



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).*

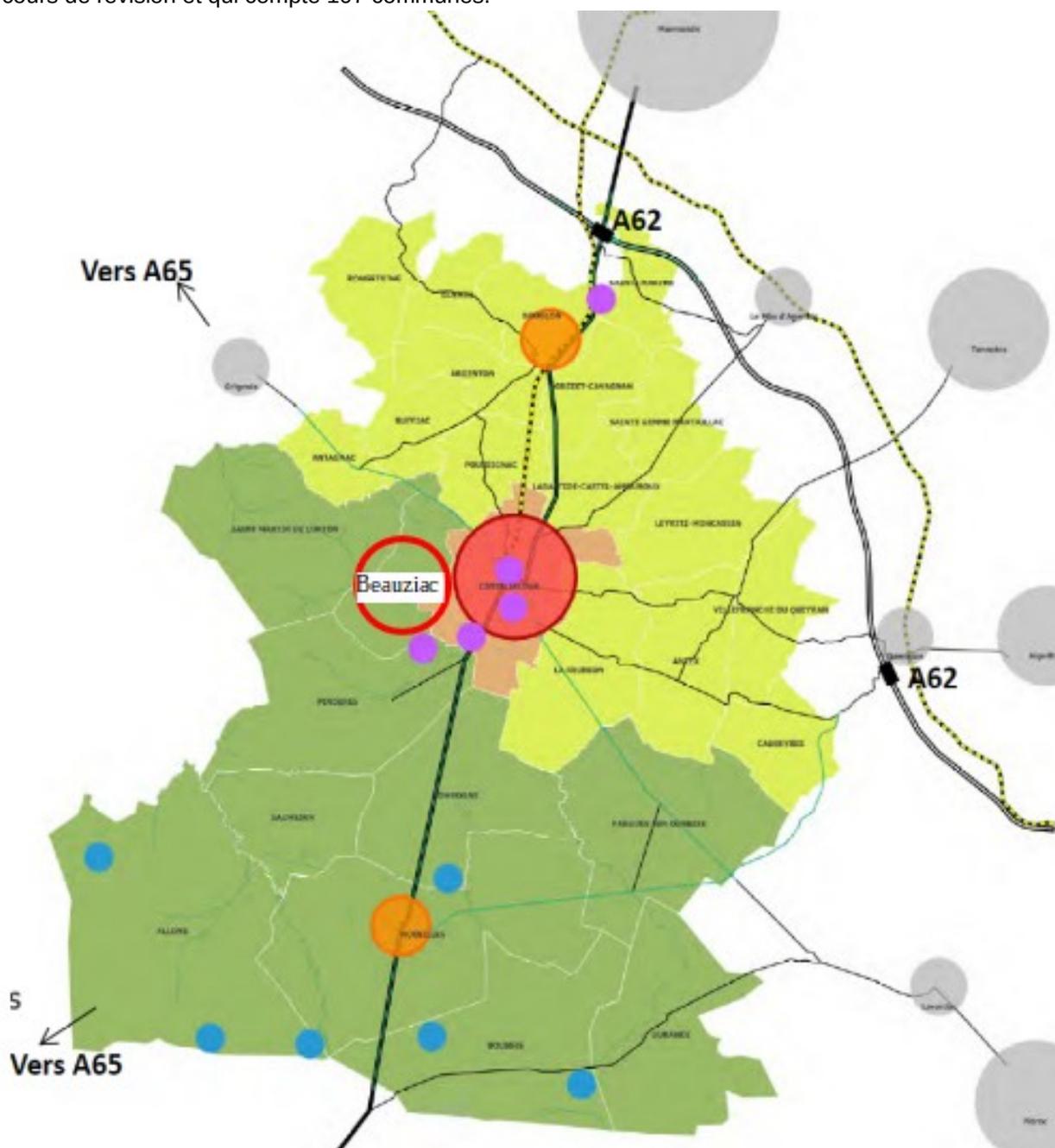
*Conformément au règlement intérieur du CGEDD et à la décision du 2 septembre 2020 de la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 17 juin 2021 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Bernadette MILHÈRES.*

*Le 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 général

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<sup>1</sup>, 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 (figure n°1).

Ce projet est porté par la communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne (3CLG, 27 communes et 12 791 habitants en 2015) compétente en matière d'urbanisme. La communauté de communes a par ailleurs prescrit le 16 décembre 2020 l'élaboration de son plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H). Elle est incluse dans le périmètre du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) « Val de Garonne Guyenne Gascogne » approuvé le 21 février 2014 et en cours de révision et qui compte 107 communes.



