

Enquête publique

portant sur

**Demande de permis d'aménager
Parc résidentiel de loisirs "La Guinotte"
sur la
commune de Saint-Sardos (82)**

du 25 juillet au 25 août 2022

Annexes

Jacques Gauran
Commissaire enquêteur

21 septembre 2022

DECISION DU
08/06/2022

N° E22000080 /31

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULOUSE

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commission ou commissaire

Vu enregistrée le 08/06/2022, la lettre par laquelle M. le Maire de la Commune de Saint-Sardos demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

le projet de parc résidentiel de loisirs (PRL) au lieu-dit "La Guinotte" comprenant 219 emplacements, une zone d'accueil et un espace commun ludique au centre sur le territoire de la commune de Saint-Sardos ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2022 ;

Vu l'arrêté de délégation du 1er février 2022 de la présidente du tribunal administratif de Toulouse ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Jacques GAURAN est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à M. le Maire de la Commune de Saint-Sardos et à Monsieur Jacques GAURAN.

Fait à Toulouse, le 08/06/2022

La magistrate déléguée



Anne BENÉTEAU



<i>Département</i>
TARN-ET-GARONNE
<i>Canton</i>
Verdun-sur-Garonne
<i>Commune</i>
SAINT-SARDOS

République Française
Liberté - Égalité - Fraternité

ARRÊTÉ DU MAIRE**N° 2022 - 80**

**Arrêté de mise à l'enquête publique
préalable à l'autorisation du permis d'aménager
du Parc Résidentiel de Loisirs "la Guinotte", sur la commune de Saint-Sardos (82600)**

Le Maire,

VU le Code de l'Urbanisme,
VU le Code de l'Environnement,
VU la décision n° E22000080/31 du 08/06/2022 du Tribunal Administratif de Toulouse désignant Monsieur Jacques GAURAN, Ingénieur en chef des TPE en retraite, en qualité de commissaire-enquêteur,
Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête ;

ARRETE

Article 1^{er} : Il sera procédé à une enquête publique préalable à l'autorisation du permis d'aménager le Parc Résidentiel de Loisirs "la Guinotte", sur la commune de Saint-Sardos (826600). Ce projet comprend 215 emplacements, une zone d'accueil et un espace commun ludique au centre, le tout sur une superficie de 15 ha 26 a 97 ca, près du lac de Boulet. Il est présenté par la SAS Nature et Résidence Groupe, domiciliée à Anglet (64600).

Article 2 : l'enquête publique se déroulera pendant 32 jours, à compter du **lundi 25 juillet 2022, 14h00**, au **jeudi 25 août 2022, 17h30**.

Article 3 : Monsieur Jacques GAURAN a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse.

Article 4 : Le dossier d'enquête publique est disponible sur **support papier**, à la **mairie de Saint-Sardos**, aux jours et horaires habituels d'ouverture et sous format dématérialisé sur le site de la commune, à l'adresse suivante : www.saint-sardos82.fr.

Article 5 : Pendant la durée de l'enquête, le public pourra formuler ses observations ou propositions éventuelles :

- soit sur le **registre d'enquête** à feuillets non-mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur à disposition du public, en mairie de Saint-Sardos, aux jours et horaires habituels d'ouverture,
- soit par écrit au Commissaire-Enquêteur à l'adresse suivante : **Monsieur Jacques GAURAN, Commissaire-enquêteur, Mairie de SAINT-SARDOS, 2 rue de la République, 82600 SAINT-SARDOS**
- soit adressées par mail à l'adresse suivante : mairie@saint-sardos82.fr.

AR Prefecture

082-218201739-20220628-20220705_A80-AR
Reçu le 05/07/2022
Publié le 05/07/2022

Article 6 : Le Commissaire Enquêteur recevra à la Mairie :

- le **lundi 25 juillet 2022**, de 14 heures à 17 heures 30.
- le **samedi 6 août 2022**, de 9 heures à 12 heures.
- le **vendredi 19 août 2022**, de 14 heures à 17 heures 30.
- le **jeudi 25 août 2022**, de 14 heures à 17 heures 30.

Article 7 : à l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 4, le registre sera clos et signé par le Commissaire Enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre à la commune de Saint-Sardos le dossier avec son rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées.

Article 8 : Pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur :

- soit sous format papier en mairie de Saint-Sardos, aux jours et horaires habituels d'ouverture,
- soit sous format dématérialisé sur le site de la commune à l'adresse suivante : www.saint-sardos82.fr.

Article 9 : Une copie du rapport du Commissaire Enquêteur sera adressée à Madame la Préfète de Tarn et Garonne.

Article 10 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera affiché au lieu habituel en mairie, sur le lieu du projet et publié dans deux journaux quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours.

Article 11 : Ampliation du présent arrêté sera adressée à Madame la Préfète de Tarn et Garonne et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse.

Fait à SAINT-SARDOS, le 28/06/2022
Le Maire,



Gérard FÉNIÉ

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

COMMUNE DE SAINT-SARDOS

ARRETE DE MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE
PREALABLE A L'AUTORISATION DU PERMIS D'AMENAGER DU PARC RESIDENTIEL
DE LOISIRS "LA GUINOTTE"
Arrêté n° 2022-80 du 28/06/2022

Le public est informé qu'il sera procédé à une enquête publique préalable à l'autorisation du permis d'aménager du Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) de la Guinotte, sur la commune de Saint-Sardos (82600).

Ce projet comprend 215 emplacements, une zone d'accueil et un espace commun ludique au centre, le tout sur une superficie de 19 ha 26 a 97 ca près du lac de Boulet. Il est présenté par la SAS Nature et Résidence Groupe, domiciliée à Anglet (64600).

Une étude d'impact a été réalisée et la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a émis son avis en date du 27 janvier 2022. Ces documents sont joints au dossier d'enquête. Ils peuvent être consultés sur support papier en mairie de Saint-Sardos aux jours et horaires habituels d'ouverture ou sur le site internet de la commune (www.saint-sardos82.fr).

A l'issue de l'enquête, le permis d'aménager pourra être accordé par la Préfecture de Tarn et Garonne. L'enquête publique se déroulera durant 32 jours consécutifs, **du lundi 25 juillet 2022, 14h00, au jeudi 25 août 2022, 17h30.**

Monsieur Jacques GAURAN, Ingénieur en Chef des TPE en retraite, a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par le Tribunal Administratif de Toulouse.

Le dossier d'enquête ainsi que le registre d'enquête, à feuillets non-mobiles, coté et paraphé par le Commissaire Enquêteur, seront déposés en mairie de Saint-Sardos, pendant toute la durée de l'enquête publique, aux jours et horaires habituels d'ouverture. Les informations et pièces relatives à l'enquête publique seront également disponibles sur le site internet de la commune (www.saint-sardos82.fr) ou depuis un poste informatique en mairie de Saint-Sardos aux jours et horaires habituels d'ouverture.

Durant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du dossier et transmettre éventuellement ses observations ou propositions :

- sur le registre d'enquête déposé à cet effet en mairie de Saint-Sardos
- par mail à l'adresse suivante : mairie@saint-sardos82.fr
- par courrier au commissaire enquêteur à l'adresse suivante :

Mr Jacques GAURAN, Commissaire-Enquêteur,

Enquête publique PRL
Mairie de Saint-Sardos
2 rue de la République
82600 SAINT-SARDOS

Le Commissaire-Enquêteur recevra le public en mairie de Saint-Sardos aux jours et heures suivants :

- le LUNDI 25 JUILLET 2022, de 14 heures à 17 heures 30.
- le SAMEDI 6 AOÛT 2022, de 9 heures à 12 heures.
- le VENDREDI 19 AOÛT 2022, de 14 heures à 17 heures 30.
- le JEUDI 25 AOÛT 2022, de 14 heures à 17 heures 30.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le Commissaire Enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au maire de la commune de Saint-Sardos le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée au Préfet du département de Tarn et Garonne et au Président du Tribunal Administratif de Toulouse. Pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête, le public pourra consulter ce rapport et ces conclusions à la mairie de Saint-Sardos aux jours et horaires habituels d'ouverture et sur le site de la commune à l'adresse suivante : www.saint-sardos82.fr.

Fait à Saint-Sardos, le 28/06/2022

Le Maire,
Gérard FÉNIÉ

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

COMMUNE DE SAINT SARDOS
ARRETE DE MISE A L'ENQUETE
PUBLIQUEPREALABLE A L'AUTO-
RISATION DU PERMIS D'AMENA-
GER DU PARC RESIDENTIEL DE
LOISIRS "LA GUINOTTE" - Arrêté n°
2022-80 du 28/06/2022

Le public est informé qu'il sera procédé à une enquête publique préalable à l'autorisation du permis d'aménager du Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) de la Guinotte, sur la commune de Saint-Sardos (82600). Ce projet comprend 215 emplacements, une zone d'accueil et un espace commun ludique au centre, le tout sur une superficie de 15 ha 26 a 97 ca près du lac de Boulet. Il est présenté par la SAS Nature et Résidence Groupe, domiciliée à Anglet (64600). Une étude d'impact a été réalisée et la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a émis son avis en date du 27 janvier 2022. Ces documents sont joints au dossier d'enquête. Ils peuvent être consultés sur support papier en mairie de Saint-Sardos aux jours et horaires habituels d'ouverture ou sur le site internet de la commune (www.saint-sardos82.fr).

A l'issue de l'enquête, le permis d'aménager pourra être accordé par la Préfecture de Tarn et Garonne.

L'enquête publique se déroulera durant 32 jours consécutifs, du lundi 25 juillet 2022, 14h00, au jeudi 25 août 2022, 17h30.

Monsieur Jacques GAURAN, Ingénieur en Chef des TPE en retraite, a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par le Tribunal Administratif de Toulouse.

Le dossier d'enquête ainsi que le registre d'enquête, à feuillets non-mobiles, coté et paraphé par le Commissaire Enquêteur, seront déposés en mairie de Saint-Sardos, pendant toute la durée de l'enquête publique, aux jours et horaires habituels d'ouverture. Les informations et pièces relatives à l'enquête publique seront également disponibles sur le site internet de la commune (www.saint-sardos82.fr) ou depuis un poste informatique en mairie de Saint-Sardos aux jours et horaires habituels d'ouverture.

Durant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du dossier et transmettre éventuellement ses observations ou propositions :

- sur le registre d'enquête déposé à cet effet en mairie de Saint-Sardos
- par mail à l'adresse suivante : mairie@saint-sardos82.fr

- par courrier au commissaire enquêteur a l'adresse suivante : Mr Jacques GAURAN, Commissaire-Enquêteur, Enquête publique PRL Mairie de Saint-Sardos 2 rue de la République 82600 SAINT-SARDOS
Le Commissaire-Enquêteur recevra le public en mairie de Saint-Sardos aux jours et heures suivants :

- le LUNDI 25 JUILLET 2022, de 14 heures à 17 heures 30.

- le SAMEDI 6 AOÛT 2022, de 9 heures à 12 heures.

- le VENDREDI 19 AOÛT 2022, de 14 heures à 17 heures 30.

