

PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement Nouvelle-Aquitaine

Bordeaux, le

- 8 AVR. 2017

Mission Evaluation Environnementale
Pôle projets

Projet d'implantation d'un Center Parcs sur les communes de Pindères et de Beauziac (47)

**Avis de l'autorité administrative de l'État
compétente en matière d'environnement**
(article L. 122-1 et suivants du Code de l'environnement)

Avis 2017-4232

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'autorisation préalables à la réalisation.

Localisation du projet :	Communes de Pindères et de Beauziac
Demandeur :	SNC Sud ouest Cottages (filiale du Groupe Pierre et Vacances)
Procédures :	Autorisation unique / Permis de construire
Autorités décisionnelles :	Préfet de Lot-et Garonne / Maires de Pindères et Beauziac
Date de saisine de l'Autorité environnementale :	16 février 2017
Date de l'avis de l'Agence Régionale de Santé :	12 janvier 2017

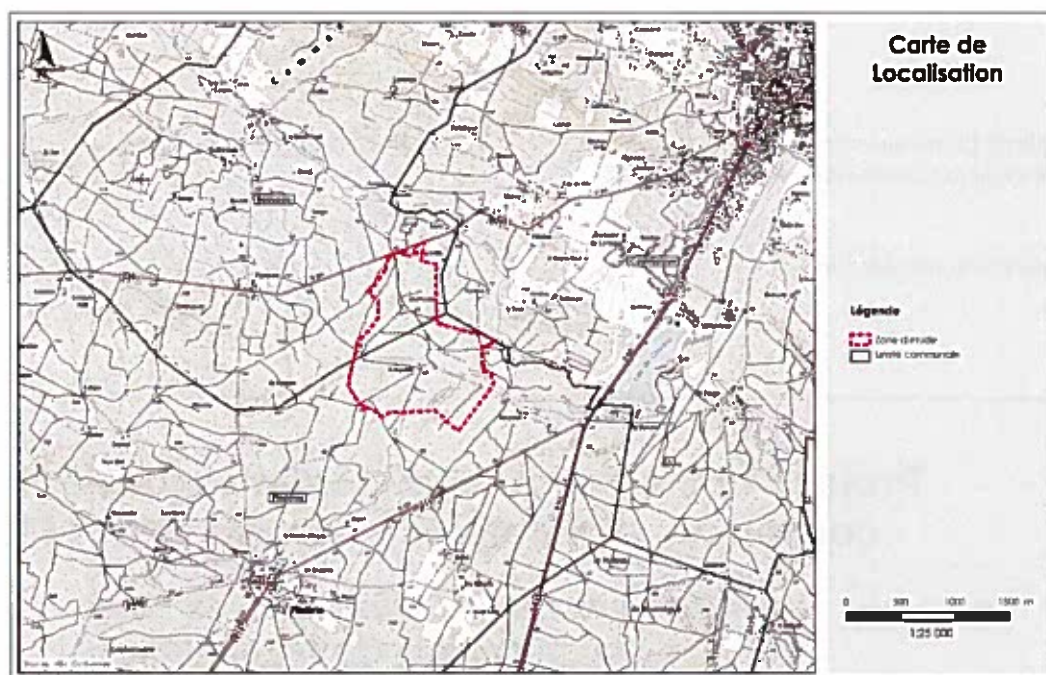
Principales caractéristiques du projet.

Le projet, objet de l'étude d'impact, porte sur la création du Center Parcs de Pindères et Beauziac, situé dans le département de Lot-et-Garonne, en bordure de la commune de Casteljaloux, au lieu-dit "Le Papetier".

Le projet s'implante sur une surface voisine de 89 ha, au sein d'une exploitation de pins maritimes, délimitée au Nord par la RD 291, à l'Est par la limite communale, au Sud par la RD 157 et à l'Ouest par la route communale liant Pindères à Péjouans.

