

## **DEPARTEMENT de LOT et GARONNE**

### **Commune de Pindères et Beauziac**

Enquête Publique unique relative à :

- L'autorisation environnementale pour le projet d'implantation d'un center parcs sur les communes de Pindères et Beauziac en Lot et Garonne
- Le permis de construire concernant le center parcs sur la commune de Pindères
- Le permis de construire concernant le center parcs sur la commune de Beauziac

**Du 23 juin 2017 au 26 juillet 2017**

<p><b>LES TROIS AVIS MOTIVES du COMMISSAIRE ENQUETEUR</b></p>
---

## DEPARTEMENT de LOT et GARONNE

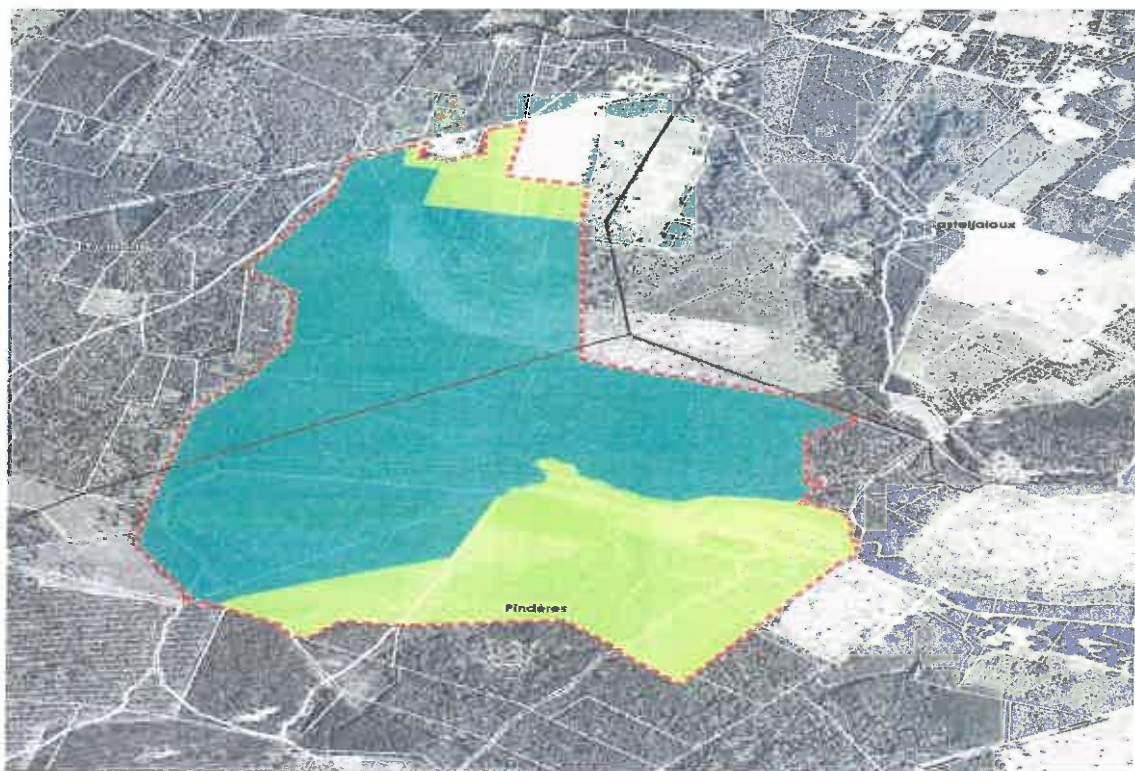
### Communes de Pindères et Beauziac

Enquête Publique unique relative à :

- L'autorisation environnementale pour le projet d'implantation d'un center parcs sur les communes de Pindères et Beauziac en Lot et Garonne
- Le permis de construire concernant le center parcs sur la commune de Pindères
- Le permis de construire concernant le center parcs sur la commune de Beauziac

**Du 23 juin 2017 au 26 juillet 2017**

### CONCLUSIONS et AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR sur l'autorisation environnementale pour l'implantation d'un center parcs communes de Pindères et Beauziac



## **CONCLUSIONS et AVIS MOTIVES du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR sur l'autorisation environnementale**

### **1 Déroulement de l'enquête**

Le commissaire enquêteur a conduit l'enquête publique portant sur :

L'enquête Publique unique relative à :

- L'autorisation environnementale pour le projet d'implantation d'un center parcs sur les communes de Pindères et Beauziac en Lot et Garonne
- Le permis de construire concernant le center parcs sur la commune de Pindères
- Le permis de construire concernant le center parcs sur la commune de Beauziac.