- le JEUDI 25 AOÛT 2022, de 14 heures à 17 heures 30.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le Commissaire Enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au maire de la commune de Saint-Sardos le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées. Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée au Préfet du département de Tarn et Garonne et au Président du Tribunal Administratif de Toulouse. Pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête, le public pourra consulter ce rapport et ces conclusions à la mairie de Saint-Sardos aux jours et horaires habituels d'ouverture et sur le site de la commune à l'adresse suivante : www.saint-sardos82.fr. Fait à Saint-Sardos, le 28/06/2022

Le Maire,
Gérard FÉNIÉ

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

ARRETE DE MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE
PREALABLE A L'AUTORISATION DU PERMIS D'AMENAGER DU PARC RESIDENTIEL DE
LOISIRS "LA GUINOTTE" - ARRÊTÉ N° 2022-80 DU 28/06/2022

Le public est informé qu'il sera procédé à une enquête publique préalable à l'autorisation du permis d'aménager du Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) de la Guinotte, sur la commune de Saint-Sardos (82600).

Ce projet comprend 215 emplacements, une zone d'accueil et un espace commun ludique au centre, le tout sur une superficie de 19 ha 26 a 97 ca près du lac de Boulet. Il est présenté par la SAS Nature et Résidence Groupe, domiciliée à Anglet (64600).

Une étude d'impact a été réalisée et la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a émis son avis en date du 27 janvier 2022. Ces documents sont joints au dossier d'enquête. Ils peuvent être consultés sur support papier en mairie de Saint-Sardos aux jours et horaires habituels d'ouverture ou sur le site internet de la commune (www.saint-sardos82.fr).

A l'issue de l'enquête, le permis d'aménager pourra être accordé par la Préfecture de Tarn et Garonne.

L'enquête publique se déroulera durant 32 jours consécutifs, du lundi 25 juillet 2022, 14h00, au jeudi 25 août 2022, 17h30.

Monsieur Jacques GAURAN, Ingénieur en Chef des TPE en retraite, a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par le Tribunal Administratif de Toulouse.

Le dossier d'enquête ainsi que le registre d'enquête, à feuillets non-mobiles, coté et paraphé par le Commissaire Enquêteur, seront déposés en mairie de Saint-Sardos, pendant toute la durée de l'enquête publique, aux jours et horaires habituels d'ouverture. Les informations et pièces relatives à l'enquête publique seront également disponibles sur le site internet de la commune (www.saint-sardos82.fr) ou depuis un poste informatique en mairie de Saint-Sardos aux jours et horaires habituels d'ouverture.

Durant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du dossier et transmettre éventuellement ses observations ou propositions :

- sur le registre d'enquête déposé à cet effet en mairie de Saint-Sardos
- par mail à l'adresse suivante : mairie@st-sardos82.fr
- par courrier au commissaire enquêteur a l'adresse suivante :

Mr Jacques GAURAN, Commissaire-Enquêteur,
Enquête publique PRL
Mairie de Saint-Sardos
2 rue de la République
82600 SAINT-SARDOS

Le Commissaire-Enquêteur recevra le public en mairie de Saint-Sardos aux jours et heures suivants :

- le LUNDI 25 JUILLET 2022, de 14 heures à 17 heures 30.
- le SAMEDI 6 AOÛT 2022, de 9 heures à 12 heures.
- le VENDREDI 19 AOÛT 2022, de 14 heures à 17 heures 30.
- le JEUDI 25 AOÛT 2022, de 14 heures à 17 heures 30.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le Commissaire Enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au maire de la commune de Saint-Sardos le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée au Préfet du département de Tarn et Garonne et au Président du Tribunal Administratif de Toulouse. Pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête, le public pourra consulter ce rapport et ces conclusions à la mairie de Saint-Sardos aux jours et horaires habituels d'ouverture et sur le site de la commune à l'adresse suivante : www.saint-sardos82.fr.



Fait à Saint-Sardos, le 28/06/2022

Le Maire,
Gérard FÉNIÉ



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

07 juil. 2022

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Enquête Publique préalable à
l'autorisation du Permis
d'Aménager du Parc
Résidentiel de Loisirs "La
Guinotte"

[Lire la suite](#)

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

07/07/2022

Enquête Publique préalable à l'autorisation du Permis d'Aménager du Parc Résidentiel de Loisirs "La Guinotte"

Le projet de création du parc résidentiel de loisirs de La Guinotte est soumis à la délivrance d'un permis d'aménager en application de l'article R421-19 (d) du code l'urbanisme.

S'agissant d'une opération d'aménagement de plus de 10 ha, ce projet est soumis, au titre de l'article R122-2 du code de l'environnement à étude d'impact.

Le code de l'environnement (article L123-2) impose que les projets soumis à étude d'impact fassent l'objet d'une enquête publique, ce qui est le cas pour ce projet.

Cette enquête publique est conduite en application des dispositions des articles L123-1 et suivants du code de l'environnement.

Après l'enquête publique, le permis d'aménager peut être délivré par le préfet de Tarn-et-Garonne.

Vous trouverez [ci joint le dossier complet concernant l'Enquête Publique](#)

Celui ci est également consultable en Mairie



Courrier adressé à la chambre d'agriculture de Tarn-et-Garonne

Jacques Gauran

Montjoi le 21 août 2022

Monsieur le Président
Chambre d'agriculture de Tarn-et-
Garonne
130, avenue Marcel Unal
82017 Montauban Cedex

objet : enquête publique portant sur le projet de création d'un parc régional de loisirs
sur la commune de Saint-Sardos

Monsieur le Président,

Une enquête publique est actuellement en cours sur le projet de création d'un parc résidentiel de loisirs "la Guinotte" sur le territoire de la commune de Saint-Sardos pour laquelle le tribunal administratif m'a désigné comme commissaire enquêteur.

Le projet est situé sur un terrain de 15 ha environ actuellement exploité par un agriculteur qui est également propriétaire des terrains situés à l'ouest de ce terrain.

Le projet est consultable à la mairie de Saint-Sardos et sur le site internet de la commune.

J'ai l'honneur de vous solliciter afin de connaître l'avis de la chambre d'agriculture de Tarn-et-Garonne sur ce projet, notamment pour ce qui concerne la consommation d'espace agricole et l'impact sur les exploitations agricoles voisines du projet.

La réglementation en vigueur m'oblige à rédiger mon rapport avant la fin septembre. Je vous serai obligé de me faire connaître vos observations pour la mi-septembre au plus tard afin que je puisse en tenir compte dans sa rédaction et dans les conclusions.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.



Jacques Gauran
Commissaire enquêteur



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
TARN-ET-GARONNE

130 Avenue Marcel Unal
82017 MONTAUBAN Cedex
Tél : 05 63 63 30 25
accueil82@agri82.fr
<https://agri82.chambre-agriculture.fr>

Monsieur Gauran
Commissaire Enquêteur
7 rue du porche
82400 Montjoi

Montauban, le 12/09/2022

Objet : réponse à l'enquête publique portant sur le projet de création d'un parc résidentiel de loisirs « La Guinotte » sur la commune de Saint-Sardos

Monsieur le Commissaire,

Nous accusons réception de votre sollicitation pour l'enquête que vous menez concernant le projet de création d'un parc résidentiel de loisirs sur la commune de Saint-Sardos.

La Chambre d'Agriculture **émet un avis défavorable**. En effet, nous considérons que ce projet nuit à l'activité agricole. Il faudrait que :

1) soit prise en compte l'activité agricole voisine en implantant une haie antidérive et une clôture

Comme il est expliqué dans l'étude, le projet jouxte une parcelle agricole sur laquelle des activités agricoles sont exercées telles que :

- le travail du sol (labour, hersage, semis,...) ;
- la pulvérisation de produits pour des traitements phytosanitaires ;
- la récolte des productions qui ont lieu généralement en été et en période nocturne ;
- la mise en route d'un pivot d'irrigation de jour comme de nuit ;
- la mise en place d'effaroucheur ;
- l'épandage d'engrais organiques ;
- le passage d'engins agricoles, etc.

Il est important de préciser que ces activités agricoles sont diverses et s'effectuent tout au long de l'année (week-end et vacances compris) quelques soient les critères météorologiques. Les résidents auront certainement une méconnaissance du monde agricole et percevront sans doute ces activités comme des désagréments.

Nous demandons qu'une convention de bon usage entre le promoteur et l'acheteur soit signée afin que ces derniers soient conscients que leur terrain jouxte une parcelle agricole.

Nous demandons et insistons sur la plantation d'une haie antidérive afin de limiter les éventuels désagréments, qui d'un point de vue agricole n'en sont pas.

Il est mentionné dans le projet « PA 2- notice descriptive » (page 14), qu'une haie bocagère sera implantée.

Or, nous tenons à vous faire remarquer qu'au niveau de l'accès principal, rien n'indique sa présence (voir annexe 1), alors que des habitations y seront visiblement construites. Celles-ci devront bénéficier d'une haie antidérive afin de limiter les nuisances sonores et visuelles.

D'autre part, concernant la haie bocagère (vue dans l'annexe 1), les espèces citées dans l'étude (Etude de dangers I_PRL_StSardos_2006d) ne permettront pas de limiter les impacts. C'est pourquoi, nous proposons que des espèces végétales telles que de l'elaeagnus, du photinia, du laurier, de l'arbusier, du pittosporum, du charme... soient plantées, et fassent office de haie antidérive. Ces propositions d'arbustes auront l'avantage d'être persistants voire marcescents, ce qui permettra de limiter le visuel et l'effet sonore.

De plus, il faudra prendre en compte que l'entretien de la haie des deux côtés, afin de ne pas impacter la parcelle de l'agriculteur. Sauf entente entre le promoteur et l'agriculteur, ce dernier ne devra pas l'entretenir.

La plantation de haie doit respecter certaines distances. Celles-ci sont parfois indiquées dans les documents d'urbanisme disponibles en mairie. Si tel n'est pas le cas, l'article 671 du Code Civil s'applique et indique qu'« *il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usage, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.* »

Il est mentionné dans le projet, qu'un talus doit se trouver sur la parcelle agricole (voir annexe 2). En aucun cas, l'agriculteur devra mettre en place ce type de séparation. Si la séparation par talus était retenue, c'est au promoteur à l'intégrer dans son projet.

Un arrêté préfectoral en date du 11 août 2016 (voir annexe 3), fixe les mesures de protection à proximité des établissements fréquentés par des personnes vulnérables lors de l'application de produits phytopharmaceutiques. Il est évoqué, dans l'article 3 : « *nouveaux établissements* », ce qui suit : « *en cas de nouvelle construction d'un établissement mentionné à l'article 4 à proximité d'exploitations agricoles, le porteur de projet prend en compte la nécessité de mettre en place des mesures de protection physique* ». L'article 4, quant à lui, précise les notions d'établissements, de produits phytopharmaceutiques et de proximité. Le projet de parc résidentiel de loisirs est sensé accueillir une plaine verte et un espace commun avec piscine, hammam, sauna. Ces lieux sont considérés, au vu des intentions présents dans le dossier « PA2-notice descriptive » (page 15), comme un espace de loisirs, apparenté dans l'article 4 de l'arrêté préfectoral, comme « *une aire de jeux destinées aux enfants dans les parcs* ».

De plus, pour éviter toute intrusion sur la parcelle agricole, nous demandons la mise en place d'une clôture délimitant la parcelle cultivée et le PRL.

Contrairement à ce qui est énoncé dans le dossier, document « PA2- notice descriptive », la parcelle n'est pas « *une ancienne parcelle agricole* » (page 7 et 12) ; elle est cultivée puisque l'agriculteur a touché ses DPB (Droit à Paiement de Base) jusqu'en 2021.

Le dénivelé de la pente de la parcelle est, certes léger mais confrontée à l'érosion, selon l'agriculteur. Une étude plus poussée devra être menée entre la délimitation de la parcelle agricole et le début du projet pour voir si une noue doit être mise en place.