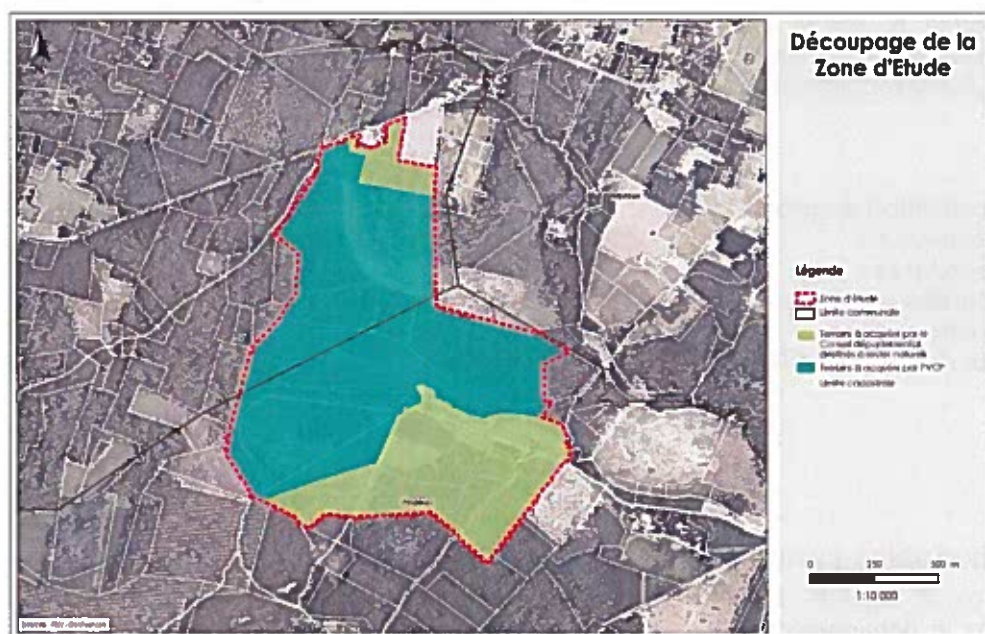
Le projet s'accompagne de la sécurisation par le Conseil Départemental d'une surface de 5 ha au Nord du site et de 37 ha en partie Sud, dont une partie est prévue d'être valorisée en espace naturel sensible (ENS).

La carte de localisation du projet est présentée ci-dessous.



Carte de localisation du projet – extrait du dossier

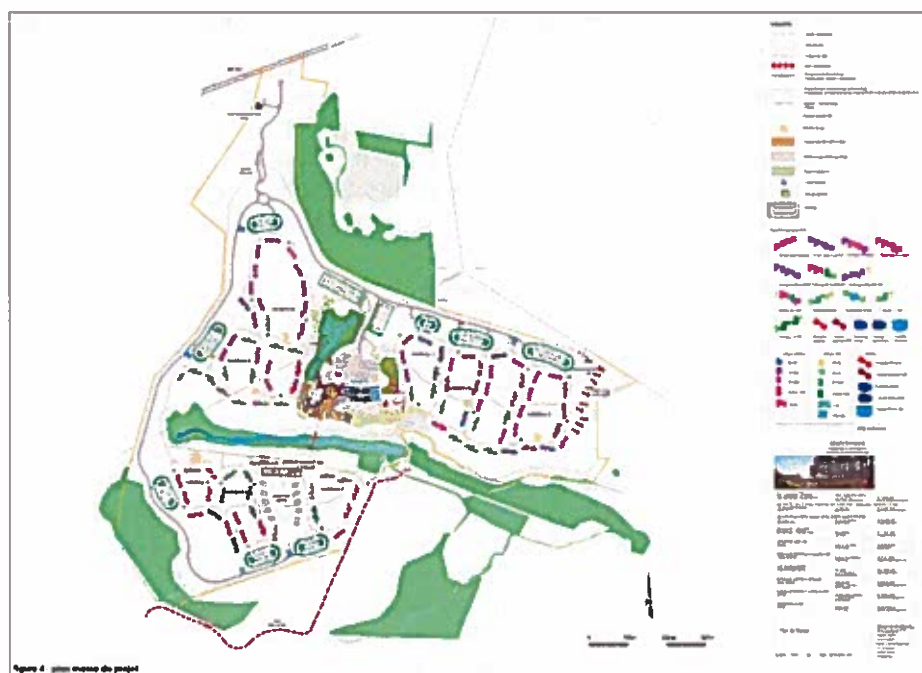
La carte du découpage de la zone d'étude figure ci-dessous (en bleu l'emprise du Center Parcs, en vert les terrains acquis par le Conseil Départemental).