Le commissaire enquêteur a tenu 7 permanences, tour à tour en mairie de Beauziac (siège de l'enquête) et en mairie de Pindères. Au cours de ces permanences 6 observations ont été recueillies. Un dossier d'ensemble était à la disposition des habitants de Casteljaloux (commune limitrophe du projet) sans registre mais, avec les informations sur les jours et heures des permanences du commissaire enquêteur, la possibilité d'effectuer un écrit postal ou dématérialisé auprès du commissaire enquêteur chargé d'instruire l'enquête.

### **2 Le projet :**

Comme le mentionne le dossier d'enquête, le CENTER PARCS SNC SUD-OUEST COTTAGES, se développera à la suite de l'enquête, en fonction des études et des travaux, sur une superficie de 130,33ha. Sur cette surface, 87 ha sont liés à la mise en place d'un complexe touristique sur les communes de Beauziac et Pindères en Lot et Garonne. En ce qui concerne 37ha, ils seront de la compétence du Conseil Départemental pour un ENS, ainsi que 5ha pour le périmètre d'accès au site, depuis la RD291.

Ce projet s'inscrit dans une opportunité de mise en place d'un développement touristique et économique en complément de ceux existants et, d'y apporter un contexte social important au regard de l'investissement apporté.

La réalisation de ce projet est la conséquence d'une réflexion, entrepris par Pierre et Vacances Center Parcs (PVCP), le Conseil Régional de la Nouvelle Aquitaine et le Conseil Département de Lot-et-Garonne par la mise en place d'un protocole entre ces parties.

La réalisation de ce parc de loisirs est à l'horizon fin 2019/ début 2020.

Les PLU des communes de Beauziac et Pindères ont été approuvés le 20 juin 2017, par la communauté de Commune des Coteaux des Landes et de Gascogne (compétence communautaire sur le droit des sols).

### 3 Objet de l'enquête publique :

Par décision du Tribunal Administratif de Bordeaux, en date du 16 mai 2017, sous le n° E17000084/33 et l'arrêté préfectoral n°47-2017-05-30-002 en date du 30 mai 2017, j'ai été désigné commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique, concernant :

- L'autorisation environnementale pour le projet d'implantation d'un center parcs sur les communes de Pindères et Beauziac en Lot et Garonne
- Le permis de construire concernant le center parcs sur la commune de Pindères
- Le permis de construire concernant le center parcs sur la commune de Beauziac.

Pour cette conclusion et avis motivés du commissaire enquêteur, celle-ci **concerne l'autorisation environnementale pour le projet d'implantation d'un Center Parcs** sur les communes de Beauziac et Pindères et, régit par la « loi sur l'eau ».

Le projet offre l'opportunité d'inscrire un nouvel espace touristique, économique et d'emploi en Lot et Garonne et plus particulièrement dans ce secteur dit « du Papetier », commune de Beauziac et Pindères.

L'accès au projet se situe aux abords de la RD291 sur la commune de Beauziac qui, constitue un accès naturel au site, même si une nécessité de sécurisation de cette voie départementale, pour l'accès du parc est vivement conseillée.

Ce site, est inclus dans un espace boisé de 600 ha et, d'un périmètre d'impact du parc de 130 ha composé de deux entités, l'une de 87 ha liée à l'ensemble de loisirs et à une zone de 37ha dite ENS (espace naturel sécurisé). Une zone de 5 ha, au nord du parc, est réservée à l'accès du site par le RD 291.

Cet ensemble est une zone aquifère et boisée. Un dossier d'enquête et spécifique a traité les impacts sur la faune, la flore et le défrichement.

Cette conclusion faite dans le cadre de la loi dite « loi sur l'eau », est complémentaire avec les conclusions des permis de construire sur les communes de Beauziac et Pindères.

