

PETER BULL France SAS

Réhabilitation de la base de loisirs du Lac de Castelgaillard
avec aménagement d'un Parc Résidentiel de Loisirs (Mobil-Home)

Commune de SAINT-SERNIN (47)

Dossier unique - Partie 3

Résumé non technique



Décembre 2017 V1

Réalisé par :

Gérard GARBAYE – Conseil en environnement
350 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny – 33200 Bordeaux
Tel : 05 57 22 15 13 – Port : 06 23 30 38 86 – e-mail : gerard.garbaye@gmail.com
SIRET : 347 872 228 00031

Sur la base du dossier EnviroC - Cuzance (46)

En collaboration avec :

Cabinet d'Architecture
François de la Serre
BOE (47)

IES Ingénieurs Conseil
AGEN (47)

HYDROGEN
ESTILLAC (47)

ODACE
MARTILLAC (33)

SYLVEXPERT
AGEN (47)

Table des matières

SECTION 1.	PRESENTATION DU PROJET	4
1.1.	INTRODUCTION	5
1.1.1.	Un site exceptionnel- historique	5
1.1.2.	Un nouveau porteur de projet	5
1.1.3.	Le projet d'aménagement	5
1.2.	IMPLANTATION	6
1.3.	REGLEMENTATION APPLICABLE	7
SECTION 2.	L'ETUDE D'IMPACT	8
3.1.	ASPECT ACTUEL DU SITE	9
2.2.	ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, IMPACTS POTENTIELS ET MESURES DE MAITRISE DES IMPACTS	10
2.2.1.	Servitudes et contraintes spécifiques.....	11
2.2.2.	Le milieu physique.....	12
2.2.3.	Le milieu humain	13
2.2.4.	Paysage	14
2.2.5.	Milieu naturel.....	15
SECTION 3.	CONCLUSION.....	18

Liste des figures

FIGURE 1 : EMPRISE GENERALE DU PROJET AUTOUR DU LAC DE CASTELGAILLARD	6
FIGURE 2 : LES DIFFERENTES ENTITES PAYSAGERES DU SITE	9
FIGURE 3 : SITUATION DU SITE VIS-A-VIS DE LA ZONE NATURA 2000	11

Glossaire

AEP :	Alimentation en eau potable
EBC :	Espace boisé à conserver (zonage du document d'urbanisme)
EH :	Equivalent-habitant = la charge organique biodégradable ayant une demande biochimique d'oxygène en cinq jours (DB05) de 60 grammes d'O2 par jour
EU :	Eaux usées
EP :	Eaux pluviales
MH :	Mobil-Home
PRL :	Parc résidentiel de loisirs
RML :	Résidence mobile de loisirs
STEP :	Station d'épuration
ERC :	Mesures pour éviter / réduire / compenser les impacts potentiels du projet

SECTION 1. PRESENTATION DU PROJET

1.1. INTRODUCTION

1.1.1. UN SITE EXCEPTIONNEL- HISTORIQUE

Situé à quelques kilomètres au Nord-Est de Duras, dans la vallée de la Dourdèze, le lac et la base touristique et de loisirs de Castelgaillard ont été créés dans les années 70 par la commune de Saint-Sernin.

Connu au-delà des limites du département, ce site exceptionnel attirait jusqu'à 60 000 visiteurs par an.

Suite au retrait de l'autorisation de baignade en 2003 (en raison de turbidité de l'eau), la municipalité a choisi de vendre le complexe à la société irlandaise Interfranc Lodges.



Un projet de village de vacances de 817 résidences avec golf sur 150 ha a obtenu un permis d'aménager en 2008, mais en raison de la crise financière qui a touché l'Europe, le porteur de projet n'a pas souhaité investir à l'époque.

1.1.2. UN NOUVEAU PORTEUR DE PROJET

Aujourd'hui, un nouveau projet d'aménagement de taille plus réduite est présenté par la société Peter Bull France, dont les deux sociétaires sont :

- Patrick O'Connor, PDG d'Interfranc Lodges, propriétaire des terrains ;
- Peter Bull, aménageur du projet et acteur de longue date dans le domaine des villages de vacances en Angleterre.

Son objectif concernant le site du Lac de Castelgaillard est de travailler avec la communauté locale, afin de redonner vie à cette base de loisirs et de créer un lieu de vacances qui attirera des visiteurs de tous les âges, venant des environs, mais également de toute l'Europe.

