environnement.

L'étude d'impact actualisée porte sur l'ensemble du projet, intégrant les modifications mineures et l'extension.

Elle dispose d'un code couleur permettant au lecteur d'apprécier les évolutions apportées à l'étude d'impact initiale. Elle comprend un résumé non technique clair permettant au lecteur d'apprécier de manière exhaustive les enjeux environnementaux et la manière dont le projet en a tenu compte.

II.1 – Complément d'analyse de l'état initial au niveau de l'extension du projet et de son environnement

L'étude d'impact présente une actualisation de l'analyse de l'état initial de l'environnement, notamment au niveau de la parcelle de 2 ha prévue pour l'extension du projet.

Concernant le **milieu physique**, la parcelle d'extension est située à proximité immédiate du projet initial, présentant des caractéristiques similaires. Le site, qui repose sur des formations de sables des landes, présente un relief peu marqué.

Concernant le **milieu naturel**, les investigations de terrains réalisées en juillet et août 2020 ont permis de mettre en évidence les habitats naturels du site d'extension, composés d'une plantation de pins maritimes avec des arbres assez grands (âgés de 20 à 24 ans) et espacés, avec un sous-étage arbustif très ouvert lié à l'entretien régulier par broyage.

Les investigations n'ont pas mis en évidence d'espèces protégées de flore. Le site présente une faible diversité d'habitat et un milieu globalement peu favorable pour la faune. Le site est notamment peu favorable à la reproduction d'espèces remarquables comme la Fauvette pitchou présente dans l'aire d'étude. Il n'est pas non plus favorable à la reproduction d'amphibiens, il présente une diversité relativement faible d'insectes et ne présente pas d'enjeu particulier (hormis de chasse) pour les chiroptères.

Concernant les **zones humides**, la parcelle d'extension a fait l'objet d'investigations portant sur le critère pédologique et le critère végétation. Ces investigations n'ont pas mis en évidence de zones humides sur la parcelle d'extension. Les principales zones humides du secteur, déjà identifiées dans la précédente version de l'étude d'impact, sont localisées aux abords du plan d'eau du Papetier, du Rieucourt, et dans des dépressions humides présentes au Nord du site d'étude, non concernées par l'évolution du projet.

Concernant le **milieu humain**, la parcelle d'extension, située sur la commune de Beauziac, reste isolée de toute habitation. Les terrains sont exploités pour la sylviculture de pins maritimes.

II.2 Analyse des impacts temporaires, permanents, directs et indirects du projet modifié sur l'environnement et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation

L'étude d'impact présente une actualisation de la partie relative à l'analyse des incidences et la présentation des mesures d'évitement, de réduction et de compensation.

Concernant les incidences sur les différentes thématiques de l'environnement (notamment milieu physique et milieu naturel), les modifications mineures et le projet d'extension bénéficient des mesures en phase travaux et en phase exploitation d'ores et déjà intégrées au projet initial. En particulier, concernant la gestion des eaux usées, le projet prévoyait déjà la création d'une station d'épuration, qui sera suffisante pour accueillir les nouveaux usages. Les incidences négatives supplémentaires restent limitées.

Concernant plus particulièrement le projet d'extension, le projet prévoit un déboisement partiel de la parcelle (la majorité des arbres sont conservés), donnant lieu à une demande de défrichement portant sur une surface globale de 0,72 ha supplémentaire, portant ainsi la surface totale de défrichement lié au projet (projet initial + extension) à 42,11 ha. Le défrichement du projet donne lieu à des mesures de compensation pour une surface de 146,43 ha, dont 101,78 ha ont d'ores et déjà été réalisés. Le reste de la parcelle d'extension est intégré dans le projet au sein des espaces de « boisement à valoriser ou conserver et gérer durablement » dont la cartographie figure en page 407 de l'étude d'impact.

La MRAe recommande de préciser les mesures de compensation prévues pour tenir compte du défrichement supplémentaire.

L'extension du projet génère un apport supplémentaire de 20 voitures, correspondant à une augmentation de 5 % du **trafic**. Les incidences supplémentaires restent donc également limitées.

En termes de **paysage**, la MRAe note que l'extension conserve son caractère boisé. L'étude précise en page 375 que les maisons, bien que disposées en hauteur, ne dépasseront pas la cime des arbres, et resteront de ce fait très peu visibles.

En termes de **gestion des eaux**, dans un avis du 3 mai 2021, l'Agence Régionale de la Santé a émis un avis favorable au projet, sous réserve cependant de la prise en compte de remarques concernant les conditions sanitaires de réutilisation des eaux de piscine (après épuration dans un plan d'eau épurateur) dans les réseaux intérieurs tel qu'initialement prévu dans le projet (cf page 315 de l'étude d'impact).

La MRAe recommande au porteur de projet d'apporter des réponses sur la réutilisation des eaux de piscine sous les conditions mentionnées par l'ARS, et d'indiquer les éventuelles conséquences de la modification du projet sur la gestion des eaux.

II.3 - Justification et présentation du projet d'aménagement modifié

L'étude d'impact présente en pages 79 et suivantes une actualisation de la présentation de la méthodologie de calage du projet dans le site retenu.

Le projet d'extension s'implante à proximité immédiate du projet initial, dans un secteur boisé (pins maritimes) présentant des enjeux écologiques globalement faibles. L'étude précise que les nouvelles maisons ont été placées dans les zones les plus ouvertes afin de limiter les coupes d'arbres. Le porteur de projet a également privilégié l'agrandissement d'un parking existant voisin à la création d'un parking dédié au projet d'extension, afin de limiter les opérations de déboisement.

III - Synthèse des points principaux de l'avis de l'Autorité environnementale

Le projet objet de l'étude d'impact actualisée porte sur l'évolution d'un Center Parcs déjà autorisé situé sur les communes de Pindères et de Beauziac dans le Lot-et-Garonne.

Le projet initial, s'étendant sur une surface de 89 ha et autorisé en octobre 2017 sur la base d'une étude d'impact initiale, a évolué depuis cette date (modifications mineures et projet d'extension sur une parcelle de 2 ha au nord-ouest du projet). L'étude d'impact initiale a fait l'objet d'une actualisation en conséquence.

L'actualisation de l'analyse de l'état initial de l'environnement est convenable. 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.

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 du projet d'extension ainsi que sur la prise en compte des remarques concernant les conditions de réutilisation des eaux de piscine.

À Bordeaux, le 28 mai 2021

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégataire



Didier Bureau