#### ***Les aspects positifs du projet dit "Center Parcs", ensemble à caractère de loisirs s'inscrivent dans :***

\*la concertation avec la population, par Pierre et Vacances, entre le 1 juin et le 15 juillet 2016, avec un rapport du garant M. Jean-Louis LAURE ;

\*la conformité avec le PLU des communes de Beauziac et Pindères approuvé en juin 2017, par la communauté de communes des Landes et des Coteaux de Gascogne ;

\*l'avis favorable des personnes associées lors de la consultation de ceux-ci ;

\*la compatibilité avec le SDAGE Adour Garonne ;

- \*la prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SERCE) ;
- \*la certification Haute Qualité Environnementale (HQE) ;
- \*la mise en place d'une démarche Bas Carbone ;
- \*l'implantation d'un complexe touristique dans un environnement naturel ;
- \*l'hébergement en logements dits "cottages", en ossature et habillage bois pour s'intégrer dans l'environnement ;
- \*une circulation des résidents à pied, en vélo voir en voiturette électrique ;
- \*une répartition des cottages en plusieurs hameaux autour d'un centre village ;
- \*un respect de l'utilisation de l'eau et, du soin apporté au traitement des eaux de piscine et ou, des eaux usées (inclus les eaux de ruissellement) ;
- \*les milieux aquatiques (eaux souterraines, fonctionnement hydrodynamique, qualités hydro biologique des eaux) ;
- \*le contexte réglementaire avec les réseaux type Natura 2000 ou ZNIEFF (non présents sur le site) ;
- \*un document sur les espaces protégés, la cartographie des habitats, inclus la situation du futur site par rapport aux parcs naturels régionaux, les arrêtés de protection du biotope et des réserves naturelles nationales permettant une approche favorable du projet (flore et faune y compris espèces remarquables);
- \*les continuités écologiques et trame verte et bleue, les corridors du site ;
- \*le contexte forestier avec la localisation des boisements et leur diversité ;
- \*les incidences et les mesures sur le milieu physique
- \*un détail des insertions territoriales, de l'urbanisme, et du patrimoine architectural ;
- \*les risques et les servitudes, y compris la future LGV, font parties de l'étude ;
- \*aucune association pour la protection de la nature et de l'environnement ne s'est manifestée lors du déroulement de l'enquête,
- \*si le projet bénéficie d'une forte implication des élus locaux, force est de constater que la population apporte un soutien sans véritable opposition de fond.
- \* le projet s'inscrit dans une forte cohérence locale de développement économique et d'intérêt général,

***Les aspects négatifs peuvent s'établir comme suit ;***

- \*le manque d'une définition définitive sur le boisement et le reboisement ;
- \*un manque de lisibilité de l'accès au site, par la RD291, au regard de la sécurité des riverains et des visiteurs au parc de loisirs Center Parcs ;

\*malgré la présence d'un planning de réalisation des phases de travaux, y compris les réseaux, un manque formel des services dans la concrétisation du planning ;

\*l'interrogation de certaines personnes par le biais de leur observation, sur la pérennité du fonctionnement du site et de son devenir ;

\*les risques de pollution et ou d'inondation par voie naturelle ou par le réseau interne d'assainissement ; \* aucune association pour la protection de la nature et de l'environnement ne s'est manifestée,

Je considère, en conclusion, que les avantages et inconvénients, évoqués ci-dessus, présente à terme un projet d'implantation d'un Center Parcs, avec un avis positif de par l'étude et l'engagement écologique pris par le Maître d'Ouvrage SNC SUD OUEST COTTAGES.

En conséquence, et compte tenu des éléments ci-après, à savoir :

- Que le dossier d'enquête était conforme aux dispositions en vigueur et a permis l'information du public,
- Que le dossier est bien documenté en texte, en photos et en graphique,
- Que la publicité par voie de presse, d'affichage en mairie et sur trois emplacements périphériques au site (constat d'huissier), a permis une large information du public,
- Que la dématérialisation de l'enquête, est un plus à l'information ;
- Que la concertation entre la population et les autorités publiques et privées a permis une large information des habitants proches du futur site,
- Que l'enquête se soit déroulée dans de bonnes conditions et qu'aucun incident n'a entaché sa régularité,
- Que le public, très largement informé des jours et heures des permanences du commissaire enquêteur [au nombre de sept (7)], aurait pu s'exprimer davantage, durant les 33 jours qu'a duré l'enquête et y faire connaître ses observations, soit sur l'un des deux registres (Beauziac et Pindères), soit par courrier postal et, aussi sur le site dématérialisé dédié sur le site de la préfecture de Lot et Garonne.
- Seul un avis, complémentaires de trois pages a été joint à l'observation n°1 sur la commune de Beauziac
- Le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage, sur le P.V établi par le commissaire enquêteur, dans lequel le maître d'ouvrage a donné des réponses laissant entrevoir la volonté d'y apporter les solutions aux interrogations posées.