1.1.3. LE PROJET D'AMENAGEMENT

Afin de recréer un complexe touristique attractif sur ce site abandonné depuis une quinzaine d'années, l'opération projetée comprend : □

- La rénovation de la base de loisirs ouverte au public, avec piscines, restaurant, snack, mini-golf, aires de jeux et plages, théâtre de verdure, sur l'aire déjà dédiée à cet effet dans le passé ;
- L'aménagement de 400 emplacements pour résidences mobiles de loisirs de type mobil-home achetés par les clients, dont une partie sur l'emprise de l'ancien camping ;



- La rénovation des bâtiments existants (en cours de rénovation depuis 2016) : accueil, restaurant/snack, 2 bâtiments de logement pour le personnel saisonnier,
- Des installations annexes nécessaires à la gestion des réseaux (eaux pluviales et eaux usées).

Il est prévu d'ouvrir la base de loisirs au public dès la première année ; la création du village de vacances s'étalera sur 4 années consécutives.



L'ensemble s'inscrit dans une démarche de développement durable et fera une large place à la qualité environnementale des aménagements selon les critères exigeants de l'Ecolabel européen pour les services d'hébergement touristique : le porteur de projet vise l'obtention de la certification de cet écolabel dès la première année d'ouverture.

1.2. IMPLANTATION

L'emprise globale du site (emprise foncière) couvre environ 51 ha (dont 10 ha pour le lac), mais seulement 26 ha seront aménagés. Au sein de ces 26 ha, plus de 9 ha resteront en boisements.

Le reste du terrain (25 ha) sera laissé à l'état naturel, dont en particulier la rive droite du lac pour préserver le couloir écologique le long du réseau hydrographique :

-) aucun aménagement n'est prévu en rive droite du lac en fond de vallon et sur le talus,
-) la ripisylve de la Lègue en amont du lac sera entièrement préservée, ainsi que la prairie de fauche en rive droite.