La perte d'une quinzaine d'hectares n'est négligeable ni pour l'agriculteur ni pour l'économie agricole du territoire, et cela amène à une étude de la compensation financière agricole.

D'une part, si le projet se fait et que l'agriculteur se retrouve contraint par des plaintes, de changer ces pratiques agricoles, la perte financière pourrait être importante. En tenant compte de la présence actuelle de l'irrigation sur la parcelle, il y aurait pour conséquence une baisse de marge brute allant de 500 à 1000€/hectare (valeur 2022) qu'il faudra ajouter à la perte de la valeur du foncier.

D'autre part, le décret n°2016-1190 du 31 août 2016, entré en vigueur au 1er décembre 2016, précise les cas et conditions de réalisation d'une étude préalable qui doit être réalisée par le maître d'ouvrage d'un projet de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements susceptibles d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole.

Cette étude comprend (Art. D. 112-1-19 du Code Rural et de la Pêche Maritime) :

« - une description du projet et la délimitation du territoire concerné ;

- une analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné. Elle porte sur la production agricole primaire, la première transformation et la commercialisation par les exploitants agricoles et justifie le périmètre retenu par l'étude ;

- l'étude des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole de ce territoire. Elle intègre une évaluation de l'impact sur l'emploi ainsi qu'une évaluation financière globale des impacts, y compris les effets cumulés avec d'autres projets connus ;

- les mesures envisagées et retenues pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet. L'étude établit que ces mesures ont été correctement étudiées. Elle indique, le cas échéant, les raisons pour lesquelles elles n'ont pas été retenues ou sont jugées insuffisantes. L'étude tient compte des bénéfices, pour l'économie agricole du territoire concerné, qui pourront résulter des procédures d'aménagement foncier mentionnées aux articles L. 121-1 et suivants ;

- le cas échéant, les mesures de compensation collective envisagées pour consolider l'économie agricole du territoire concerné, l'évaluation de leur coût et les modalités de leur mise en œuvre.

dans le cas mentionné au II de l'article D. 112-1-18, l'étude préalable porte sur l'ensemble du projet. A cet effet, lorsque sa réalisation est fractionnée dans le temps, l'étude préalable de chacun des projets comporte une appréciation des impacts de l'ensemble des projets. Lorsque les travaux sont réalisés par des maîtres d'ouvrage différents, ceux-ci peuvent demander au préfet de leur préciser les autres projets pour qu'ils en tiennent compte. »

Dans le Tarn-et-Garonne, tout projet supérieur à 5 hectares est soumis à ce décret. De fait, le promoteur doit réaliser cette étude.

Enfin, nous attirons également votre attention sur le fait que l'agriculteur bénéficie d'une servitude dans la parcelle du PRL côté nord. Celle-ci doit être impérativement prise en compte dans l'aménagement du projet et accessible pour l'entretien technique.

2) soit prise en compte l'activité agricole voisine en tenant compte des distances de zones de non-traitement

L'exploitant agricole peut être amené à utiliser, sur sa parcelle, des produits phytosanitaires où une distance de 3 à 20 mètres doit être respecter d'après la réglementation des zones de non-traitement. Si ces distances seront bien respectées pour la majeure partie de la zone résidentielle grâce à la haie et à la route, il n'en est rien pour les habitations sises près de l'accès principal (voir annexe 1). Par précaution, nous demandons que ces distances soient prises en compte dans l'aménagement afin de ne pas impacter les terres arables.

Nous attirons votre attention sur nos interrogations quant à la dérive de ce projet.

D'une part, il est mentionné dans l'étude que les habitations sont « de loisirs », avec une utilisation en période estivale : *« compte tenu de l'occupation non permanente des HLL, il n'est pas envisagé de mettre en place d'énergies renouvelables, dont le coût serait trop élevé par rapport à la fréquence d'utilisation »* (An 6_VoletENR / partie : conclusion), or, très rapidement les habitations pourront être détournées afin d'y proposer des résidences permanentes à l'année. D'après le Code du Tourisme, article D333-5, *« Les parcs résidentiels de loisirs classés sont consacrés pour la totalité des parcelles à la location à une clientèle qui n'y élit pas domicile pour une durée pouvant être supérieure au mois »*.

Nous n'avons pas eu connaissance d'étude de marché, et nous pensons être légitime de nous questionner sur l'avenir et la fiabilité du projet :

- qui garantit que la vente et l'utilisation des 219 emplacements seront réalisées ?
- ne pourrait-on pas réfléchir à une emprise plus faible du projet en réduisant les surfaces des emplacements et le nombre d'emplacements qui tiendront compte de la proximité de l'activité agricole ?

Nous regrettons le manque de discussions avec l'agriculteur et les autres acteurs agricoles, qui n'ont été que tardivement consulté dans la démarche et se retrouvent potentiellement lésés.

D'autre part, nous considérons que le projet va à l'encontre de la volonté politique nationale. En effet, à la suite de la Convention Citoyenne qui s'est tenue en 2019, la loi Climat et Résilience est « née » en 2021. Celle-ci *« fixe un objectif d'atteindre en 2050 « [...] l'absence de toute artificialisation nette des sols [...] », dit « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN). Elle a également établi un premier objectif intermédiaire de réduction de moitié du rythme de la consommation d'espaces dans les dix prochaines années (2021 – 2031) »* (site du ministère de l'écologie : https://www.ecologie.gouv.fr/artificialisation-des-sols#scroll-nav_3). Or la construction d'habitat léger, induit une artificialisation des sols, ne serait-ce que pour la partie aqualudique et carrossable.

Enfin, à l'heure où la Commission Européenne autorise la mise en culture des jachères (*terre non cultivée temporairement pour permettre la reconstitution de la fertilité du sol*) pour pallier la crise en Ukraine et les menaces d'insécurité alimentaire, il est fort regrettable d'autoriser la création d'un parc résidentiel de loisir sur une terre déjà cultivée.

Notre position pourrait changer si les recommandations apportées dans ledit courrier étaient respectées.

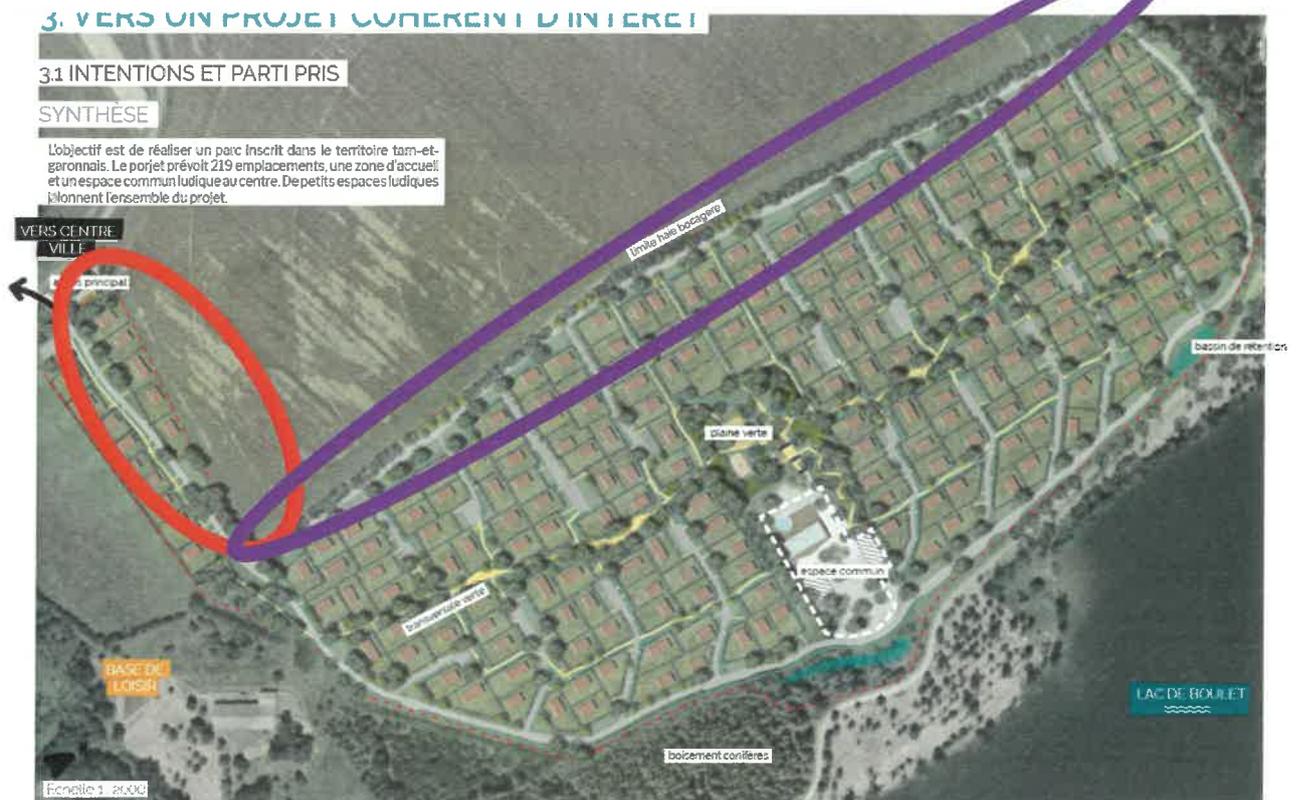
La Chambre d'Agriculture 82 reste à votre disposition pour toutes informations complémentaires.

En vous souhaitant bonne réception, veuillez agréer, Monsieur le Commissaire, à nos salutations distinguées.



Alain ICHES
Le Président

Annexe 1 :



Cette simulation se trouve dans le dossier d'enquête « PA2 – notice descriptive » page 14. En violet, on aperçoit la volonté de planter une haie bocagère qui délimite la parcelle agricole du projet. En rouge aucune haie n'est mentionnée et/ou représentée. **Nous demandons qu'une haie antidérive et une clôture soient installées tout le long du projet afin de limiter les intrusions et les éventuels désagréments.**

Le plan « PA4 – plan de composition de l'ensemble du projet » présent dans le dossier d'enquête montre également le projet d'implantation des habitations sur la zone en rouge et la présence de haie sur la zone violette.

Annexe 2 :

PRL SAINT-SARDOS - Saint-Sardos (62)

PROJET

3. VERS UN PROJET COHÉRENT D'INTÉRÊT

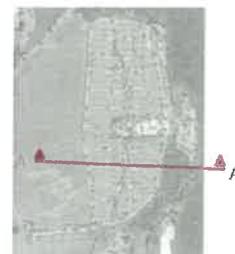
3.1 INTENTIONS ET PARTI PRIS

COUPE TRANSVERSALE SECTION SUD

Echelle 1 : 1000

L'opération de végétalisation du site permettra de créer des connexions écologiques cohérentes avec le système paysager périphérique existant.

« Connexions du système agricole existant »



Ce plan se trouve dans le dossier d'enquête « PA2 – notice descriptive » page 16. Un talus est présent sur la parcelle agricole et non sur la partie projet. Or, **le talus et/ou la haie doit se faire dans la zone de projet et ne doit pas être supporté par l'agriculteur** qui se retrouverait ainsi lésé. De même, si la haie est entretenue par le promoteur, il doit tenir compte de la réglementation en vigueur exposé dans le courrier.