Après avoir analysé et exploité l'ensemble des observations émises dans son intégralité et, annexé aux registres d'enquête,

Après avoir remis le 07 août 2017, au représentant du Maître d'Ouvrage, un procès-verbal de synthèse des observations du public et, pris connaissance des précisions demandées par le commissaire enquêteur, un mémoire en réponse m'a été remis le 19 août 2017 par courriel et par courrier recommandé (contenu identique et en pièce annexe) le 21 août 2017.

Après avoir établi un rapport détaillé sur le projet, tel que prévu dans le déroulement de l'enquête et conforme au contenu dans le dossier,

J'émet un AVIS FAVORABLE, à l'implantation d'un Center Parcs, présenté par SNC SUD-OUEST COTTAGES sur les communes de Pindères et Beauziac en Lot et Garonne, au titre de la loi sur l'eau et son incidence sur l'environnement. Cet avis, est assorti d'une RECOMMANDATION, au maître d'ouvrage pour une prise en compte des avis des riverains et du commissaire enquêteur sur la sécurisation de la voie d'accès au site, et d'une RECOMMANDATION sur l'application du mémoire en réponse au procès-verbal, faites par le maître d'ouvrage..

Fait à Roquefort, le 24 août 2017

Le commissaire enquêteur

Francis NOTTE







## DEPARTEMENT de LOT et GARONNE

### Communes de Pindères et Beauziac

Enquête Publique unique relative à :

- L'autorisation environnementale pour le projet d'implantation d'un center parcs sur les communes de Pindères et Beauziac en Lot et Garonne
- Le permis de construire concernant le center parcs sur la commune de Pindères
- Le permis de construire concernant le center parcs sur la commune de Beauziac

**Du 23 juin 2017 au 26 juillet 2017**

### CONCLUSIONS et AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR sur le permis de construire du Center Parcs commune de Beauziac



## **CONCLUSIONS et AVIS MOTIVES du COMMISSAIRE ENQUETEUR pour le permis de construire commune de Beauziac**

### **1 Déroulement de l'enquête :**

Le commissaire enquêteur a conduit l'enquête publique portant sur :

L'enquête Publique unique relative à :

- L'autorisation environnementale pour le projet d'implantation d'un center parcs sur les communes de Pindères et Beauziac en Lot et Garonne
- Le permis de construire concernant le center parcs sur la commune de Pindères
- Le permis de construire concernant le center parcs sur la commune de Beauziac.

Le commissaire enquêteur a tenu 7 permanences, tour à tour en mairie de Beauziac (siège de l'enquête) et en mairie de Pindères. Au cours de ces permanences 6 observations ont été recueillies. Un dossier d'ensemble était à la disposition des habitants de Casteljaloux (commune limitrophe du projet) sans registre mais, avec les informations sur les jours et heures des permanences du commissaire enquêteur, la possibilité d'effectuer un écrit postal ou dématérialisé auprès du commissaire enquêteur chargé d'instruire l'enquête.

### **2 Le projet :**

Comme le mentionne le dossier d'enquête, le CENTER PARCS, se développera à la suite de l'enquête, en fonction des études et des travaux, sur une superficie de 130,33ha. Sur cette surface, 87 ha sont liés à la mise en place d'un complexe touristique sur les communes de Beauziac et Pindères en Lot et Garonne. 87ha seront de la compétence du Conseil Départemental pour un ENS et, 5ha pour le périmètre d'accès au site, depuis la RD291.

Ce projet s'inscrit dans une opportunité de mise en place d'un développement touristique en complément de ceux existants et, d'y apporter un contexte économique et social important au regard de l'investissement apporté.

La réalisation de ce projet est la conséquence d'une réflexion, entrepris par Pierre et Vacances Center Parcs (PVCP), le Conseil Régional de la Nouvelle Aquitaine et le Conseil Département de Lot-et-Garonne par la mise en place d'un protocole entre ces parties.

La réalisation de ce parc de loisirs est à l'horizon fin 2019/ début 2020.

Les PLU des communes de Beauziac et Pindères ont été approuvés le 20 juin 2017, par la communauté de Commune des Coteaux des Landes et de Gascogne (compétence communautaire sur le droits des sols).

### 3 Objet de l'enquête publique :

Par décision du Tribunal Administratif de Bordeaux en date du 16/05/2017 sous le n° E000084/33 et l'arrêté préfectoral n°47-2017-05-30-002 en date du 30 mai 2017, j'ai été désigné commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique unique, concernant :

- L'autorisation environnementale pour le projet d'implantation d'un center parcs sur les communes de Pindères et Beauziac en Lot et Garonne
- Le permis de construire concernant le center parcs sur la commune de Pindères
- Le permis de construire concernant le center parcs sur la commune de **Beauziac**.