Découpage de la zone d'étude – extrait du dossier

Le projet prévoit un « centre de village » s'étendant sur une surface voisine de 6 ha pour une emprise au sol d'environ 13 900 m² et comprenant des services et des équipements de loisirs variés, dont un espace aquatique. Il comprend également environ 400 cottages (30 000 m² de surface de plancher) autour du coeur de village. L'objectif de taux d'occupation moyen des cottages est de 80 % sur l'année, représentant environ 1760 personnes.

Le plan de masse du projet figure ci-après.



Plan masse du projet – extrait du dossier

Le projet est soumis à étude d'impact en application des dispositions du tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement.

I – Analyse du caractère complet du dossier.

Le contenu de l'étude d'impact transmise à l'Autorité environnementale intègre les éléments requis par les dispositions de l'article R. 122-5 du Code de l'environnement.

II – Analyse de la qualité du contenu du rapport d'étude d'impact et du caractère approprié des informations qu'il contient.

II.1 Analyse du résumé non technique

L'étude d'impact comprend un résumé non technique clair, qui permet au lecteur d'apprécier de manière assez exhaustive les enjeux environnementaux et la manière dont le projet en a tenu compte.

II.2 Analyse de l'état initial du site du projet et de son environnement

L'analyse de l'état initial de l'environnement aborde l'ensemble des thématiques de l'environnement. Les principaux éléments sont rappelés ci-dessous.

- **Le milieu physique**

Le projet s'implante au niveau de la zone de coteaux à l'interface avec le plateau landais situé à l'Ouest, dans le bassin versant de l'Avance, cours d'eau affluent de la Garonne. Au sein de la zone d'étude, le **réseau hydrographique** est composé des cours d'eau du Rieucourt, du Lescourre et du Baraton. La zone d'étude élargie intersecte également deux plans d'eau, l'étang du Papetier situé dans la partie centrale du site, et le lac de Clarens situé à l'Est de la RD 933. De manière générale, la qualité de l'eau du secteur d'implantation du projet est bonne. Cependant, les cours d'eau sont sensibles aux variations de température et de débit pouvant influencer le bilan en oxygène.

Les **eaux souterraines** les plus proches rencontrées au droit du projet sont liées, d'une part à la nappe des « Sables plio-quadernaires du bassin de la Garonne » qui alimente plusieurs résurgences dans le secteur dont les sources du papetier et de Clarens, et d'autre part à la nappe des « Calcaires et faluns de l'aquitain-burdigalien captif ». La nappe superficielle est utilisée pour l'alimentation en eau potable du territoire, à travers les captages de Clarens et de Lagagnan, dont les périmètres de protection associés intersectent la partie sud de la zone d'étude.

Les investigations de terrain réalisées ont également permis de mettre en évidence la présence de **zones humides**, notamment dans les dépressions humides au Nord du site d'étude ainsi que dans le vallon du Rieucourt et sur les berges de l'étang du Papetier. Ces zones humides sont cartographiées en page 128 du dossier.

- **Le milieu naturel**

Le projet n'intersecte aucun site Natura 2000. Le site le plus proche, constitué par la vallée de l'Avance, est situé à environ 2,5 km à l'Est. Le projet intersecte toutefois la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique,