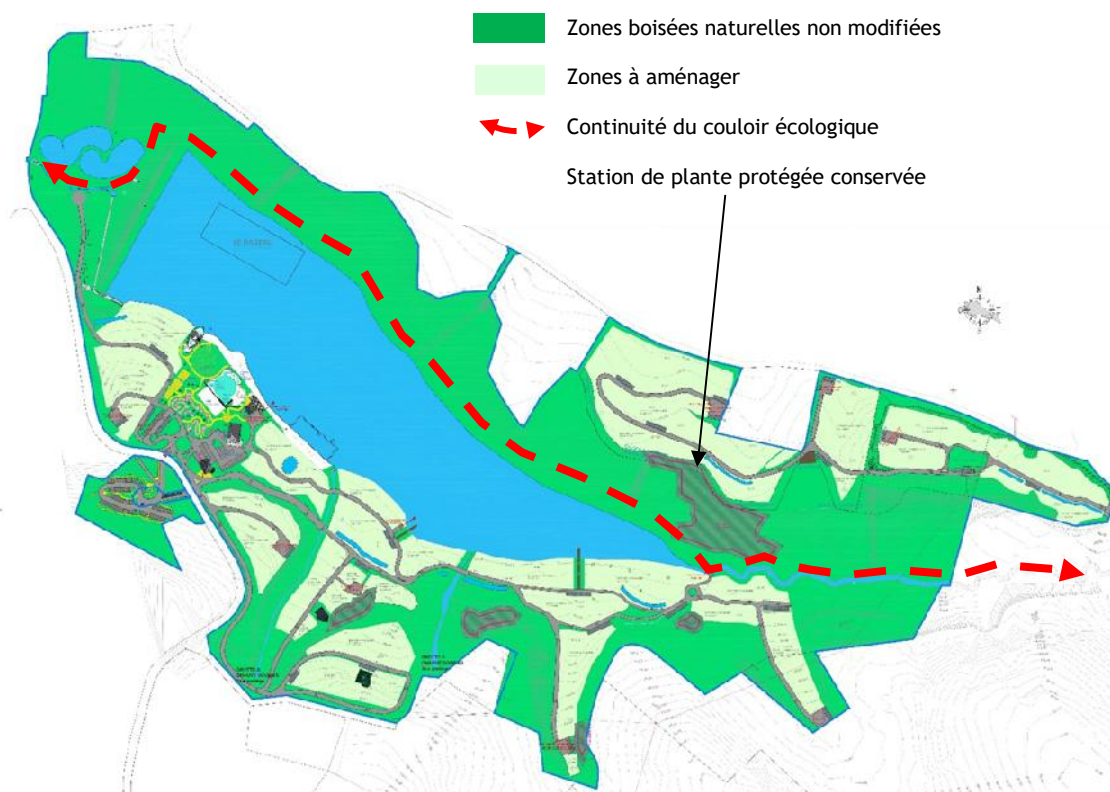
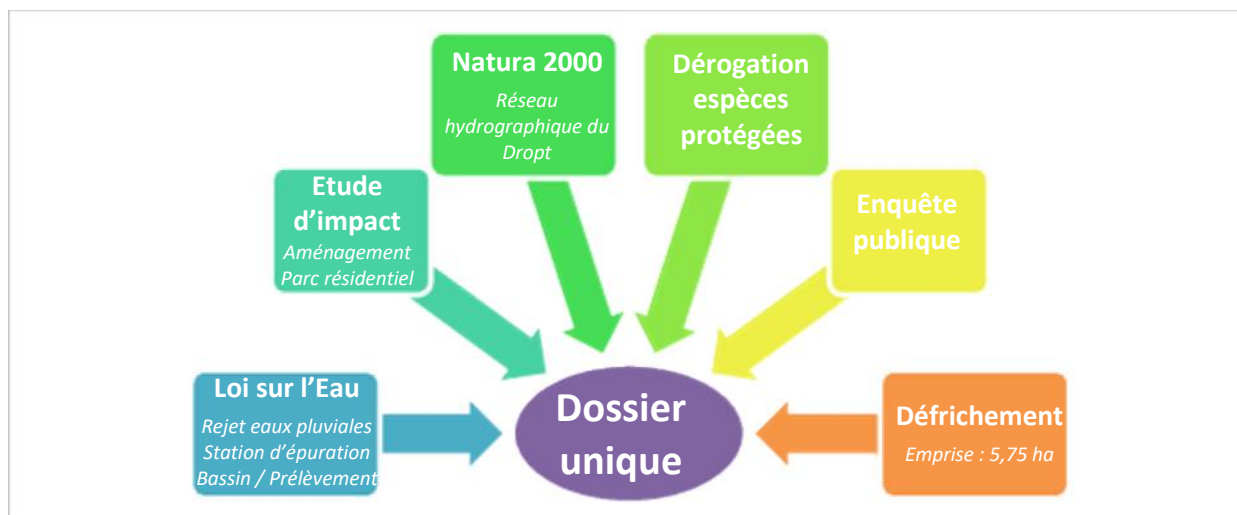


Figure 1 : Emprise générale du projet autour du Lac de Castellaillard

1.3. REGLEMENTATION APPLICABLE

Le projet relève de plusieurs autorisations / démarches au titre du Code de l'environnement :



Ces études environnementales et demandes sont présentées dans un dossier unique, qui sera instruit par l'administration selon le principe de l'autorisation environnementale unique.

SECTION 2. L'ETUDE D'IMPACT

3.1. ASPECT ACTUEL DU SITE

Le site du projet forme un ensemble organisé autour du lac artificiel, auquel sont associés deux secteurs distincts situés sur le plateau au Nord.

D'une manière schématique, on peut distinguer 8 unités paysagères différentes :

1. Au centre : le lac qui structure le paysage.
2. En rive gauche, l'ancienne base de loisirs, avec ses structures abandonnées et envahies par la végétation. Depuis 2016, la rénovation des bâtiments est cependant en cours.
3. En rive droite, une zone entièrement boisée à forte pente.
4. En amont du lac, le vallon de la Lègue caractérisé par la ripisylve qui accompagne le ruisseau et une prairie de fauche en rive droite.
5. Au nord, sur le plateau, un champ en friche
6. A côté, également en hauteur, une ancienne carrière de calcaire qui était utilisée pour des activités de moto-cross, VTT et escalade.
7. La partie aval de la digue du lac avec les lagunes d'épuration.
8. Le parking des visiteurs, partiellement envahi par les broussailles.