Pour cette conclusion et avis motivé du commissaire enquêteur, celle-ci concerne la partie dite **permis de construire** sur la commune de **BEAUZIAC**. Le permis de construire s'inscrivant dans le PLU de la commune.

Sur la commune de Beauziac, les parcelles n°290, 291, 303, 305p, 304, 293, 294, 295, 296, 300, 302, et 306 section B, sont concernées par une partie des constructions, soit sur une superficies de 236 776m<sup>2</sup>, soit 26,67ha.

Ces constructions se conforment au code de l'Urbanisme, le code de la Construction et de l'Habitat et les articles R 600-1 et 2.

Pour l'instruction de ce permis de construire, le dossier se composait de trois (3) classeurs qui, chacun était composé de :

- L'imprimé de demande du permis de construire ;
- Des plans de situation, de localisation et des prises de vues ;
- Des plans masse ;
- Des VRD tous réseaux
- D'une notice décrivant le terrain et, l'insertion du projet ;
- Le projet de constitution d'une association syndicale entre futurs propriétaires ;
- Un plan de masse des secteurs A et B avec leurs coupes paysagères ;
- La notice d'approvisionnement énergétique ;
- Plans et élévations des locaux de service ;
- Plans et coupe de la guérite d'accueil ;
- Un dossier sur les ERP (établissement recevant du public) ; sur les PMR (personnes à mobilité réduite), et la sécurité, accessibilité et le stationnement dont des plans, coupes et élévation.
- L'utilisation de sources lumineuses non polluante et, un balisage vers les cottages protégeant les insectes et animaux nocturnes ;

Avant d'examiner les faiblesses et les aspects positifs de la déclaration de projet, il est important de préciser qu'une enquête loi sur l'eau est conjointe à cette conclusion, et qu'un avis sur le permis de construire de Pindères est annexé au présent avis :

### **3.1 Les faiblesses du permis de construire des constructions sur la commune de Beauziac :**

- \* consommation d'espaces boisés,
- \* nuisances lors de la phase travaux,
- \* nuisances sonores lors de la phase exploitation, concernant la circulation sur la RD291, mais peu en interne, du fait d'absence de véhicules à moteur,
- \* risques d'impact sur la faune et la flore,

### **3.2 Les aspects positifs quant à l'impact et l'intérêt général du projet :**

- \* les avis favorables de l'ensemble des Personnes Publiques Associées,
- \* la certification Haute Qualité Environnemental (HQE),
- \* le partenariat entre les institutions forestières et le maître d'ouvrage,
- \* les constructions en matériaux bois, sur l'ensemble du projet,
- \* le principe de circulation sans véhicules à moteur, dans l'enceinte du projet,
- \* aucune association pour la protection de la nature et de l'environnement ne s'est manifestée,
- \* le projet s'inscrit dans une forte cohérence locale de développement économique et d'intérêt général,
- \* le projet bénéficie d'une forte implication des élus locaux et, d'un soutien majoritaire de la population, puisque sans véritable opposition sur le fond,
- \* une absence d'éclairage sur les zones à enjeux écologique ;
- \* un avis réputé favorable de la société de chasse

En conclusion, je considère que les avantages, que présente à terme la déclaration du projet portant sur le permis de construire des équipements d'accueil et de services, sur la commune de Beauziac, l'emporte sur les inconvénients que le projet génère.

Les publicités du futur projet furent intégrées dans la presse locale avec 2 parutions, sur le site de la préfecture et par l'information sur les bulletins municipaux de Pindères et Beauziac.

## **4 Avis du commissaire enquêteur :**

J'ai été désigné, par décision de monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux, du 16 mai 2017 sous le numéro E17000084 / 33.

Sous le numéro 47-2017-05-30-002 en date du 30 mai 2017, Madame le Préfet de Lot et Garonne a prescrit l'enquête publique qui s'est déroulée du 23 juin 2017 au 26 juillet 2017.