1 Le PLU de Beauziac a fait l'objet d'un avis de la MRAe en date du 4 janvier 2017 consultable à cette adresse : [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)

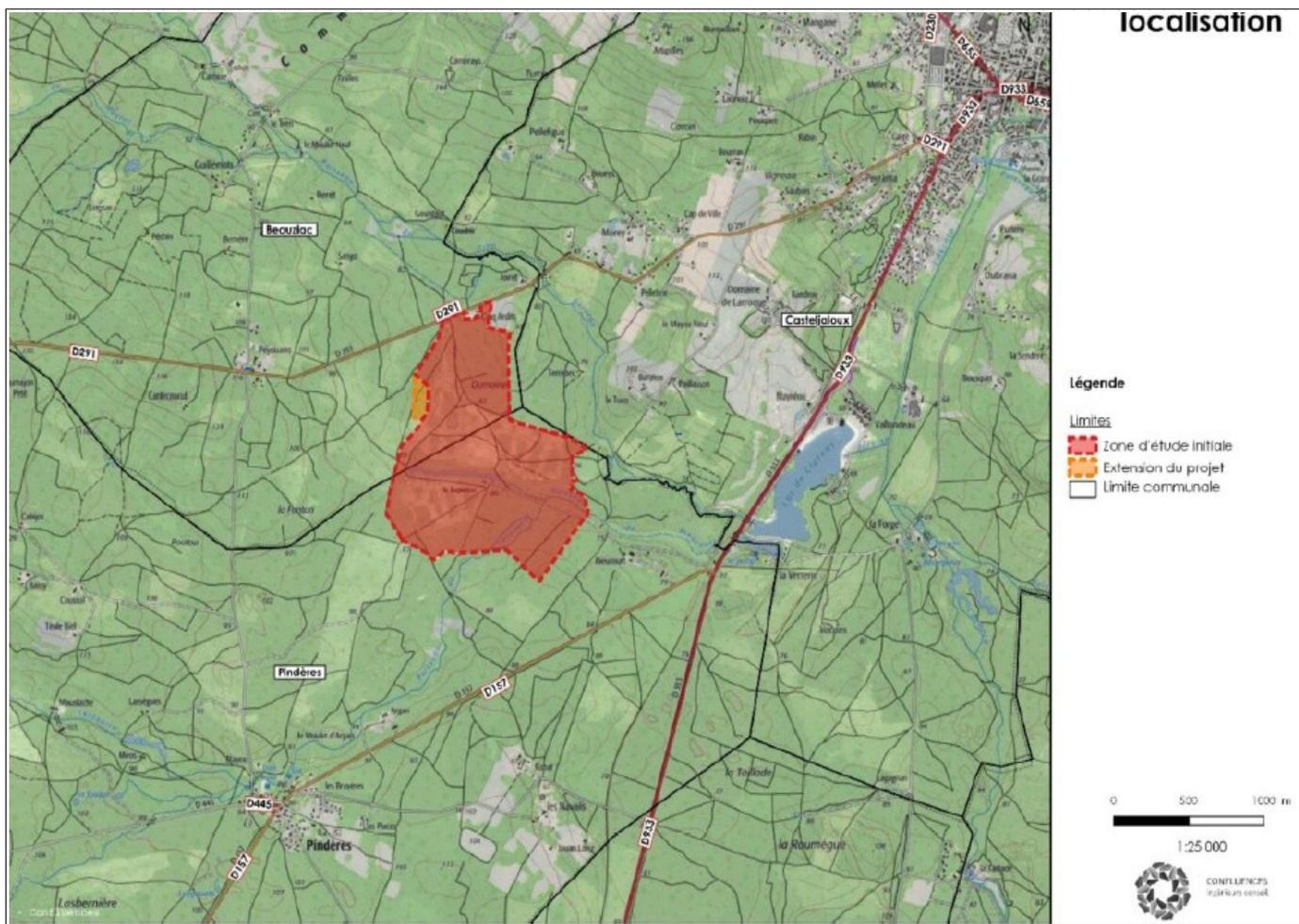


Figure n°1 : Localisation de la commune et du site au sein de la communauté de communes des Landes de Gascogne et localisation du projet (source site internet CdC et étude d'impact pages 7)

Située en limite ouest du département du Lot-et-Garonne, Beauziac est au cœur du bassin de vie rural de Casteljalous. 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.