Figure 2 : Les différentes entités paysagères du site

L'emprise du projet concerne principalement la rive gauche, avec les aménagements existants, des boisements, des prairies entretenues et des friches ; en rive droite, le projet se localise sur le plateau, sur des terres agricoles en friche et l'ancienne carrière.

Entre 2003 et 2015 :

- la végétation avait peu à peu envahie l'ensemble du complexe ;
- les structures de la base de loisirs et du camping avaient été vandalisées.



Restaurant



Sanitaire du camping



Logement du gardien



Toboggan géant



Sanitaire de la base de loisirs



1,1 ha de voirie existante

Depuis 2016, après accord de l'administration, le porteur de projet procède à un débroussaillage du site (et de la digue en particulier), à une sécurisation (coupe d'arbres morts) et à une remise en état progressive des bâtiments.

2.2. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, IMPACTS POTENTIELS ET MESURES DE MAITRISE DES IMPACTS

Les paragraphes suivants présentent les enjeux environnementaux identifiés, les impacts potentiels et les mesures prévues pour les éviter, réduire ou compenser. Ils sont présentés par thèmes :

- Servitudes et contraintes spécifiques
- Milieu physique
- Milieu humain
- Paysage
- Milieu naturel

2.2.1. SERVITUDES ET CONTRAINTES SPECIFIQUES

Pour le thème des servitudes et contraintes, la zone d'étude présente un enjeu fort lié à la présence du site Natura 2000, ainsi que 3 sensibilités moyennes :

Eléments à retenir	Sensibilités / enjeux
Le site est déjà desservi par le réseau électrique et le réseau d'eau potable, la capacité est suffisante pour alimenter le projet via la base de loisirs.	Favorable
Le territoire communal fait partie d'une AOC et de quatre IGP, mais les parcelles du projet ne sont pas concernées.	Favorable
Il n'y a pas de site ou monument inscrit ou classé à moins de 12 km.	Favorable
Le projet se situe hors zone inondable de la Dourdèze, en dehors des périmètres de protection de captages d'eau potable et des monuments historiques. Il n'y a pas de risque technologique dans le voisinage.	Favorable
La partie ouest du projet est comprise dans la "zone moyennement exposée" du Plan de prévention des risques naturels "Retrait gonflement des sols argileux".	Moyen
La zone inondable liée à la Lègue reste peu étendue mais est à prendre en compte. Une zone «sensible aux remontées de nappes» est signalée en amont du lac.	Moyen
Le projet a été pris en compte dans le document d'urbanisme, actuellement présenté à enquête publique.	Favorable
Aucun vestige archéologique n'est signalé sur la zone du projet, mais un diagnostic d'archéologie préventive a déjà été prescrit par la DRAC.	Moyen
80 % de l'emprise foncière se situe dans le site Natura 2000 Réseau hydrographique du Dropt. Les zones aménagées ne représentent que 0,25 % de la superficie globale de la zone Natura 2000.	Fort