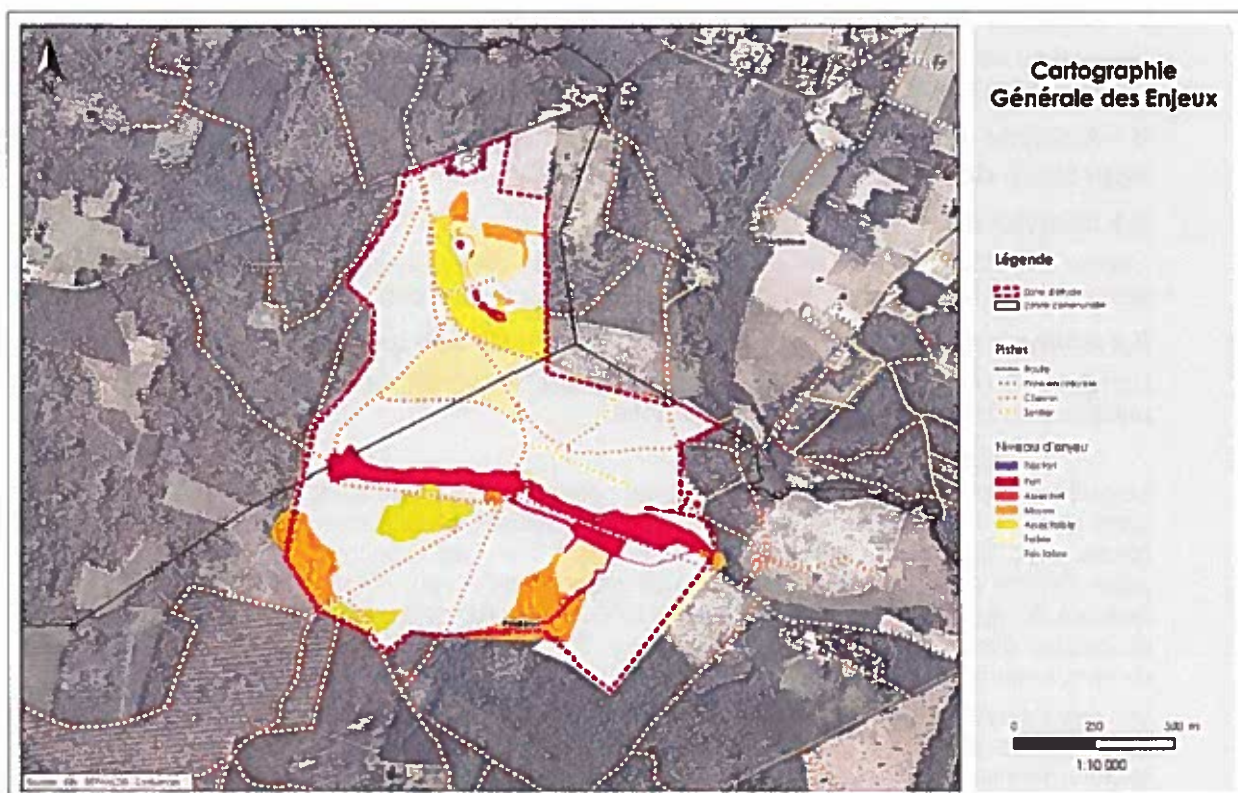
Faunistique et Floristique liée à l'Avance au niveau des cours d'eau traversant la zone d'étude. Le site n'est pas concerné par d'autres périmètres de protection ou d'inventaire.

Plusieurs investigations faune/flore ont été réalisées sur le site. Elles ont permis d'identifier les habitats naturels de l'aire d'étude, cartographiés en page 139 de l'étude d'impact. Le site d'implantation du projet est composé majoritairement de pinèdes et, dans une moindre mesure, de chênaies et de landes à bruyères. Ces investigations, réalisées sur plusieurs périodes, au cours des années 2015 et 2016, ont également permis de mettre en évidence les enjeux localisés pour la faune et la flore, ainsi que les fonctionnalités du site d'étude.

Ainsi, pour la flore, les enjeux se concentrent autour des lagües¹ et franges humides à Molinie, du ruisseau du Rieucourt et de sa ripisylve, des landes à bruyères et prairie sèche, ainsi que des mégaphorbiaies. Quatre espèces de flore protégée (l'Armérie des sables, l'Hélianthème en ombelle, le Glaïeul des moissons et le Tabouret bleuâtre) ont été observées sur huit stations au sein du site (cf. cartographie en page 149 de l'étude d'impact).

Pour la faune, les investigations ont mis en évidence la présence de 54 espèces d'oiseaux dont 43 protégées, de quinze mammifères dont quatre protégés, de dix espèces de chiroptères toutes protégées, de sept espèces de poissons dont les frayères de trois d'entre elles sont protégées, de onze amphibiens protégés, de cinq reptiles protégés, de 40 espèces de papillons dont deux protégées, et de 25 espèces d'orthoptères. En particulier, la Loutre d'Europe, l'Agrion de Mercure (libellule) ainsi que le Fadet des laïches et le Damier de la succise (papillons) présentent des enjeux particulièrement forts de conservation. Les enjeux les plus importants pour la faune se concentrent sur les laguës et l'ensemble des cours d'eau ainsi que les secteurs limitrophes de ces espaces (ripisylve, mégaphorbiaies). Les plantations de pins présentent des enjeux plus faibles.