Annex3 =



Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE TARN-ET-GARONNE

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

Service eau et biodiversité

Bureau biodiversité

A.P.D.D.T.N° 82-2016-11-08-001

Arrêté préfectoral fixant des mesures de protection à proximité des établissements fréquentés par des personnes vulnérables lors de l'application de produits phytopharmaceutiques

Le préfet de Tarn et Garonne

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L2215-1 ;

Vu le règlement (CE) n° 1272/2008 relatif à la classification, à l'étiquetage et à l'emballage des substances et des mélanges ;

Vu le règlement (CE) n° 1107/2009 du 21 octobre 2009 concernant la mise sur le marché de produits phytopharmaceutiques ;

Vu le code rural et de la pêche maritime (CRPM) et notamment ses articles L253-1, L253-7-1 et D253-45-1 ;

Vu l'arrêté du 12 septembre 2006 relatif à la mise sur le marché et à l'utilisation des produits visés à l'article L253-1 du CRPM ;

Vu l'arrêté du 27 juin 2011 relatif à l'interdiction d'utilisation de certains produits mentionnés à l'article L. 253-1 CRPM dans des lieux fréquentés par le grand public ou des groupes de personnes vulnérables ;

Vu l'arrêté du 10 mars 2016 déterminant les phrases de risque visées au premier alinéa de l'article L253-7-1 du CRPM ;

Considérant qu'il y a lieu de mettre en place des mesures de protection adaptées lors de l'application de produits phytopharmaceutiques à proximité des lieux accueillant des personnes vulnérables ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture de Tarn-et-Garonne,

A R R E T E

Article 1^{er} – Mesures de protection

L'application de produits phytopharmaceutiques par pulvérisation à proximité des lieux et établissements accueillant des personnes vulnérables (les catégories de lieux et établissements étant identifiées à l'article 4) est possible dans le respect de la réglementation en vigueur en dehors des horaires sensibles (définis à l'article 4).

L'application de produits phytopharmaceutiques par pulvérisation à proximité des lieux et établissements de la catégorie « a » est interdite pendant les horaires sensibles.

L'application de produits phytopharmaceutiques par pulvérisation à proximité des lieux et établissements de la catégorie « b » est subordonnée, pendant les horaires sensibles, à la mise en

œuvre des mesures de protection suivantes, seules ou combinées entre elles :

- une haie, entre la parcelle traitée et la limite de propriété de l'établissement accueillant des personnes vulnérables, présentant une hauteur supérieure à celle de la culture en place et à celle des équipements du pulvérisateur, distribuant la bouillie phytopharmaceutique, une continuité et une homogénéité en hauteur, en largeur, et en densité de feuillage, dans tout son volume. Sa précocité de végétation doit limiter la dérive dès les premières applications ;
- des moyens matériels inscrits au bulletin officiel du ministère en charge de l'agriculture, à titre provisoire ou définitif, permettant de diminuer le risque de dérive des produits par pulvérisation.

L'utilisateur de produits détermine, en fonction de la situation d'application, la combinaison de mesures nécessaire et il adapte ses pratiques pour éviter la dérive dans les limites du lieu accueillant des publics vulnérables.

Article 2 – Information sur les jours et horaires sensibles

Le maire fait connaître aux exploitants agricoles et autres applicateurs de produits phytopharmaceutiques, par affichage ou tout autre moyen, les adresses ou emplacements des lieux ou établissements de sa commune accueillant des personnes vulnérables, ainsi que les jours et horaires sensibles relatifs à ces lieux ou établissements.

Article 3 – Nouveaux établissements

En cas de nouvelle construction d'un établissement mentionné à l'article 4 à proximité d'exploitations agricoles, le porteur de projet prend en compte la nécessité de mettre en place des mesures de protection physique.

Article 4 – Champ d'application et définitions

Pour l'application du présent arrêté, on entend par :

« Lieux et établissements accueillant des personnes vulnérables » :

- a- les cours de récréation et espaces habituellement fréquentés par les élèves dans l'enceinte des établissements scolaires, les espaces habituellement fréquentés par les enfants dans l'enceinte des crèches, des haltes-garderies et des centres de loisirs et les aires de jeux destinées aux enfants dans les parcs, jardins et espaces verts ouverts au public ;
- b- les centres hospitaliers et hôpitaux, les établissements de santé privés, les maisons de santé, les maisons de réadaptation fonctionnelle, les établissements accueillant ou hébergeant des personnes âgées, les établissements qui accueillent des personnes adultes handicapées ou des personnes atteintes de pathologie grave.

« Produits phytopharmaceutiques » :

Tout produit mentionné à l'article L253-1 du Code rural et de la pêche maritime, à l'exception des produits à faible risque qui ne font pas l'objet de classement ou dont le classement présente uniquement les phrases de risque déterminées par l'arrêté du 10 mars 2016 sus-visé (soit R50 à R59 ou H400, H410 à H413 ou EUH059).

« Proximité » :

Des produits sont considérés comme appliqués à proximité d'un lieu :

- sur cultures basses, à moins de 5 m de la limite de propriété du lieu ;
- sur vigne :
 - à moins de 20 m de la limite de propriété du lieu ;
 - à moins de 5 m de la limite de propriété du lieu, lorsqu'est utilisé un moyen matériel inscrit au bulletin officiel du ministère en charge de l'agriculture destiné à diminuer le risque de dérive des produits utilisés en pulvérisation,

- sur verger :
 - à moins de 50 m de la limite de propriété du lieu ;
 - à moins de 5 m de la limite de propriété du lieu, lorsqu'est utilisé un moyen matériel inscrit au bulletin officiel du ministère en charge de l'agriculture destiné à diminuer le risque de dérive des produits utilisés en pulvérisation ;
- sur arbres et arbustes en zones non agricoles, à 50 m de la limite de propriété du lieu ;
- en zone non agricole (hors arbres et arbustes), à moins de 5 m de la limite de propriété du lieu.

« Horaires sensibles » :

- pour les lieux et établissements de la catégorie « a » dénués d'internat : amplitude horaire commençant 20 minutes avant l'ouverture aux enfants le matin et se terminant 20 minutes après la fermeture le soir, y compris le temps d'accueil périscolaire ;
- pour les lieux et établissements de la catégorie « a » possédant un internat : amplitude horaire commençant 20 minutes avant la période où les personnes vulnérables sont autorisées à sortir dans des espaces ouverts et se terminant 20 minutes après cette période ;
- pour les lieux et établissements de la catégorie « b » : amplitude horaire commençant 20 minutes avant la période pendant laquelle les personnes vulnérables sont amenées à sortir dans des espaces ouverts et se terminant 20 minutes après cette période.

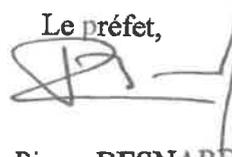
Article 5 – Exécution

Le secrétaire général de la préfecture, le directeur régional de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt, les maires des communes, le directeur départemental de la sécurité publique et le commandant du groupement de gendarmerie départementale sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

MONTAUBAN, le

- 8 NOV. 2016

Le préfet,



Pierre BESNARD

Enquête publique

portant sur la

**Demande de permis d'aménager
Parc résidentiel de loisirs "La Guinotte"
sur la
commune de Saint-Sardos (82)**

du 25 juillet au 25 août 2022

Procès-verbal de synthèse des observations

Jacques Gauran

Commissaire enquêteur

5 septembre 2022

Ce procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales est établi en application des dispositions prévues à l'article R123-18 du code l'environnement qui prévoient que le commissaire enquêteur rencontre le porteur du projet dans un délai de 8 jours après la clôture du registre d'enquête qui dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Observations écrites et orales

Il y a eu vingt huit (28) observations écrites dans le registre d'enquête. Elles ont été numérotées de 1 à 26 car 3 observations faites par 3 personnes différentes ont le même numéro 17.

Une observation parvenue sur la boîte aux lettres électronique le 27 août ne sera pas prise en compte pour l'analyse des observations car elle est arrivée après la clôture de l'enquête.

L'analyse de ces observations montre que :

- 17 donnent un avis favorable dont certaines avec recommandations ;
- 10 donnent un avis défavorable ou formulent des observations, des réserves suffisamment fortes qui me conduisent à penser à un avis défavorable.

Quatre observations doivent faire l'objet d'une attention particulière. Elles ont été déposées par :

- L'agence de développement touristique de Tarn-et-Garonne ;
- Le maire de Saint-Sardos ;
- L'agriculteur propriétaire des terrains en bordure ouest du projet ;
- Une pétition signée par 57 personnes dont la plupart sont agriculteurs ou proche du monde agricole.

Le contenu des entretiens avec les personnes qui sont venues lors des permanences tenues en mairie de Saint-Sardos se retrouve dans les observations écrites portées dans le registre d'enquête.

Une ou deux personnes m'ont déclaré ne pas avoir reçu l'avis d'enquête qui a été diffusé, à ma demande, dans les boîtes aux lettres de la commune par la municipalité.

Synthèse des observations

Observation n°1 - Mme Laurie Labesque

Excellente idée pour le développement du village et du centre de loisirs.

Observation n°2 - M. Bernard Gramaglia

Très bien. Le projet peut amener un surplus économique

Observation n°3 - Mme Suzanne Gramaglia

Très bon projet pour le développement du village.

Observation n°4 - M. Jean-Pierre Bilheran

Projet qui semble réalisable. Très bien pour le développement du village.

Observation n°5 - Mme Maryse Bilheran

Projet qui paraît réalisable. D'accord pour sa réalisation si aucun empêchement ne gêne l'église et la maison renaissance.

Observation n°6 - Mme André Florio

Suggestion d'une des plus proches voisines du projet. Elle a financé la ligne électrique qui alimente sa propriété. Est-ce qu'elle aura toujours un bon service de fourniture électrique après la réalisation du projet ?

Y aura-t-il des protections contre le bruit qui sera engendré par le nombre important de constructions prévues ?

Elle souhaite que le statut de village rural soit protégé.

Est-ce que les futurs propriétaires seront informés et conscients des nuisances existantes liées aux travaux agricoles ?

Observation n°7 - M. Philippe Calmette

Le projet semble s'intégrer parfaitement dans le cadre rural de Saint-Sardos.

Il s'inscrit dans la politique de développement et d'attractivité de la municipalité. C'est la suite logique des aménagements réalisés depuis 60 ans.

Observation n°8 - Mme Marie Madeleine Cayrou

Souhaite la réalisation du projet.

Observation n°9 - Mme Anne Ius, présidente de Tarn-et-Garonne

Tourisme

Le projet auquel elle exprime tout son intérêt répond aux attentes des clientèles d'aménagements touristiques. La conception des chalets et le respect de l'architecture locale sont autant d'atouts à considérer dans un projet dont l'empreinte écologique se veut respectueuse de l'environnement.

Il s'inscrit dans une dynamique territoriale.

Observation n°10 - M. Bernard Deligny

Ce projet qui est une belle ouverture pour Saint-Sardos s'intègre parfaitement dans le lieu.

Observation n°11 - Mme Margaux Becquart

Beau projet pour Saint-Sardos et ses commerçants qui amènera un développement économique.

Observation n°12 - Mme Vanessa Cassagnau

Projet qui amènera du dynamisme à la commune et du développement économique.

Observation n°13 - Mme Claudine Cassagnau

Projet génial pour le village et surtout pour les commerces et agriculteurs.

Observation n°14 - M. Pierre Labroue

Très bien car ça donne un peu de vie au village.

Observation n°15 - M. Gérard Fenie, maire de Saint-Sardos

Il rappelle le doublement de la population de la commune ces 20 dernières années et son impact sur le développement du commerce dans la commune.

Il fait l'historique de l'évolution du plan local d'urbanisme (PLU) depuis la modification de la carte communale en 2005 qui permettait la création d'un projet de village-vacances sur ce terrain qui n'a pas été réalisé.