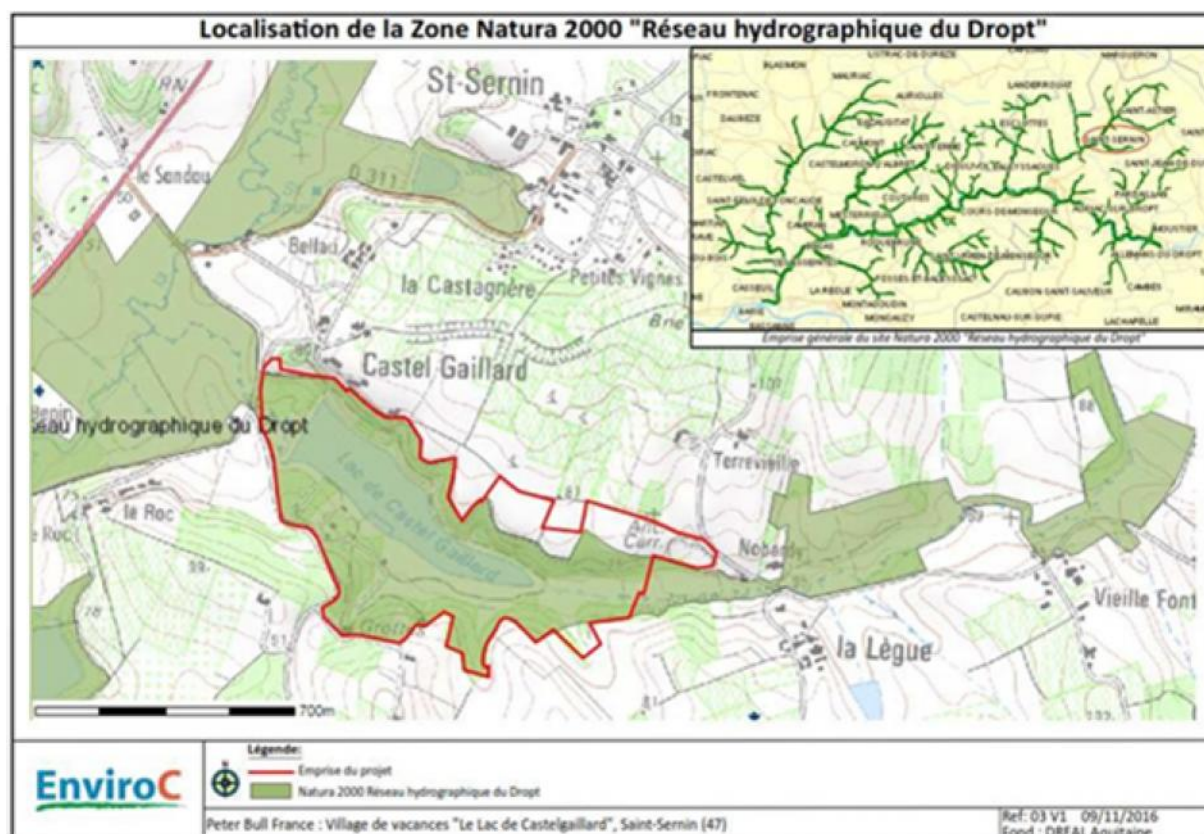


Figure 3 : Situation du site vis-à-vis de la zone Natura 2000

Par rapport à ces enjeux, les impacts négatifs notables et les mesures associées sont les suivants :

Code	Description	Mesures ERC ¹
I-SC1	En zone B2 du PPR argiles : impact sur la stabilité des constructions lié à l'infiltration des eaux pluviales et aux caractéristiques du terrain.	Gestion des EP par bassins de rétention, et réseau de collecte vers le lac Etude géotechnique → <i>impact évité.</i>
I-MH13	Risques liés à une inondation par crue de la Lègue amont ou remontée de nappe : glissade, peur des occupants des résidences	Résidences sur pilotis abaissement du niveau du lac de 50 cm → <i>impact négligeable.</i>
I-SC2	Risque de destruction de vestiges archéologiques.	Diagnostic préventif et sauvetage si besoin → <i>impact évité.</i>
I-SC6	Impact sur le site Natura 2000.	Plusieurs mesures ERC (cf. thème milieu naturel) → <i>impact acceptable.</i>

A retenir

Le principal impact pour ce thème des servitudes concerne le site Natura 2000 : les diverses mesures ERC prévues pour le milieu naturel permettront de rendre l'impact acceptable.

2.2.2. LE MILIEU PHYSIQUE

Pour le thème du milieu physique, la zone d'étude présente un enjeu fort lié aux très faibles débits estivaux dans les cours d'eau, ainsi que 2 sensibilités moyennes :

Éléments à retenir	Sensibilités / enjeux
Les conditions météorologiques ne représentent pas de contraintes pour le projet.	Favorable
Ressource locale en eau potable suffisante pour alimenter le projet.	Favorable
Zone du projet : le ruisseau temporaire de la Lègue et les résurgences karstiques alimentent le lac de Castelgaillard. En aval : ruisseau La Dourdèze, affluent du Dropt.	Favorable
Géologie : formations argilo-limoneuses et calcaires, existence d'un réseau karstique souterrain.	Faible
Perméabilité des terrains variable, moyennement adaptée à l'infiltration des eaux pluviales.	Faible
Terrains argileux en aval de la digue, non adaptés à l'infiltration des rejets de la STEP	Moyen
La turbidité importante du lac ne permet plus la baignade.	Moyen
Eaux superficielles à faible débit estival qui subissent des pressions liées à l'agriculture et aux rejets domestiques. La zone est classée en zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole, et en zone de répartition des eaux.	Fort

Par rapport au milieu physique, les impacts notables et les mesures associées sont les suivants :