Vu :

> le code de l'urbanisme avec ses articles : R.421-1 et suivants ; R.431-7a ; R.431-9 ; 431-10b ; R.431-8 ; R.431-10a ; R. 431-10c ; R.431-10d ; R.431-16a ; R.431-16i ; R.431-19 ; R.431-24 ; R.431-30a et 30b ;

> le code de la construction et de l'habitation : L.111-7 ; R.111-20-1 et 2 ; R.111-19-17a et b ;

> le code de l'urbanisme dont les articles R.600-1 et 2,

> la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain dite loi SRU,

> la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle II », et son décret d'application 2011-2018 du 29 décembre 2011,

> le code de l'environnement,

> la norme DEVP1301594A du 1 juillet 2013, sur les éclairages nocturnes des bâtiments non résidentiels

> le PLU de la commune de BEAUZIAC,

Je considère :

- Que le dossier d'enquête était conforme aux dispositions en vigueur et a permis l'information du public,
- Que la publicité par voie de presse, d'affichage et de concertation entre le maître d'ouvrage et les habitants a permis une large information du public,
- Que l'affichage sur le site, sur les panneaux municipaux et le contrôle de l'affichage tout au long de l'enquête par un huissier mandaté par le maître d'ouvrage et mes soins, a été vérifié régulièrement,
- Que l'enquête se soit déroulée dans de bonnes conditions et qu'aucun incident n'a entaché sa régularité et son déroulement,
- Que le montant de l'investissement est partagé entre le Maître d'Ouvrage, le Conseil Régional, le Conseil Départemental et des institutionnels,
- Que le public a pu s'exprimer librement durant les trente-trois (33) jours d'enquête, me rencontrer au cours des sept permanences organisées (4 à Beauziac et 3 à Pindères), faire connaître ses observations sur les registres d'enquête déposés en mairie de Beauziac, siège de l'enquête et, en commune de Pindères. Seul un avis, complémentaires de trois pages a été joint à l'observation n°1 sur la commune de Beauziac
- La possibilité d'adresser au commissaire enquêteur un courrier postal ou un courriel.

Après avoir analysé et exploité les observations émises et, annexées aux registres d'enquête ;

Après avoir remis au Maître d'ouvrage, le 07 août 2017, un procès-verbal de synthèse des observations du public et des remarques du commissaire enquêteur et, avoir pris connaissance des précisions apportées dans son mémoire en réponse, reçu par courriel le 19 août 2017 et par courrier postal le 21 août 2017 ;

Après avoir établi un rapport détaillé sur le projet de création d'un équipement de loisirs, tel que présenté dans le dossier, et sur le déroulement de l'enquête ;

J'émet un **AVIS FAVORABLE**, au permis de construire des équipements de loisirs et d'habitations, dans le cadre d'un projet type "Center Parcs" présenté par SNC SUD-OUEST COTTAGES filiale de Pierre et Vacances, avec une **RECOMMANDATION** au maître d'ouvrage de prendre en compte les engagements et prescriptions qu'il a mentionnés dans son mémoire en réponse aux observations du commissaire enquêteur et du public.

Fait à ROQUEFORT, le 24 août 2017

Le commissaire enquêteur

Francis NOTTE





**DEPARTEMENT de LOT et GARONNE**  
**Communes de Pindères et Beauziac**

Enquête Publique unique relative à :

- L'autorisation environnementale pour le projet d'implantation d'un center parcs sur les communes de Pindères et Beauziac en Lot et Garonne
- Le permis de construire concernant le center parcs sur la commune de Pindères
- Le permis de construire concernant le center parcs sur la commune de Beauziac

**Du 23 juin 2017 au 26 juillet 2017**

**CONCLUSIONS et AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR**  
**sur le permis de construire du Center Parcs**  
**commune de Pindères**





## **CONCLUSIONS et AVIS MOTIVES du COMMISSAIRE ENQUETEUR pour le permis de construire sur la commune de Pindères**

### **1 Déroulement de l'enquête :**

Le commissaire enquêteur a conduit l'enquête publique portant sur :

L'enquête Publique unique relative à :

- L'autorisation environnementale pour le projet d'implantation d'un center parcs sur les communes de Pindères et Beauziac en Lot et Garonne
- Le permis de construire concernant le center parcs sur la commune de Pindères
- Le permis de construire concernant le center parcs sur la commune de Beauziac.

Le commissaire enquêteur a tenu 7 permanences, tour à tour en mairie de Beauziac (siège de l'enquête) et en mairie de Pindères. Au cours de ces permanences 6 observations ont été recueillies. Un dossier d'ensemble était à la disposition des habitants de Casteljaloux (commune limitrophe du projet) sans registre mais, avec les informations sur les jours et heures des permanences du commissaire enquêteur, la possibilité d'effectuer un écrit postal ou dématérialisé auprès du commissaire enquêteur chargé d'instruire l'enquête.