L'étude d'impact présente, en page 212, une cartographie des enjeux hiérarchisés du site d'étude, reprise ci-après.



Cartographie des enjeux hiérarchisés du site d'implantation – extrait du dossier

- **Le milieu humain et le paysage**

Le projet s'implante dans un secteur forestier dédié à la sylviculture. Les peuplements forestiers du site sont très majoritairement composés de pinèdes à différents stades de maturité, avec une présence de feuillus concentrée au niveau de la vallée du Rieucourt.

¹ Situées entre Bordeaux et Mont-de-Marsan, les laguës (le terme de lagune est inapproprié) sont des mares circulaires d'origine karstique.

Le site d'implantation du projet reste isolé de toute habitation. Il est en revanche bien desservi par les infrastructures routières. L'accès au site est prévu au Nord.

Concernant le paysage, le site reste peu visible au sein du massif forestier. Il n'intersecte aucun périmètre de protection lié aux sites ou monuments historiques.

II.3 Analyse des impacts temporaires, permanents, directs et indirects du projet sur l'environnement et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation

L'analyse des impacts et la présentation des mesures abordent l'ensemble des thématiques de l'environnement.

- **Le milieu physique**

L'aménagement du Center Parcs entraîne un remaniement du sol sur une surface de 14 ha, correspondant à l'emprise globale cumulée des bâtiments, des voiries, des parkings et des dispositifs de gestion des eaux. Le porteur de projet a privilégié des niveaux proches du terrain naturel afin de limiter l'importance des déblais et remblais tout en équilibrant ces derniers. Les zones identifiées comme karstiques au Sud-Ouest et au Nord-Est ont été évitées.

Concernant la **gestion des eaux pluviales**, le projet intègre le principe d'infiltration diffus de l'ensemble des eaux pluviales, en réalisant des bassins versants de collecte réduits en multipliant les points d'infiltration, pour éviter les concentrations de flux, tout en évitant les secteurs karstiques. Le projet intègre également des dispositions constructives particulières pour tenir compte de la proximité de la nappe et de sa sensibilité au regard de son usage en eau potable, ainsi qu'un réseau de drainage dont les incidences restent limitées. Les surfaces imperméabilisées sont distinguées et traitées en fonction de leur risque de pollution : ainsi, les eaux collectées sur les voies de circulation et les parkings subiront les traitements appropriés avant rejet. Dans la mesure où les eaux de ruissellements sont infiltrées, les incidences du projet sur les cours d'eau et les milieux aquatiques restent limitées.

Le projet intègre également plusieurs mesures en phase travaux (dispositif de gestion provisoire, limitation des emprises, périodes favorables, systèmes de décantation, entretien des engins, assainissement en phase chantier) permettant de limiter les risques de pollution. Le projet s'accompagne de la mise en œuvre de **mesures de suivi** spécifiques. L'ensemble de ces mesures en faveur de l'eau et des milieux aquatiques feront l'objet d'un examen par les services instructeurs en charge de la Police de l'eau, en lien avec l'Agence Française pour la Biodiversité.

Concernant la **gestion des eaux usées**, les rejets induits par le projet sont supérieurs à la capacité résiduelle de la station d'épuration de Casteljaloux (Clarens). Le projet Center Parcs s'accompagne de la création d'une nouvelle station d'épuration (sous maîtrise d'Ouvrage du Syndicat Eau 47) implantée au lieu-dit Clarens en rive gauche de l'Avance, permettant de traiter non seulement les flux du projet mais aussi ceux produits par la base de loisirs de Clarens. Le dossier intègre une appréciation des incidences de la réalisation de ce nouvel équipement, permettant de conclure à des incidences limitées au regard de sa localisation, du tracé des canalisations prévues, et des principes techniques d'ores et déjà retenus pour s'assurer de la conformité du rejet dans l'Avance. Les impacts devront cependant être analysés de manière plus fine dans le dossier réglementaire au titre de la loi sur l'eau spécifique à cet équipement.