¹ ERC : éviter / réduire / compenser

Code	Description	Mesures ERC
I-MP1	Emissions de gaz à effet de serre et impact climatique liés aux déplacements des clients, du personnel et des fournisseurs et aux besoins énergétiques.	Contrat d'électricité de sources renouvelables. Etudes de faisabilité en cours pour l'utilisation sur place de sources d'énergie renouvelable : bois pour le chauffage restaurant ; panneaux solaires thermiques pour l'eau chaude des parties collectives → <i>impact acceptable</i>
I-MP3	Déstabilisation des bords du canal de crue ou de la digue du lac par les travaux pour la STEP.	Etude géotechnique préalable ; éloignement de la digue et du canal → <i>pas d'impact</i>
I-MP6	Consommation de la ressource d'eau potable.	Robinetts, douches WC hydroéconomes, utilisation des eaux pluviales et des eaux du lac pour l'arrosage → <i>impact acceptable</i>
I-MP9	Doublage du débit unitaire des ruissellements d'eaux pluviales (EP)	Rejet des eaux de toitures vers un réseau de collecte dirigé vers le lac → <i>pas d'impact</i> Ecrêtement des EP voirie / parkings / bâtiments à l'aide de bassins de rétention → <i>impact acceptable</i>
I-MP10	Pollution du milieu naturel liée au rejet des eaux usées	Traitement des eaux usées dans une nouvelle station d'épuration performante. Procédé BRM → <i>impact acceptable.</i>
I-MP11	Pollution des eaux du lac liée au ruissellement des eaux pluviales sur les voiries et parkings	Dépollution naturelle des EP dans les bassins De rétention avant rejet vers le lac → <i>impact acceptable</i>
I-MP12	Pollution des eaux du lac liée aux rejets des eaux des piscines	Passage dans un bassin de décantation avant rejet vers le lac afin de retenir les matières en suspension → <i>impact négligeable</i>

A retenir

Les diverses mesures prévues dans le cadre du projet permettront de maîtriser les impacts sur le milieu physique et de le rendre compatible avec son environnement physique.

2.2.3. LE MILIEU HUMAIN

En ce qui concerne le milieu humain, la zone d'étude présente un contexte favorable au projet : aucun enjeu fort n'est identifié :

Eléments à retenir	Sensibilités / enjeux
Voisinage : Zone du projet assez isolée : c'est un atout pour éviter les conflits de voisinage. Une dizaine d'habitations seulement se trouve dans les environs proches.	Faible
Bonne desserte par un axe routier, zone de parking extérieur existant, accès sécurisé. Chemin existant sur le pourtour du lac, possibilité de liaison piétonne vers le bourg	Favorable
Une gare et des aéroports existent à des distances intéressantes	Favorable
Il n'y a pas de transports en commun dans le secteur.	Moyen
Air/ santé : La qualité de l'air est bonne, mais un enjeu sanitaire lié aux traitements des vergers / vignes voisins est identifié pour le secteur "Le Plateau". Proximité d'une habitation par rapport à la zone d'implantation du futur dispositif d'assainissement.	Moyen

Eléments à retenir	Sensibilités / enjeux
Le département s'est fixé comme objectif d'accroître sensiblement le nombre d'emplois et de touristes à l'horizon 2025. Dans le secteur de Duras, il n'y actuellement aucun village de vacances.	Favorable

Par rapport au milieu humain, les impacts notables et les mesures associées sont les suivants :

Code	Description	Mesures ERC
I-MH6	Nuisances olfactives pour la maison riveraine liées au traitement des eaux usées	Station d'épuration couverte ; ventilations équipées avec des biofiltres → <i>impact négligeable</i>
I-MH8	Emissions sonores liées aux activités et animations	Utilisation de haut-parleurs directionnels ; zones sonorisées de taille réduite installées loin des façades ; circulation interdite sur le site entre 22h et 8h ; interdiction de faire du bruit après minuit → <i>impact acceptable</i>
I-MH10	Impacts environnementaux divers liés aux déchets	Mise en place d'une politique de réduction des déchets dans le cadre de la certification avec l'écolabel européen → <i>impact acceptable</i>
I-MH12	Risque affaissement/éboulement	Recul des mobil-homes de 10 m des fronts de carrière, 10 m des talus à forte pente. → <i>impact acceptable</i>
I-MH14	Risque sanitaire pour les vacanciers lié à l'utilisation de produits phytosanitaires agricoles dans les environs	Plantation d'une haie arborée en limite du secteur « Le Plateau » situé à proximité des vergers et vignes → <i>impact acceptable</i>

A retenir

Les diverses mesures prévues dans le cadre du projet permettront :

-)] en première ligne de vitaliser l'économie locale, de créer des emplois et de proposer des nouvelles activités de loisirs à la population ;
-)] de maîtriser les impacts négatifs sur les riverains et de les rendre compatibles avec le projet de développement souhaité par la commune de Saint-Sernin.