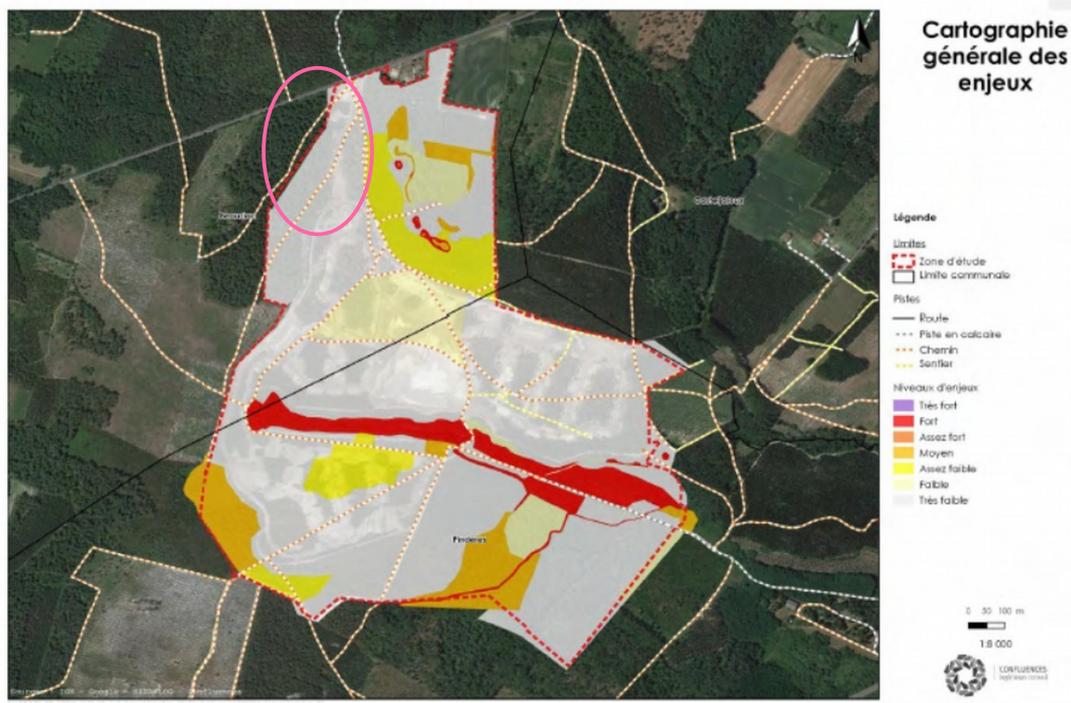


Figure n°3 : Synthèse des enjeux (notice page 38)

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.

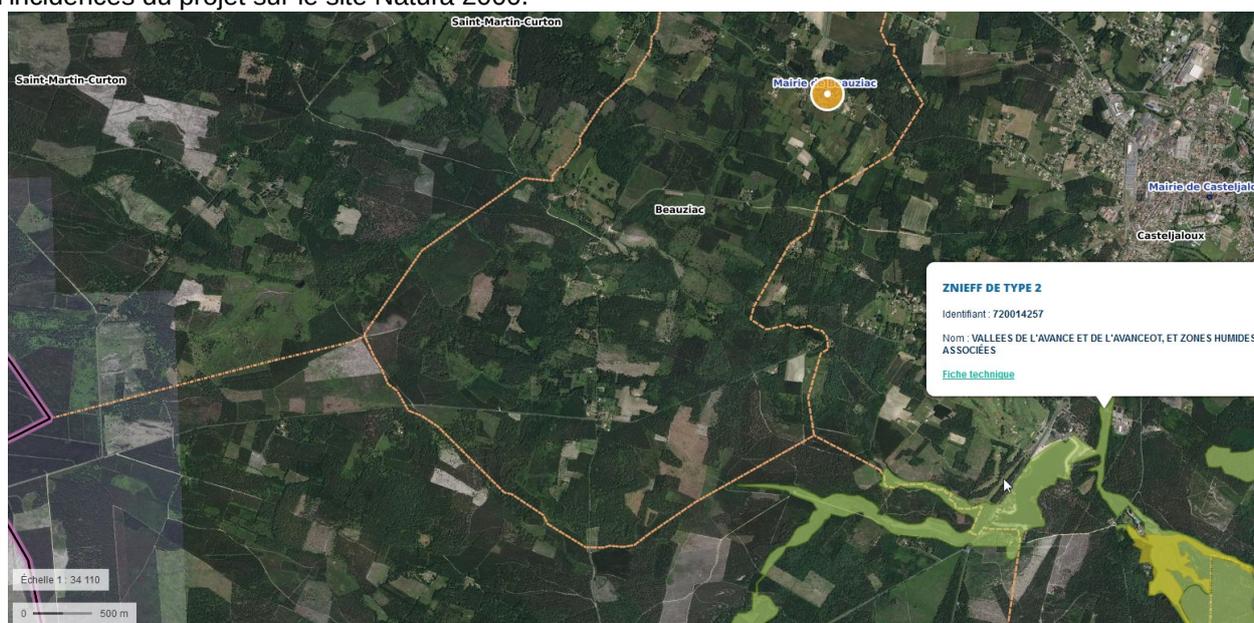


Figure n°4 : Localisation de l'extension par rapport à la ZNIEFF et au site Natura 2000 (Géoportail)

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