### **2 Le projet :**

Comme le mentionne le dossier d'enquête, le CENTER PARCS porté par SNC COTTAGES SUD-OUEST, se développera à la suite de l'enquête, en fonction des études et des travaux, sur une superficie de 130,33ha. Sur cette surface, 87 ha sont liés à la mise en place d'un complexe touristique sur les communes de Beauziac et Pindères en Lot et Garonne. Par ailleurs 37ha seront de la compétence du Conseil Départemental pour un ENS et, 5ha pour le périmètre d'accès au site, depuis la RD291.

Ce projet s'inscrit dans une opportunité de mise en place d'un développement touristique en complément de ceux existants et, d'y apporter un contexte économique et social important au regard de l'investissement apporté.

La réalisation de ce projet est la conséquence d'une réflexion, entrepris par Pierre et Vacances Center Parcs (PVCP), le Conseil Régional de la Nouvelle Aquitaine et le Conseil Départemental de Lot-et-Garonne par la mise en place d'un protocole entre ces parties.

La réalisation de ce parc de loisirs est à l'horizon fin 2019/ début 2020.

Les PLU des communes de Beauziac et Pindères ont été approuvés par la communauté de Commune des Coteaux des Landes et de Gascogne (compétence communautaire sur le droit des sols), le 20 juin 2017.

### 3 Objet de l'enquête publique :

Par décision du Tribunal Administratif de Bordeaux en date du 16/05/2017 sous le n° E17000084/33 et l'arrêté préfectoral n°47-2017-05-30-002 en date du 30 mai 2017, j'ai été désigné commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique, concernant :

- L'autorisation environnementale pour le projet d'implantation d'un center parcs sur les communes de Pindères et Beauziac en Lot et Garonne
- Le permis de construire concernant le center parcs sur la commune de Pindères
- Le permis de construire concernant le center parcs sur la commune de Beauziac.

Pour cette conclusion et avis motivé du commissaire enquêteur, celle-ci concerne **le permis de construire** sur la commune de **PINDERES** conforme au PLU approuvé..

Sur la commune de Pindères, les parcelles, référencées au cadastre lieu-dit LE PAPETIER et, impactées par le permis de construire dépendent de la section AC, numéros 37, 36, 32, 33, 34, 35p, 45p, 46p, 54p, 55, 56, 246. La superficie globale est de 500 439m<sup>2</sup> soit 50,04ha.

Ces constructions se conforment au code de l'Urbanisme, le code de la Construction et de l'Habitat et les articles R 600-1 et 2.

Pour l'instruction de ce permis de construire, le dossier se composait de trois (3) classeurs qui, chacun était composé de :

- L'imprimé de demande du permis de construire ;
- Des plans de situation, de localisation et des prises de vues ;
- Des plans masse ;
- Des VRD tous réseaux
- D'une notice décrivant le terrain et, l'insertion du projet ;
- Le projet de constitution d'une association syndicale entre futurs propriétaires ;
- Un plan de masse des secteurs, avec leurs coupes paysagères ;
- La notice d'approvisionnement énergétique ;
- Plans et élévations des locaux de service ;
- Plans et coupe de la guérite d'accueil ;
- Un dossier sur les ERP (établissement recevant du public) ; sur les PMR (personnes à mobilité réduite), et la sécurité, accessibilité et le stationnement dont des plans, coupes et élévation.
- L'utilisation de sources lumineuses non polluante et, un balisage vers les cottages protégeant les insectes et animaux nocturnes ;

Avant d'examiner les faiblesses et les aspects positifs de la déclaration de projet, il est important de préciser qu'une enquête loi sur l'eau est conjointe à cette conclusion, et qu'un avis sur le permis de construire de Beauziac est annexé au présent avis :

### **3.1 Les faiblesses du permis de construire des constructions sur la commune de Pindères :**

- \* consommation d'espaces boisés,
- \* nuisances lors de la phase travaux,
- \* nuisances sonores lors de la phase exploitation, concernant la circulation sur la RD291, mais peu en interne, du fait d'absence de véhicules à moteur,
- \* risques d'impact sur la faune et la flore,