2.2.4. PAYSAGE

En ce qui concerne le paysage, la zone d'étude présente un contexte favorable au projet : aucun enjeu fort n'est identifié :

Eléments à retenir	Sensibilités / enjeux
Quasiment pas de vue depuis l'extérieur sur la zone du projet. Qualité élevée du site liée à la diversité des 8 unités paysagères qui le composent.	Favorable
Installations délabrées de la base de loisirs = éléments négatifs dans le paysage	Moyen
Présence d'Espaces boisés à conserver (EBC) : garantie de la qualité paysagère du site, mais c'est aussi une contrainte pour faire passer les réseaux vers la zone du plateau.	Moyen

Par rapport au paysage, les impacts notables et les mesures associées sont les suivants :

I-PA6	Défrichement sur 5,75 ha : dégradation localisée du patrimoine arboré du site	Implantation des résidences en préservant autant que possible les arbres ; préservation des arbres d'un diamètre supérieur à 40 cm (sauf en cas de problème de sécurité) ; suivi des travaux VRD par un expert forestier pour préserver le système racinaire des arbres maintenus ; versement d'une indemnité au Fonds Stratégique Forêt Bois, pour 2 fois la surface défrichée → <i>impact acceptable</i>
-------	---	---

A retenir

Le projet permettra de remettre en service un site de qualité paysagère remarquable, autrefois connu dans tout le département, mais aujourd'hui à l'abandon.

Les impacts paysagers seront majoritairement positifs.

2.2.5. MILIEU NATUREL

En ce qui concerne le milieu naturel, c'est la thématique qui présente le plus d'enjeux, en raison de la présence du site Natura 2000, de cavités abritant des chauves-souris (protégées) et d'une plante protégée au niveau régional, ainsi que de la présence d'une flore et faune « ordinaire » diversifiée :

Éléments à retenir	Sensibilités / enjeux
La diversité de biotopes - majoritairement d'origine artificielle - présente un intérêt écologique par la proximité de milieux assez différents et complémentaires. Environ la moitié de la zone d'étude est occupée par un boisement de qualité. Les abords du lac présentent plusieurs habitats d'intérêt, dont 3 habitats d'intérêt communautaire au titre de la Directive Habitats.	Moyen
Un habitat d'intérêt communautaire (pelouses sèches à orchidées) a disparu par manque d'entretien.	Faible / Moyen
Une espèce végétale protégée est présente : la Scille à deux feuilles.	Fort
Nombreux animaux fréquentent la zone grâce à la mosaïque variée des biotopes.	Favorable
Arthropodes : bonne diversité, pas d'espèces patrimoniales observées.	Favorable
Avifaune : bonne diversité, avec 4 espèces patrimoniales présentes toute l'année : Martin pêcheur, Chardonneret élégant, Verdier d'Europe, Serin cini. Cortège des passereaux forestiers communs..	Moyen
Chiroptères : 16 espèces protégées fréquentent le site, dont 10 espèces sont considérées comme prioritaires par le Plan National d'Actions en faveur des chiroptères ; 2 cavités constituent des zones de reproduction / repos : la grotte R2 et le vallon devant présentent la zone la plus fréquentée / intéressante	Fort
Autres mammifères : nombreuses espèces communes de la région ; et présence de 2 espèces patrimoniales : la Loutre (avérée) et le Vison d'Europe (potentielle)	Moyen
Reptiles et amphibiens : les quelques espèces rencontrées sont protégées mais ne présentent pas de caractère patrimonial ; le potentiel du site est supérieur au nombre d'espèces contactées.	Moyen
Poissons : bonne diversité d'espèces dans le lac, mais présence non désirable et abondante du poisson-chat.	Faible
Trame verte-et-bleue : la zone d'étude constitue un corridor écologique à préserver le long du réseau hydrographique.	Fort