Différents aménagements ou activités réalisés sur le site sont susceptibles de créer des pollutions, tout particulièrement la ferme et les équipements aquatiques. L'étude intègre plusieurs mesures (gestion spécifique des eaux usées, des effluents de la ferme, neutralisation des eaux, etc.) présentées en page 281 et suivantes du dossier permettant de limiter les risques de pollution.

L'**alimentation en eau potable** sera assurée via la source de Clarens, actuellement utilisée pour la ville de Casteljaloux. Les prélèvements destinés à la ville, associés à ceux du projet, exploiteront la ressource disponible à hauteur de 32 % de l'autorisation de prélèvement. Le projet intègre également un principe de réutilisation des eaux issues de la piscine permettant de réduire les besoins en eau pour certains usages (sanitaires, irrigation, lavages, etc.), qu'il conviendra de définir en lien avec les services de l'Agence Régionale de Santé. Les aménagements situés au Sud de l'étang du Papetier, compris dans le périmètre de protection éloigné de captage, devront respecter les prescriptions associées à ce périmètre.

Concernant plus particulièrement la thématique des **zones humides**, le porteur de projet a privilégié l'évitement complet de ces secteurs. Le principe d'infiltration diffus des eaux pluviales permet de préserver l'alimentation de ces zones humides évitées. Les incidences du projet sur cette thématique restent dès lors très limitées.

- **Le milieu naturel**

Le porteur de projet a privilégié, dès le stade de la conception, l'évitement complet des secteurs les plus sensibles (présentant des enjeux moyens et plus). En particulier, l'ensemble des secteurs de l'étang du Papetier et de sa ripisylve, la ruine présente sur le site, le ruisseau du Rieucourt et les zones humides qui le bordent, le secteur de landes à Molinie abritant les lagûes, le secteur de prairie sèche ainsi que le

secteur de Chênaie au Sud-Est du site ont fait l'objet de mesures d'évitement. Il est noté l'engagement du porteur de projet de prévoir un **périmètre de 10 m (bande tampon)** autour de ces secteurs à protéger. Il y a également lieu de noter que l'évitement de ces secteurs et de leur zone tampon concerne les aménagements, mais aussi certaines obligations de gestion potentiellement défavorables au maintien de la fonctionnalité des habitats évités. Ainsi, le projet prévoit de ne pas créer de constructions à moins de 50 m des secteurs à enjeux et de leur zone tampon, afin de tenir compte des obligations de débroussaillage pour des raisons de sécurité incendie (obligation de débroussaillage jusqu'à 50 m des habitations). Le porteur de projet a également privilégié l'évitement des stations d'espèces floristiques protégées. L'ensemble des secteurs évités et protégés est représenté ci-après.



Cartographie des mesures d'évitement – extrait du dossier

Le projet prévoit la réalisation d'une passerelle d'une portée longue au-dessus de l'étang du Papetier, permettant d'éviter la mise en place d'appuis dans la zone protégée autour de l'étang.

Le projet intègre également une mesure spécifique concernant la mise en place de clôtures permettant de préserver les secteurs sensibles de toute fréquentation, ainsi que la mise en place d'un éclairage adapté permettant de limiter la pollution lumineuse impactante pour les oiseaux, les insectes et les Chiroptères (en préservant notamment un « corridor noir » au niveau de l'étang).

Enfin, le projet intègre la mise en place d'un **plan de gestion écologique global du site**, intégrant la gestion forestière des boisements conservés sur site, la gestion des landes au niveau des lagües et au Sud-Ouest du site, la gestion de la prairie sèche au Nord du site, la gestion différenciée favorable aux espèces remarquables du site sur les espaces non aménagés (notamment flore protégée), l'entretien des dispositifs mis en place en faveur de la faune).

En phase travaux, le projet intègre plusieurs mesures (période de travaux, mises en défens, limitation de la pollution lumineuse, optimisation des emprises, charte chantier vert) permettant de réduire les incidences négatives du projet.

La démarche d'évitement et de réduction mise en œuvre tout au long de la conception du projet a permis de réduire le niveau d'impact résiduel du projet (faible ou nul). Le porteur de projet a, par ailleurs, quantifié l'impact résiduel du projet après application des mesures d'évitement et de réduction.