Il mentionne les équipements publics réalisés par la commune dont la station d'épuration dimensionnée à l'époque pour cet aménagement.

Il rappelle l'impact de la base de loisirs qui doit prochainement être rénovée par la communauté de communes pour être réouverte.

Le parc résidentiel de loisirs aura un rôle important dans la politique de développement de la commune tournée vers le tourisme mais éloignée des axes de communication.

Il souligne toute l'importance de ce projet pour le développement économique de la commune.

Observation n°16 - M. et Mme Perez

Elle rappelle les conclusions du forum des élus de Tarn-et-Garonne sur le changement climatique et ses impacts sur l'eau et l'environnement et pose la question de savoir comment va se passer la vie des futurs résidents du parc résidentiel de loisirs.

Quel est l'impact sur l'environnement de la création d'un deuxième village privé qui doublera au moins la population ? Est-ce que la vie rêvée des occupants de ces petits lodges ne tournera pas au cauchemar à cause du réchauffement climatique ?

Elle évoque la question des conflits de voisinage qui s'amplifient dans les campagnes. Comment les occupants réagiront-ils aux nuisances des travaux agricoles ? Ne faudrait-il pas introduire une clause dans les contrats de vente pour informer les acheteurs sur la réalité de la vie à la campagne dans

une zone agricole pouvant être très chaude et sèche et éviter les conflits et recours ?

Observation n°17 - Mme Laurence Delrieu

Elle s'oppose au projet qui borde le lac de Boulet sur 300m et qui va dénaturer complètement le site et sa tranquillité.

Elle trouve le projet disproportionné par rapport au site naturel et au village de Saint-Sardos.

Elle s'inquiète des nuisances sonores que les activités provoqueront et des problèmes de circulation sur des voies existantes bien étroites et mal entretenues.

Rien n'est dit dans l'étude d'impact sur les canards sauvages, les hérons et les tortues souvent vus et appréciés des promeneurs autour du lac.

Observation n°17 - M. Christian Lougagne

Il s'oppose au projet qui fera perdre la tranquillité du village qui sera mis à mal et qui va polluer son environnement.

Observation n°17 - M. Fabien Ourliac

Cet agriculteur trouve que ce projet mal approprié fasse perdre la tranquillité pour exercer sereinement le métier des professions agricoles.

Observation n°18 - Mme Pascale Dupa

Agricultrice qui craint que ce projet mal approprié pour la commune lui fasse perdre la tranquillité pour le métier et craint l'impact sur la faune sauvage.

Observation n°19 - M. Christian Longagne

Les travaux qui devront être réalisés sur la voirie pour s'adapter à l'accroissement de la circulation devront être pris en charge par le promoteur de l'opération.

Le parc résidentiel de loisirs ne devra pas fonctionner en autarcie. Les commerces locaux doivent bénéficier des retombées économiques. Il ne

devra pas y avoir de commerces dans l'enceinte du parc résidentiel de loisirs.

L'activité des agriculteurs est l'essence et l'âme de la commune. Le règlement intérieur de la copropriété devra stipuler qu'aucune plainte ou remarque ne sera adressée aux agriculteurs. Le plan de masse devra être modifié pour éloigner de 10 à 15 m les logements trop proches de la limite agricole.

La station d'épuration ne semble pas pouvoir répondre aux besoins de cette population nouvelle et les coûts d'adaptation ne sauraient en aucun cas revenir à la charge de la commune.

La pollution des cours d'eau se dégrade déjà. Ne risque-t-on pas d'y ajouter de la pollution ?

Observation n°20 - M. Karel Van Lierde

Il s'agit de l'exploitant agricole propriétaire des terrains qui jouxtent le projet et qui cultive, avec l'accord du propriétaire, le terrain sur lequel le projet doit être réalisé depuis son installation en 2012.

Il a eu connaissance du projet en 2019 lorsque des personnes sont venues réaliser des études de sol.

Il n'a eu aucune information sur le projet ni par la municipalité ni par le porteur du projet jusqu'à ce qu'on lui demande fin 2020 de signer un document d'abandon d'occupation de la parcelle qu'il cultivait.

La proximité du projet avec sa propriété lui paraît peu compatible avec le quotidien de son exploitation (épandages d'engrais organiques et de fientes, traitements phytosanitaires, irrigation par pivot installé depuis 1984, nuisances sonores dues à sa station de pompage, ventilation et séchoir et utilisation d'effaroucheurs).

Des exploitations agricoles plus éloignées que la sienne du site du projet seront également impactées.

Début 2021 il a fait une proposition à la mairie permettant de compenser ses pertes de revenu et de rendre la cohabitation plus sereine avec ce projet. Cette proposition consiste à développer un projet d'installation d'un parc agrivoltaïque sur sa parcelle limitrophe au projet. Il estime que si son projet ne pouvait pas se réaliser, la commune et le créateur du PRL devraient lui proposer des solutions compensatoires avant la validation du projet de PRL.

Il site la présence sur un document du dossier d'enquête d'une butte de terre située sur son terrain qu'il ne saurait accepter.

Observation n°21 - Mme Elisabeth Granier

On peut se réjouir d'un projet d'aménagement à Saint-Sardos.

Mais l'ampleur du projet elle doute de sa viabilité et de l'apport positif pour la commune.

Observation n°22 - Mme Marie-Claude Labesque

Elle donne un avis favorable au projet qui permettra le développement des commerces et créera des emplois nouveaux.

Il ne faut pas avoir peur du bruit.

Le village ne peut pas stagner.

Observation n°23 - Dossier déposé par M. Didier Petit

Ce dossier est signé par 57 pétitionnaires issus pour la grande majorité du monde agricole.

Il indique que l'urbanisation d'un village comme Saint-Sardos serait une valeur ajoutée si elle était faite en concertation avec la pratique agricole et regrette qu'aucune concertation préalable n'ait été réalisée.

C'est un marché de dupes qui va engendrer une problématique majeure entre ceux qui vont vouloir le calme et ceux qui vont vouloir travailler pour gagner leur vie.

La légitimité des usages agricoles ne peut être remise en question si l'on veut maintenir l'économie locale, l'emploi et l'entretien du territoire.

L'agriculture ne cédera rien et exigera respect du travail, des cultures, de la mécanisation et surtout de l'agriculteur.

Observation n°24 - Mme Francette Boué

La communauté de commune tend à maîtriser la constructibilité des sols. Pourquoi la municipalité de Saint-Sardos fait à nouveau le choix d'augmenter les constructions et de réduire la surface agricole ?

L'impact sur le voisinage n'est absolument pas pris en compte. Comment va se passer la cohabitation imposée entre les futurs résidents et les exploitations agricoles ?

Elle regrette qu'aucune concertation n'ait été faite au préalable.

Les constructions vont dénaturer le site qui borde le lac et mettre en danger la faune et la flore.

Le projet ne pourrait-il pas être revu à la baisse ?

Saint-Sardos est un village rural qui n'a rien de touristique.

L'accès prévu se fait par une route étroite et en mauvais état et présente un danger. Ne peut-il se faire côté base de loisirs ?

Quid des eaux de ruissellement et les ravinements qui peuvent être provoqués par les orages sur les terrains agricoles en pente vers le PRL ?

Quelle est la compatibilité entre les équipements du PRL et la base de loisirs qui va être rénovée ?

En conséquence il est difficile d'émettre un avis favorable.

Observation n°25 - M. et Mme Cardon

Ils soulèvent le problème de la circulation routière.

Le projet est surdimensionné par rapport à la taille du village.

Il sera en concurrence déloyale avec les locations de loisirs existantes.

Il y a incompatibilité entre ce complexe et les surfaces et activités agricoles qui sont la raison première de nos campagnes.

Observation n°26 - Mme Marie-Noëlle Regambert

Propriétaire d'un commerce en cours d'agrandissement elle est favorable au projet à condition qu'il n'y ait pas création de commerces allant à l'encontre des commerçants existants dans le village.

Montjoi le 5 septembre 2022



Jacques Gauran

Commissaire enquêteur

Enquête publique

portant sur la

**Demande de permis d'aménager
Parc résidentiel de loisirs "La Guinotte"
sur la
commune de Saint-Sardos (82)**

du 25 juillet au 25 août 2022

Procès-verbal de synthèse des observations

Commentaires du porteur du projet (en vert)

Jacques Gauran

Commissaire enquêteur

5 septembre 2022

Référence Tribunal Administratif de Toulouse : E22000080 / 31

Ce procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales est établi en application des dispositions prévues à l'article R123-18 du code l'environnement qui

prévoient que le commissaire enquêteur rencontre le porteur du projet dans un délai de 8 jours après la clôture du registre d'enquête qui dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Observations écrites et orales

Il y a eu vingt huit (28) observations écrites dans le registre d'enquête. Elles ont été numérotées de 1 à 26 car 3 observations faites par 3 personnes différentes ont le même numéro 17.

Une observation parvenue sur la boîte aux lettres électronique le 27 août ne sera pas prise en compte pour l'analyse des observations car elle est arrivée après la clôture de l'enquête.

L'analyse de ces observations montre que :

- 17 donnent un avis favorable dont certaines avec recommandations ;
- 10 donnent un avis défavorable ou formulent des observations, des réserves suffisamment fortes qui me conduisent à penser à un avis défavorable.

Quatre observations doivent faire l'objet d'une attention particulière. Elles ont été déposées par :

- L'agence de développement touristique de Tarn-et-Garonne ;
- Le maire de Saint-Sardos ;
- L'agriculteur propriétaire des terrains en bordure ouest du projet ;
- Une pétition signée par 57 personnes dont la plupart sont agriculteurs ou proche du monde agricole.

Le contenu des entretiens avec les personnes qui sont venues lors des permanences tenues en mairie de Saint-Sardos se retrouve dans les observations écrites portées dans le registre d'enquête.

Une ou deux personnes m'ont déclaré ne pas avoir reçu l'avis d'enquête qui a été diffusé, à ma demande, dans les boîtes aux lettres de la commune par la municipalité.

Synthèse des observations

Réponses du porteur de projet en vert dans le texte ci-après.

Observation n°1 - Mme Laurie Labesque

Excellente idée pour le développement du village et du centre de loisirs.

Observation n°2 - M. Bernard Gramaglia

Très bien. Le projet peut amener un surplus économique

Observation n°3 - Mme Suzanne Gramaglia

Très bon projet pour le développement du village.

Observation n°4 - M. Jean-Pierre Bilheran

Projet qui semble réalisable. Très bien pour le développement du village.

Observation n°5 - Mme Maryse Bilheran

Projet qui paraît réalisable. D'accord pour sa réalisation si aucun empêchement ne gêne l'église et la maison renaissance.

Le projet a fait l'objet d'adaptations consécutive à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, de l'architecte conseil du Département, du paysagiste conseil du Département, apportant les garanties de bonne prise en compte de l'environnement architectural et paysager.

Observation n°6 - Mme André Florio

Suggestion d'une des plus proches voisines du projet. Elle a financé la ligne électrique qui alimente sa propriété. Est-ce qu'elle aura toujours un bon service de fourniture électrique après la réalisation du projet ?

Le projet est sans impact sur la desserte par les réseaux d'adduction des propriétés riveraines.

Y aura-t-il des protections contre le bruit qui sera engendré par le nombre important de constructions prévues ?