### **3.2 Les aspects positifs quant à l'impact et l'intérêt général du projet :**

- \* les avis favorables de l'ensemble des Personnes Publiques Associées,
- \* le PLU de Pindères approuvé par la communauté de communes ;
- \* la certification Haute Qualité Environnemental (HQE),
- \* le partenariat entre les institutions forestières et le maître d'ouvrage,
- \* les constructions en matériaux bois, sur l'ensemble du projet,
- \* le principe de circulation sans véhicules à moteur, dans l'enceinte du projet,
- \* aucune association pour la protection de la nature et de l'environnement ne s'est manifestée,
- \* le projet s'inscrit dans une forte cohérence locale de développement économique et d'intérêt général,
- \* le projet bénéficie d'une forte implication des élus locaux et, d'un soutien majoritaire de la population, puisque sans véritable opposition sur le fond,
- \* une absence d'éclairage sur les zones à enjeux écologique ;
- \* avis réputé favorable de la société de chasse

En conclusion, je considère que les avantages, que présente à terme la déclaration du projet portant sur le permis de construire des équipements de loisirs et des habitations dénommées « cottages », sur la commune de Pindères, l'emporte sur les inconvénients que le projet génère.

### **4 Avis du commissaire enquêteur :**

J'ai été désigné, par décision de monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux, du 16 mai 2017 sous le numéro E17000084 / 33.

Sous le numéro 47-2017-05-30-002 en date du 30 mai 2017, Madame le Préfet de Lot et Garonne a prescrit l'enquête publique qui s'est déroulée du 23 juin 2017 au 26 juillet 2017.

Vu :

- > le code de l'urbanisme avec ses articles : R.421-1 et suivants ; R.431-7a ; R.431-9 ; 431-10b ; R.431-8 ; R.431-10a ; R.431-10c ; R.431-10d ; R.431-16a ; R.431-16i ; R.431-19 ; R.431-24 ; R.431-30a et 30b ;
- > le code de la construction et de l'habitation : L.111-7 ; R.111-20-1 et 2 ; R.111-19-17a et b ;
- > le code de l'urbanisme dont les articles R.600-1 et 2,
- > la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative a la solidarité et au renouvellement urbain dite loi SRU,
- > la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle II », et son décret d'application 2011-2018 du 29 décembre 2011,
- > le code de l'environnement,
- > la norme DEVP1301594A du 1 juillet 2013, sur les éclairages nocturnes des bâtiments non résidentiels
- > le PLU de la commune de Pindères,

Je considère :

- Que le dossier d'enquête était conforme aux dispositions en vigueur et a permis l'information du public,
- Que la publicité par voie de presse, d'affichage et de concertation entre le maître d'ouvrage et les habitants a permis une large information du public,
- Que l'affichage sur le site, sur les panneaux municipaux et le contrôle de l'affichage tout au long de l'enquête par un huissier mandaté par le maître d'ouvrage et mes soins, a été vérifié régulièrement,
- Que l'enquête se soit déroulée dans de bonnes conditions et qu'aucun incident n'a entaché sa régularité et son déroulement,
- Que le montant de l'investissement est partagé entre le Maître d'Ouvrage, le Conseil Régional, le Conseil Départemental et des institutionnels,
- Que le public a pu s'exprimer librement durant les trente-trois (33) jours d'enquête, me rencontrer au cours des sept permanences organisées (4 à Beauziac et 3 à Pindères), faire connaître ses observations sur les registres d'enquête déposés en mairie de Beauziac, siège de l'enquête et, en commune de Pindères. Seul un avis, complémentaires de trois pages a été joint à l'observation n°1 sur la commune de Beauziac
- La possibilité d'adresser au commissaire enquêteur un courrier postal ou sous forme dématérialisée, un courriel.

Après avoir analysé et exploité les observations émises et, annexées aux registres d'enquête ;

Après avoir remis au Maître d'ouvrage, le 07 août 2017, un procès-verbal de synthèse des observations du public et des remarques du commissaire enquêteur et, avoir pris connaissance des précisions apportées dans son mémoire en réponse reçu par courriel le 19 août 2017 et par courrier postal le 21 août 2017 ;

Après avoir établi un rapport détaillé sur le projet de création d'un équipement de loisirs, tel que présenté dans le dossier, et sur le déroulement de l'enquête ;

J'émet un **AVIS FAVORABLE**, au permis de construire des équipements de loisirs et d'habitations, dans le cadre d'un projet type "Center Parcs" présenté par SNC SUD-OUEST COTTAGES filiale de Pierre et Vacances, avec une **RECOMMANDATION** au maître d'ouvrage de prendre en compte les engagements et prescriptions qu'il a mentionnés dans son mémoire en réponse aux observations du commissaire enquêteur et du public.

Fait à ROQUEFORT, le 24 août 2017

Le commissaire enquêteur

Francis NOTTE