Sur cette base, le porteur de projet a sollicité une demande de dérogation au titre des espèces protégées, qui sera instruite en lien avec l'avis rendu par le Conseil National de Protection de la Nature.

Le projet intègre la mise en place de **mesures compensatoires pour la faune et la flore**, portant sur la restauration des zones humides attenantes au ruisseau du Rieucourt, la restauration des landes au niveau des lagües et au Sud-Ouest du site, la restauration de la prairie sèche au Nord du site, l'installation de gîtes à chiroptères et de nichoirs à oiseaux, la gestion favorable des boisements

conservés, la mise en place de micro-habitats, l'ouverture de certains milieux, ainsi que l'accompagnement à la mise en place d'un Espace Naturel Sensible pour les secteurs évités les plus sensibles.

Les opérations de défrichement, qui concernent une surface de 48,8 ha, devront également faire l'objet de mesures de compensation qui restent à définir en lien avec les services instructeurs, notamment pour réaliser si possible une partie de la compensation attendue par des reboisements au niveau départemental.

Au-delà de ces observations, l'étude d'impact intègre, en page 289, une **évaluation des incidences Natura 2000** sur le site lié à la Vallée de l'Avance situé à environ 2,5 km plus à l'Est. La distance entre le site du projet et le site Natura 2000, l'absence de connexions importantes entre ces deux sites, ainsi que les mesures mises en œuvre au niveau du projet pour limiter ses effets sur le milieu naturel et les milieux aquatiques, permettent de conclure à juste titre à l'absence d'incidence notable du projet sur les espèces et les habitats d'espèces à l'origine de la désignation du site lié à la Vallée de l'Avance.

- **Le milieu humain et le paysage**

En termes de déplacements, l'accès au site est prévu au Nord, au niveau de la route départementale 291, via l'aménagement d'un carrefour giratoire d'un bon niveau de sécurité pour les usagers. L'étude d'impact intègre une analyse permettant de quantifier les trafics supplémentaires liés au projet. L'étude précise que les itinéraires de déviation du centre-ville de Casteljalous seront privilégiés pour les accès au Center Parcs avec mise en place d'une signalétique spécifique, dans l'attente des résultats d'une réflexion générale en cours entre le département et la ville, pour une meilleure gestion des circulations à l'échelle de l'agglomération.

Les effets du projet sur la qualité de l'air, les nuisances sonores et le paysage sont présentés et n'appellent pas d'observation particulière. Le projet s'implante dans un secteur relativement isolé, au sein d'un secteur boisé assurant un masque visuel.

Le projet intègre, par ailleurs, la mise en œuvre des préconisations liées au risque incendie (absence d'arbre à moins de 3 m des habitations, retrait de la limite de la forêt à 12 m, débroussaillage dans un rayon de 50 m, surveillance 24h/24, création d'une piste de défense incendie en périphérie du site).

En remarque, concernant l'ensemble **des mesures d'évitement et de réduction** intégrées dans le projet, il est rappelé que conformément aux dispositions de l'article L. 122-1-1 du Code de l'environnement, la décision d'autorisation devra préciser les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et les caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire et, en dernier lieu, compenser les effets négatifs notables. Elle devra également préciser les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine.

II.4 Justification et présentation du projet d'aménagement

L'étude d'impact présente, en partie 1, une description du projet ainsi que la démarche ayant été conduite en vue de sélectionner la localisation de celui-ci (partie H relative à l'analyse de variantes). L'étude présente notamment les critères de sélection ainsi que les sites examinés, puis les raisons ayant conduit au choix du site final. Après sélection du site, le porteur de projet a privilégié la démarche d'évitement et de réduction. Cette partie n'appelle pas d'observation particulière.

III – Conclusion de l'avis de l'Autorité environnementale : qualité de l'étude d'impact et prise en compte de l'environnement.

L'étude d'impact porte sur le projet d'aménagement du Center Parcs de Pindères et 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 œuvre 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 œuvre de mesures spécifiques visant à compenser de manière satisfaisante les impacts résiduels du projet.

Pour le Préfet et par délégation,

Le Directeur Régional,


Patrice GUYOT