Le type d'aménagement n'est pas générateur de nuisances sonores du fait de la clientèle qui acquiert les terrains (jeunes seniors). Par ailleurs, l'aménagement paysager et l'éloignement des espaces communs des parcelles riveraines permet de garantir l'absence de ce type de nuisances. Enfin, il convient de ne pas confondre un camping et un PRL, en effet, ce dernier ne fait pas l'objet d'animations ou de soirées dansantes, il s'agit d'offrir un lieu d'habitat avec des services (piscine, spa, sauna, parcours pédestre, etc.)

Elle souhaite que le statut de village rural soit protégé.

Est-ce que les futurs propriétaires seront informés et conscients des nuisances existantes liées aux travaux agricoles ?

Les nuisances agricoles n'impactent pas le projet puisque les parcelles sont séparées de la zone agricole par l'allée périmétrale et les stationnements des lodges. Il paraît évident que pendant les périodes de semis et récoltes, la circulation sera ralentie par celle des engins agricoles.

Observation n°7 - M. Philippe Calmette

Le projet semble s'intégrer parfaitement dans le cadre rural de Saint-Sardos.

Il s'inscrit dans la politique de développement et d'attractivité de la municipalité. C'est la suite logique des aménagements réalisés depuis 60 ans.

Observation n°8 - Mme Marie Madeleine Cayrou

Souhaite la réalisation du projet.

Observation n°9 - Mme Anne Ius, présidente de Tarn-et-Garonne

Tourisme

Le projet auquel elle exprime tout son intérêt répond aux attentes des clientèles d'aménagements touristiques. La conception des chalets et le respect de l'architecture locale sont autant d'atouts à considérer dans un projet dont l'empreinte écologique se veut respectueuse de l'environnement.

Il s'inscrit dans une dynamique territoriale.

Observation n°10 - M. Bernard Deligny

Ce projet qui est une belle ouverture pour Saint-Sardos s'intègre parfaitement dans le lieu.

Observation n°11 - Mme Margaux Becquart

Beau projet pour Saint-Sardos et ses commerçants qui amènera un développement économique.

Observation n°12 - Mme Vanessa Cassagnau

Projet qui amènera du dynamisme à la commune et du développement économique.

Observation n°13 - Mme Claudine Cassagnau

Projet génial pour le village et surtout pour les commerces et agriculteurs.

Observation n°14 - M. Pierre Labroue

Très bien car ça donne un peu de vie au village.

Observation n°15 - M. Gérard Fenie, maire de Saint-Sardos

Il rappelle le doublement de la population de la commune ces 20 dernières années et son impact sur le développement du commerce dans la commune.

Il fait l'historique de l'évolution du plan local d'urbanisme (PLU) depuis la modification de la carte communale en 2005 qui permettait la création d'un projet de village-vacances sur ce terrain qui n'a pas été réalisé.

Il mentionne les équipements publics réalisés par la commune dont la station d'épuration dimensionnée à l'époque pour cet aménagement.

Il rappelle l'impact de la base de loisirs qui doit prochainement être rénovée par la communauté de communes pour être réouverte.

Le parc résidentiel de loisirs aura un rôle important dans la politique de développement de la commune tournée vers le tourisme mais éloignée des axes de communication.

Il souligne toute l'importance de ce projet pour le développement économique de la commune.

Observation n°16 - M. et Mme Perez

Elle rappelle les conclusions du forum des élus de Tarn-et-Garonne sur le changement climatique et ses impacts sur l'eau et l'environnement et pose la question de savoir comment va se passer la vie des futurs résidents du parc résidentiel de loisirs.

Quel est l'impact sur l'environnement de la création d'un deuxième village privé qui doublera au moins la population ? Est-ce que la vie rêvée des occupants de ces petits lodges ne tournera pas au cauchemar à cause du réchauffement climatique ?

Le projet est extrêmement végétalisé, il s'agit d'hébergements destinés à une occupation temporaire et de loisirs qui n'ont pas vocation à se substituer à une résidence principale. Les lodges sont par ailleurs aussi bien équipés qu'une maison moderne. La densité sur l'opération est de moitié inférieure à celle d'un PRL classique (13 HLL/ha contre 25-30).

Elle évoque la question des conflits de voisinage qui s'amplifient dans les campagnes. Comment les occupants réagiront-ils aux nuisances des travaux agricoles ? Ne faudrait-il pas introduire une clause dans les contrats de vente pour informer les acheteurs sur la réalité de la vie à la campagne dans une zone agricole pouvant être très chaude et sèche et éviter les conflits et recours ?

Voir la réponse à l'observation n°6, en complément, il est là encore rappelé qu'il n'est pas question d'accueillir des résidents en résidence principale. Au contraire des craintes exprimées, l'apport de vacanciers et de gens qui viennent sur de courts séjours pourra favoriser la commercialisation sur des circuits courts de productions agricoles.

Observation n°17(1) - Mme Laurence Delrieu

Elle s'oppose au projet qui borde le lac de Boulet sur 300m et qui va dénaturer complètement le site et sa tranquillité.

Elle trouve le projet disproportionné par rapport au site naturel et au village de Saint-Sardos.

Voir la réponse à l'observation n°5, toutes les précautions ont été prises pour assurer une bonne intégration paysagère du projet.

Elle s'inquiète des nuisances sonores que les activités provoqueront et des problèmes de circulation sur des voies existantes bien étroites et mal entretenues.

Voir la réponse à l'observation n°6, concernant les voies de circulation, il conviendra sans doute à terme d'améliorer la voie de desserte du projet jusqu'au bourg.

Rien n'est dit dans l'étude d'impact sur les canards sauvages, les hérons et les tortues souvent vus et appréciés des promeneurs autour du lac.

Les habitats de ces espèces ne sont pas impactés, il ne faut pas perdre de vue que la parcelle est actuellement exploitée saisonnièrement pour l'agriculture.

Observation n°17(2) - M. Christian Lougagne

Il s'oppose au projet qui fera perdre la tranquillité du village qui sera mis à mal et qui va polluer son environnement.

On ne peut pas laisser dire que le projet va polluer, c'est une affirmation gratuite infondée et non étayée.

Observation n°17(3) - M. Fabien Ourliac

Cet agriculteur trouve que ce projet mal approprié fasse perdre la tranquillité pour exercer sereinement le métier des professions agricoles.

Voir la réponse à l'observation n°6.

Observation n°18 - Mme Pascale Dupa

Agricultrice qui craint que ce projet mal approprié pour la commune lui fasse perdre la tranquillité pour le métier et craint l'impact sur la faune sauvage.

Voir la réponse aux observation n°6 et 17(1).

Observation n°19 - M. Christian Longagne

Les travaux qui devront être réalisés sur la voirie pour s'adapter à l'accroissement de la circulation devront être pris en charge par le promoteur de l'opération.

Le code de l'urbanisme prévoit expressément les dispositifs permettant de faire financer des travaux sur l'espace public par l'aménageur. La taxe d'aménagement est par exemple un bon levier de mobilisation de fonds qui pourraient être fléchés ainsi si la municipalité le décidait.

Le parc résidentiel de loisirs ne devra pas fonctionner en autarcie. Les commerces locaux doivent bénéficier des retombées économiques. Il ne devra pas y avoir de commerces dans l'enceinte du parc résidentiel de loisirs.

Voir réponse à l'observation n°16

L'activité des agriculteurs est l'essence et l'âme de la commune. Le règlement intérieur de la copropriété devra stipuler qu'aucune plainte ou remarque ne sera adressée aux agriculteurs. Le plan de masse devra être modifié pour éloigner de 10 à 15 m les logements trop proches de la limite agricole.

Le projet a déjà pris en considération cette préoccupation en prenant le parti de construire entre la parcelle agricole et le PRL des merlons plantés, une voie de circulation et en rajoutant un recul pour l'implantation des lodges sur

les parcelles. Ainsi, il n'y aura pas un lodge pouvant être positionné à moins de 12 mètres de la limite de propriété là où le PLU n'impose pas de recul.

La station d'épuration ne semble pas pouvoir répondre aux besoins de cette population nouvelle et les coûts d'adaptation ne sauraient en aucun cas revenir à la charge de la commune.

Le projet est tout à fait compatible avec la capacité de la station d'épuration ainsi que démontré en pages 94 et 95 de l'étude d'impact.

La pollution des cours d'eau se dégrade déjà. Ne risque-t-on pas d'y ajouter de la pollution ?

Le projet a été conçu de manière à imperméabiliser le moins possible les sols, les lodges seront posés sur longrines et raccordés au réseau d'égout. Les seules pollutions possibles tiennent à des accidents et ont donc un caractère exceptionnel et limité (fuite d'huile sur une voiture de résident, versement accidentel de produits d'entretien, etc.)

Observation n°20 - M. Karel Van Lierde

Il s'agit de l'exploitant agricole propriétaire des terrains qui jouxtent le projet et qui cultive, avec l'accord du propriétaire, le terrain sur lequel le projet doit être réalisé depuis son installation en 2012.

Il a eu connaissance du projet en 2019 lorsque des personnes sont venues réaliser des études de sol.

Il n'a eu aucune information sur le projet ni par la municipalité ni par le porteur du projet jusqu'à ce qu'on lui demande fin 2020 de signer un document d'abandon d'occupation de la parcelle qu'il cultivait.

La proximité du projet avec sa propriété lui paraît peu compatible avec le quotidien de son exploitation (épandages d'engrais organiques et de fientes, traitements phytosanitaires, irrigation par pivot installé depuis 1984, nuisances sonores dues à sa station de pompage, ventilation et séchoir et utilisation d'effaroucheurs).

Des exploitations agricoles plus éloignées que la sienne du site du projet seront également impactées.

Début 2021 il a fait une proposition à la mairie permettant de compenser ses pertes de revenu et de rendre la cohabitation plus sereine avec ce projet. Cette proposition consiste à développer un projet d'installation d'un parc agrivoltaïque sur sa parcelle limitrophe au projet. Il estime que si son projet ne pouvait pas se réaliser, la commune et le créateur du PRL devraient lui proposer des solutions compensatoires avant la validation du projet de PRL.

Le projet n'impacte en rien l'activité sur les parcelles mitoyennes et la réglementation est respectée, quand des reculs sont nécessaires, la réglementation les impose. Le porteur de projet ne voit pas à quel titre ni sur quel fondement juridique une quelconque indemnité ou compensation serait

due à un voisin sous prétexte qu'un projet d'aménagement se fait à côté de chez lui.

Il site la présence sur un document du dossier d'enquête d'une butte de terre située sur son terrain qu'il ne saurait accepter.

Il est légitime que le riverain refuse toute implantation d'aménagement sur son terrain. Le projet ne prévoit en aucun cas d'empiéter sur une propriété tierce. La propriété étant bornée, une mission de recherche et remise en place de la limite sera diligentée avant commencement des travaux afin de s'assurer qu'aucun empiètement ne soit fait.

Observation n°21 - Mme Elisabeth Granier

On peut se réjouir d'un projet d'aménagement à Saint-Sardos.

Mais l'ampleur du projet elle doute de sa viabilité et de l'apport positif pour la commune.

L'aménageur dispose des financements nécessaires de son projet et en a mené à bien de nombreux autres dans diverses régions, y compris en milieu rural (Labouheyre dans les Landes par exemple).

Observation n°22 - Mme Marie-Claude Labesque

Elle donne un avis favorable au projet qui permettra le développement des commerces et créera des emplois nouveaux.

Il ne faut pas avoir peur du bruit.

Le village ne peut pas stagner.

Observation n°23 - Dossier déposé par M. Didier Petit

Ce dossier est signé par 57 pétitionnaires issus pour la grande majorité du monde agricole.

Il indique que l'urbanisation d'un village comme Saint-Sardos serait une valeur ajoutée si elle était faite en concertation avec la pratique agricole et regrette qu'aucune concertation préalable n'ait été réalisée.