Le projet prévoit en conséquence de nombreuses mesures pour limiter autant que possible les impacts sur le milieu naturel :

Code	Description	Mesures ERC
I-HIC1 I-EIC1	Risques de dégradation des deux grottes et de dérangement des chiroptères	Agrandissement de la zone EBC du PLU pour y inclure les grottes ; Agrandissement de la distance entre la zone aménagée et les grottes ; Protection des grottes R1 et R2 et des zones d'envol devant les grottes par des dispositifs grillagés et interdire les initiations spéléologiques ; Installer des éclairages de sécurité dirigés vers le sol avec détecteurs de mouvement ; <i>impact nul</i>
I-HIC2	Dégradation des corridors boisés reliant les grottes au lac pour les chiroptères	Préservation un couloir d'envol et de chasse dans les vallons en aval des grottes jusqu'au lac <i>impact nul</i>
I-HIC3	Dégradation de la ripisylve liée à l'obligation de débroussailler	Recul de 5 m <i>impact nul</i>
I-EIC2	Dérangement de la faune sensible en rive droite du lac	Préserver un couloir écologique en rive droite et instaurer une réserve de pêche <i>impact acceptable</i>
I-EIC3	Perte de l'habitat potentiel du Damier de la Succise et du Cuivré des marais	Création de 3 zones de compensation d'une superficie de 7,7 ha. <i>impact acceptable</i>
I-EIC4	Destruction des habitats dans les arbres (coléoptères saproxyliques, chiroptères)	Préserver les lisières forestières et les grands arbres > 40 cm ; laisser les arbres morts (chablis) sur place dans l'EBC rive droite du lac <i>impact négligeable</i>
I-MN1	Destruction d'une plante protégée au niveau régional	Modification du projet – Absence d'impact sur les stations à Scille à 2 feuilles <i>impact évité</i>
I-MN4	Diminution de 425 m ² de la surface EBC	Modification du tracé du réseau <i>impact évité</i>
I-MN5	Diminution de la densité du boisement : perte d'habitat pour les espèces forestières	Mesure de gestion du coteau boisé en rive droite <i>impact acceptable</i>
I-MN6	Dégâts sur le système racinaire des arbres pendant les travaux VRD	Suivi de chantier par un expert forestier <i>impact acceptable</i>
I-MN7	Limitation de la fonctionnalité écologique du site	Mise en œuvre de toutes les mesures précédentes pour maintenir les biotopes partout où cela est possible ; Mise en œuvre de mesures d'accompagnement en collaboration avec le CEN Aquitaine et la structure gestionnaire du site Natura 2000 : réouverture des prairies calcaires à orchidées et réalisation de panneaux de sensibilisation pédagogiques sur les chiroptères et le site Natura 2000. <i>impact positif</i>

A retenir :

Le milieu naturel constitue un atout pour l'attractivité de ce projet touristique et le porteur de projet mettra en œuvre de nombreuses mesures pour éviter, réduire ou compenser les impacts notables. Dès à présent, il a pris contact avec divers experts qui l'assisteront dans la conception concrète des mesures de protection des arbres, des chiroptères, de l'avifaune et de gestion des biotopes (contrat Natura 2000).

Le suivi environnement de toutes les phases de chantier, ainsi que le suivi des mesures une fois mises en place permettront de valider le respect de l'ensemble des engagements pris par PETER BULL France SAS.

SECTION 3. CONCLUSION

Le projet de remise en service du complexe touristique du Lac de Castelgaillard s'insère :

- dans un contexte environnemental sensible ce qui implique la mise en œuvre d'un programme de protection de l'environnement concernant essentiellement le milieu naturel et le réseau hydrographique ;
- mais aussi dans une zone du Lot-et-Garonne dépourvue de parc résidentiel de loisirs qui présente un fort potentiel de développement touristique et une forte attente par rapport à ce projet qui générera pour le territoire de nombreuses retombées, tant sociales qu'économiques et fiscales, à la fois pérennes et non délocalisables.

On peut donc considérer que la réalisation du projet présente un intérêt public, sous condition de maîtriser ses impacts environnementaux : il s'agit d'un défi que la société Peter Bull France se propose de relever selon les modalités détaillées dans la présente évaluation environnementale.