C'est un marché de dupes qui va engendrer une problématique majeure entre ceux qui vont vouloir le calme et ceux qui vont vouloir travailler pour gagner leur vie.

La légitimité des usages agricoles ne peut être remise en question si l'on veut maintenir l'économie locale, l'emploi et l'entretien du territoire.

Le porteur de projet ne compte en rien entraver l'activité agricole et considère même que la population apportée en villégiature sera une source de

débouchés pour une agriculture de proximité et pour la vente directe des produits de la ferme.

L'agriculture ne cédera rien et exigera respect du travail, des cultures, de la mécanisation et surtout de l'agriculteur.

C'est légitime.

Observation n°24 - Mme Francette Boué

La communauté de commune tend à maîtriser la constructibilité des sols. Pourquoi la municipalité de Saint-Sardos fait à nouveau le choix d'augmenter les constructions et de réduire la surface agricole ?

Le choix d'ouvrir cette parcelle à l'urbanisation a été acté par le PLU il y a plus de 15 ans, ce choix n'a rien de nouveau.

L'impact sur le voisinage n'est absolument pas pris en compte. Comment va se passer la cohabitation imposée entre les futurs résidents et les exploitations agricoles ?

Une seule exploitation est concernée, voir la réponse à l'observation n°20

Elle regrette qu'aucune concertation n'ait été faite au préalable.

Le projet respecte les procédures imposées par le code de l'urbanisme et celui de l'environnement, le législateur n'a pas entendu rendre la concertation préalable à ce type de projet obligatoire autrement que par voie d'enquête publique.

Les constructions vont dénaturer le site qui borde le lac et mettre en danger la faune et la flore.

Voir observation n°5

Le projet ne pourrait-il pas être revu à la baisse ?

Ce projet nécessite des investissements très importants et sa viabilité économique dépend de sa capacité d'accueil, il ne peut donc pas être réduit en restant viable et rentable. Il est déjà d'une densité faible au regard de ce qui se pratique dans ce type d'aménagement et a été réduit en concertation avec le service de l'architecte des bâtiments de France.

Saint-Sardos est un village rural qui n'a rien de touristique.

Ce jugement n'est pas étayé et est subjectif. On peut noter par exemple l'attrait de l'église classée, de la maison renaissance du chemin du moulin ou encore du lac de Boulet situé à côté du PRL.

L'accès prévu se fait par une route étroite et en mauvais état et présente un danger. Ne peut-il se faire côté base de loisirs ?

Cette piste a été évoquée et n'était pas retenue car la municipalité souhaite un accès indépendant. La route de Belle Rose qui dessert le site pourra être améliorée sur les quelques mètres qui séparent l'entrée du PRL de la RD55.

Quid des eaux de ruissellement et les ravinements qui peuvent être provoqués par les orages sur les terrains agricoles en pente vers le PRL ?

Cette problématique a été étudiée et intégrée par le projet. La solution retenue a été validée par l'Etat avec qui une concertation a été faite dans le cadre de l'étude du dossier loi sur l'eau

Quelle est la compatibilité entre les équipements du PRL et la base de loisirs qui va être rénovée ?

Les équipements du PRL sont complémentaires et non concurrents. Ils ne seront pas ouverts au public et à seule destination des résidents du PRL.

En conséquence il est difficile d'émettre un avis favorable.

Observation n°25 - M. et Mme Cardon

Ils soulèvent le problème de la circulation routière.

Le projet est surdimensionné par rapport à la taille du village.

Voir réponse notamment aux observations 6, 17(1) et 24

Il sera en concurrence déloyale avec les locations de loisirs existantes.

En quoi peut-il y avoir une concurrence déloyale ? Cette affirmation est gratuite. De plus, le PRL propose un type d'hébergement n'existant pas dans le secteur.

Il y a incompatibilité entre ce complexe et les surfaces et activités agricoles qui sont la raison première de nos campagnes.

Voir réponse à l'observation 24

Observation n°26 - Mme Marie-Noëlle Regambert

Propriétaire d'un commerce en cours d'agrandissement elle est favorable au projet à condition qu'il n'y ait pas création de commerces allant à l'encontre des commerçants existants dans le village.

Il n'est pas prévu l'implantation de commerces au sein du PRL.

Montjoi le 5 septembre 2022

Jacques Gauran

Commissaire enquêteur

PRL "La Guinotte à Saint-Sardos

Page 11

Enquête publique

portant sur la

**Demande de permis d'aménager
Parc résidentiel de loisirs "La Guinotte"
sur la
commune de Saint-Sardos (82)**

du 25 juillet au 25 août 2022

Procès-verbal de synthèse des observations

Commentaires de M. le maire de Saint-Sardos (en bleu)

Jacques Gauran

Commissaire enquêteur

5 septembre 2022

Référence Tribunal Administratif de Toulouse : E22000080 / 31

Ce procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales est établi en application des dispositions prévues à l'article R123-18 du code l'environnement

qui prévoient que le commissaire enquêteur rencontre le porteur du projet dans un délai de 8 jours après la clôture du registre d'enquête qui dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Observations écrites et orales

Il y a eu vingt-huit (28) observations écrites dans le registre d'enquête. Elles ont été numérotées de 1 à 26 car 3 observations faites par 3 personnes différentes ont le même numéro-17. [A revoir](#)

Une observation parvenue sur la boîte aux lettres électronique le 27 août ne sera pas prise en compte pour l'analyse des observations car elle est arrivée après la clôture de l'enquête.

L'analyse de ces observations montre que :

- 17 donnent un avis favorable dont certaines avec recommandations ;
- 10 donnent un avis défavorable ou formulent des observations, des réserves suffisamment fortes qui me conduisent à penser à un avis défavorable.

[Je ne vois qu'un seul avis défavorable clairement exprimé : Mr Arquié et Mme Delrieu. Les autres personnes font part de leurs inquiétudes qui sont souvent les mêmes auxquelles je pense avoir répondu.](#)

[A noter que sur les dix avis, six sont déjà signataires du dossier de Mr PETIT observation n° 23 :](#)

[Jeannine et Pascale PEREZ observation n° 16](#)

[Karel VAN LIERDE observation n° 20](#)

[OURLIAC Fabien observation n°17-3](#)

[DUPA Pascale observation n° 18](#)

[LONGAGNE Christian observation n° 19](#)

[Mr et Mme CARDON observation n°25](#)

Quatre observations doivent faire l'objet d'une attention particulière. Elles ont été déposées par :

- L'agence de développement touristique de Tarn-et-Garonne ;
- Le maire de Saint-Sardos ;

- L'agriculteur propriétaire des terrains en bordure ouest du projet ;
- Une pétition signée par 57 personnes dont la plupart sont agriculteurs ou proche du monde agricole.

Le contenu des entretiens avec les personnes qui sont venues lors des permanences tenues en mairie de Saint-Sardos se retrouve dans les observations écrites portées dans le registre d'enquête.

Une ou deux personnes m'ont déclaré ne pas avoir reçu l'avis d'enquête qui a été diffusé, à ma demande, dans les boîtes aux lettres de la commune par la municipalité.

Synthèse des observations

Observation n°1 - Mme Laurie Labesque

Excellente idée pour le développement du village et du centre de loisirs.

Observation n°2 - M. Bernard Gramaglia

Très bien. Le projet peut amener un surplus économique

Observation n°3 - Mme Suzanne Gramaglia

Très bon projet pour le développement du village.

Observation n°4 - M. Jean-Pierre Bilheran

Projet qui semble réalisable. Très bien pour le développement du village.

Observation n°5 - Mme Maryse Bilheran

Projet qui paraît réalisable. D'accord pour sa réalisation si aucun empêchement ne gêne l'église et la maison renaissance.

[Le projet a fait l'objet d'adaptations consécutives à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, de l'architecte conseil du Département, du paysagiste](#)

conseil du Département, apportant les garanties de bonne prise en compte de l'environnement architectural et paysager.

Observation n°6 – Mr et Mme André Florio

Suggestion d'une des plus proches voisines du projet. Elle a financé la ligne électrique qui alimente sa propriété. Est-ce qu'elle aura toujours un bon service de fourniture électrique après la réalisation du projet ?

Le type d'aménagement n'est pas générateur de nuisances sonores du fait de la clientèle qui acquiert les terrains (jeunes seniors). Par ailleurs, l'aménagement paysager et l'éloignement des espaces communs des parcelles riveraines permet de garantir l'absence de ce type de nuisances. Enfin, il convient de ne pas confondre un camping et un PRL, en effet, ce dernier ne fait pas l'objet d'animations ou de soirées dansantes, il s'agit d'offrir un lieu d'habitat avec des services (piscine, spa, sauna, parcours pédestre, etc.)

Y aura-t-il des protections contre le bruit qui sera engendré par le nombre important de constructions prévues ?

A noter que la base de loisirs pendant la saison d'été accueille des groupes d'enfants et d'ados tous les jours. De nombreuses animations sont organisées régulièrement y compris en soirée depuis 30 ans. (500 à 800 entrées par jour et jusqu'à 2300 le week-end). Le centre aéré intercommunal reçoit 80 à 100 enfants pendant toutes les vacances scolaires. Aucune nuisance sonore n'a été reliée par la population depuis mon élection en 2001.

Aucune animation n'est prévue dans le PRL. Ce n'est pas sa vocation.

Elle souhaite que le statut de village rural soit protégé.

Est-ce que les futurs propriétaires seront informés et conscients des nuisances existantes liées aux travaux agricoles ?

Observation n°7 - M. Philippe Calmette

Le projet semble s'intégrer parfaitement dans le cadre rural de Saint-Sardos.

Il s'inscrit dans la politique de développement et d'attractivité de la municipalité. C'est la suite logique des aménagements réalisés depuis 60 ans.

Observation n°8 - Mme Marie Madeleine Cayrou

Souhaite la réalisation du projet.

Observation n°9 - Mme Anne Ius, présidente de Tarn-et-Garonne

Tourisme, [vice-présidente du Conseil Départemental](#)

Le projet auquel elle exprime tout son intérêt répond aux attentes des clientèles d'aménagements touristiques. La conception des chalets et le respect de l'architecture locale sont autant d'atouts à considérer dans un projet dont l'empreinte écologique se veut respectueuse de l'environnement.

Il s'inscrit dans une dynamique territoriale.

[Le Conseil Départemental a été associé à ce projet dès le départ. A noter que la Présidente de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn et Garonne, Mme Marie-Claude NEGRE \(Conseillère Départementale de notre canton\) est également Première vice-présidente du Conseil Départemental.](#)

Observation n°10 - M. Bernard Deligny

Ce projet qui est une belle ouverture pour Saint-Sardos s'intègre parfaitement dans le lieu.

Observation n°11 - Mme Margaux Becquart

Beau projet pour Saint-Sardos et ses commerçants qui amènera un développement économique.

Observation n°12 - Mme Vanessa Cassagnau

Projet qui amènera du dynamisme à la commune et du développement économique.

Observation n°13 - Mme Claudine Cassagnau

Projet génial pour le village et surtout pour les commerces et agriculteurs.

[Il est évident que cette nouvelle clientèle profitera aux agriculteurs qui font de la vente directe \(fruits et légumes\) ainsi qu'à la cave coopérative concernant l'excellent vin de Saint-Sardos \(AOP depuis 2013\).](#)

Observation n°14 - M. Pierre Labroue

Très bien car ça donne un peu de vie au village.

Observation n°15 - M. Gérard Fenie, maire de Saint-Sardos

Il rappelle le doublement de la population de la commune ces 20 dernières années et son impact sur le développement du commerce dans la commune.

Il fait l'historique de l'évolution du plan local d'urbanisme (PLU) depuis la modification de la carte communale en 2005 qui permettait la création d'un projet de village-vacances sur ce terrain qui n'a pas été réalisé

Il s'agit de l'évolution des différents documents d'urbanisme.

Le zonage a été revalidé en 2013 lors de la création du PLU après enquête publique.

Il mentionne les équipements publics réalisés par la commune dont la station d'épuration dimensionnée à l'époque pour cet aménagement.

Il rappelle l'impact de la base de loisirs qui doit prochainement être rénovée par la communauté de communes pour être réouverte.

Le parc résidentiel de loisirs aura un rôle important dans la politique de développement de la commune tournée vers le tourisme mais éloignée des axes de communication

car étant trop éloigné des grands axes de communication pour accueillir une zone économique.

Il souligne toute l'importance de ce projet pour le développement économique de la commune.

Observation n°16 - ~~M. et Mme~~ Mesdames Jeannine et Pascale Perez

Elle rappelle les conclusions du forum des élus de Tarn-et-Garonne sur le changement climatique et ses impacts sur l'eau et l'environnement et pose la question de savoir comment va se passer la vie des futurs résidents du parc résidentiel de loisirs.

Quel est l'impact sur l'environnement de la création d'un deuxième village privé qui doublera au moins la population ? Est-ce que la vie rêvée des occupants de ces petits lodges ne tournera pas au cauchemar à cause du réchauffement climatique ?

Aujourd'hui la population de la commune est d'environ 1250 habitants, il ne s'agit donc pas de doubler la population. Les chalets seront en bois et très bien isolés et la densité est faible avec des parcelles de 300 à 350 m². En

comparaison dans le PLU de la commune la densité exigée est d'au moins 12 habitations à l'hectare. Pour le PRL, on est à 13 chalets à l'hectare.

Elle évoque la question des conflits de voisinage qui s'amplifient dans les campagnes. Comment les occupants réagiront-ils aux nuisances des travaux agricoles ? Ne faudrait-il pas introduire une clause dans les contrats de vente pour informer les acheteurs sur la réalité de la vie à la campagne dans une zone agricole pouvant être très chaude et sèche et éviter les conflits et recours ?

Il est là encore rappelé qu'il n'est pas question d'accueillir des résidents en résidence principale. Au contraire des craintes exprimées, l'apport de vacanciers et de gens qui viennent sur de courts séjours pourra favoriser la commercialisation sur des circuits courts de productions agricoles.

Observation n°17 – Mr Bernard Arquié et Mme Laurence Delrieu

Elle s'oppose au projet qui borde le lac de Boulet sur 300m et qui va dénaturer complètement le site et sa tranquillité.

Le lac de Boulet a été créé en 1980 par mon prédécesseur, M. Jean ROGER (Sénateur Maire) pour développer une activité touristique sur la commune avec la construction de 3 piscines, de la salle polyvalente et différents équipements de loisirs.

Elle trouve le projet disproportionné par rapport au site naturel et au village de Saint-Sardos.

En 1980, certains trouvaient la création du lac et de la base de loisirs disproportionnés. Aujourd'hui c'est la fierté du village et le projet touristique majeur de la communauté des communes. Le PRL va conforter la dimension touristique de la commune.

Elle s'inquiète des nuisances sonores que les activités provoqueront et des problèmes de circulation sur des voies existantes bien étroites et mal entretenues.

Voir la réponse à l'observation n°6. Le PRL pourra recevoir 400 personnes l'été et beaucoup moins durant le reste de l'année, car il s'agit de résidences secondaires (pour mémoire la base de loisirs compte 30 à 40 000 entrées par saison).

Rien n'est dit dans l'étude d'impact sur les canards sauvages, les hérons et les tortues souvent vus et appréciés des promeneurs autour du lac.

Observation n°17 - ~~M. Christian Longagne~~ [pas de nom](#)

Il s'oppose au projet qui fera perdre la tranquillité du village qui sera mis à mal et qui va polluer son environnement.

[C'est une affirmation gratuite particulièrement infondée et qui ne repose sur aucune argumentation. Aucun nom n'est lié à cette remarque.](#)

Observation n°17 18 - M. Fabien Ourliac

Cet agriculteur trouve que ce projet mal approprié fasse perdre la tranquillité pour exercer sereinement le métier des professions agricoles.

[Le projet est enclavé et respectera les règles de voisinage concernant le terrain de M. VAN LIERDE qui est le seul agriculteur concerné directement par le projet. Je ne vois pas dans quelle mesure il pourrait impacter directement les professions agricoles, surtout sur des parcelles situées à plusieurs kilomètres.](#)

Observation n°18 - Mme Pascale Dupa

Agricultrice qui craint que ce projet mal approprié pour la commune lui fasse perdre la tranquillité pour le métier et craint l'impact sur la faune sauvage.

[Mme Pascale DUPA est agricultrice retraitée.](#)

[Voir réponses à l'observation n°23](#)

Observation n°19 - M. Christian Longagne

Les travaux qui devront être réalisés sur la voirie pour s'adapter à l'accroissement de la circulation devront être pris en charge par le promoteur de l'opération.

[Il est prévu l'adaptation de la voirie, de l'entrée du PRL à la départementale côte du Lavoir, cette partie de voirie est intercommunale. La loi prévoit à partir du 1^{er} janvier 2023 le reversement obligatoire d'une partie de la taxe d'aménagement à l'EPCI. Afin d'assurer les travaux dont elle a la compétence. De toute façon la commune s'engage à participer si besoin en utilisant également le levier de la taxe d'aménagement.](#)

[Le parc résidentiel de loisirs ne devra pas fonctionner en autarcie. Les commerces locaux doivent bénéficier des retombées économiques. Il ne devra pas y avoir de commerces dans l'enceinte du parc résidentiel de loisirs.](#)

[Aucun commerce n'est prévu sur le site.](#)

L'activité des agriculteurs est l'essence et l'âme de la commune. Le règlement intérieur de la copropriété devra stipuler qu'aucune plainte ou remarque ne sera adressée aux agriculteurs. Le plan de masse devra être modifié pour éloigner de 10 à 15 m les logements trop proches de la limite agricole.

C'est déjà le cas dans le projet de permis d'aménager.

La station d'épuration ne semble pas pouvoir répondre aux besoins de cette population nouvelle et les coûts d'adaptation ne sauraient en aucun cas revenir à la charge de la commune.

La station d'épuration équivalant 2500 habitants fonctionne aujourd'hui à 20% de sa capacité. Elle a été en partie financée par le 1^{er} porteur de projet en 2006 afin d'accueillir son PRL (voir lettre du maire observation 15)

La pollution des cours d'eau se dégrade déjà. Ne risque-t-on pas d'y ajouter de la pollution ?

Les recommandations ont été données par les services de l'état lors de l'instruction du permis et elles seront respectées.

Observation n°20 - M. Karel Van Lierde

Il s'agit de l'exploitant agricole propriétaire des terrains qui jouxtent le projet et qui cultive, avec l'accord du propriétaire, le terrain sur lequel le projet doit être réalisé depuis son installation en 2012.

M. VAN LIERDE connaît depuis son arrivée la destination du terrain qu'il cultive provisoirement. Je lui avais montré le dernier projet accordé en 2006 pour 505 emplacements. Je lui ai précisé que la commune tenait absolument à trouver un autre porteur de projet pour affirmer son orientation touristique.

Il a eu connaissance du projet en 2019 lorsque des personnes sont venues réaliser des études de sol.

Début 2019, un porteur de projet a pris rendez-vous pour visiter le site et présenter sa société Nature et Résidence. En juin 2019, le porteur de projet a souhaité présenter un avant projet sommaire (APS) à la commune. J'ai invité à cette présentation l'ensemble des partenaires intéressés :

- Communauté des communes, DDT, service instructeur, architecte des bâtiments de France, architecte paysagiste départemental et mairie.

Après concertation un avis favorable a été donné afin de poursuivre les démarches administratives et nécessaires au dépôt de permis.

Il n'a eu aucune information sur le projet ni par la municipalité ni par le porteur du projet jusqu'à ce qu'on lui demande fin 2020 de signer un document d'abandon d'occupation de la parcelle qu'il cultivait.

M. VAN LIERDE connaissait au départ la destination du terrain et savait pertinemment qu'il cultivait provisoirement les terres. A savoir que M. Carletti lui a permis de cultiver gratuitement les terres (15 hectares) depuis 2012.

Il a rencontré 2 fois le porteur de projet, M. DO SOUTO et ils ont échangé sur le projet.

Nous étions en attente de la validation de l'étude d'impact et de l'avis de l'ABF (architecte et bâtiments de France) avant de communiquer sur le projet car des modifications importantes auraient pu être imposées.

La proximité du projet avec sa propriété lui paraît peu compatible avec le quotidien de son exploitation (épandages d'engrais organiques et de fientes, traitements phytosanitaires, irrigation par pivot installé depuis 1984, nuisances sonores dues à sa station de pompage, ventilation et séchoir et utilisation d'effaroucheurs).

Des exploitations agricoles plus éloignées que la sienne du site du projet seront également impactées.

Je ne vois ni pourquoi ni comment !

Début 2021 il a fait une proposition à la mairie permettant de compenser ses pertes de revenu et de rendre la cohabitation plus sereine avec ce projet. Cette proposition consiste à développer un projet d'installation d'un parc agrivoltaïque sur sa parcelle limitrophe au projet. Il estime que si son projet ne pouvait pas se réaliser, la commune et le créateur du PRL devraient lui proposer des solutions compensatoires avant la validation du projet de PRL.

Je ne vois pas de quelles pertes de revenus parle M. Van Lierde sachant qu'il garde l'entière propriété de ses terres.

M. Van Lierde a sauté sur l'occasion pour proposer sur 15 hectares un projet agrivoltaïque porté par la société REDEN. La commune a délibéré favorablement à son projet (courrier M. Van Lierde annexe 4). Nous avons défendu ensemble le projet en commission à la communauté des communes sachant que je suis le référent communautaire pour tous les projets agrivoltaïques. Il faut savoir que ce projet est conditionné par la réalisation du PRL (délibération annexe 4).

Il site la présence sur un document du dossier d'enquête d'une butte de terre située sur son terrain qu'il ne saurait accepter.

Le projet respectera strictement les limites

Observation n°21 - Mme Elisabeth Granier

On peut se réjouir d'un projet d'aménagement à Saint-Sardos.

Mais l'ampleur du projet elle doute de sa viabilité et de l'apport positif pour la commune.

Voir réponses aux observations n°13 et n°17 (réponse à M. Arquié).

Observation n°22 - Mme Marie-Claude Labesque

Elle donne un avis favorable au projet qui permettra le développement des commerces et créera des emplois nouveaux.

Il ne faut pas avoir peur du bruit.

Le village ne peut pas stagner.

Observation n°23 - Dossier déposé par M. Didier Petit

Ce dossier est signé par 57 pétitionnaires issus pour la grande majorité du monde agricole

La commune compte à ce jour 15 agriculteurs. Je note que sur les 57 signatures 27 n'habitent pas la commune et ne sont donc pas impactés par le projet dans leur quotidien. Pour le reste de nombreuses signatures sont issues de mêmes familles.

Il indique que l'urbanisation d'un village comme Saint-Sardos serait une valeur ajoutée si elle était faite en concertation avec la pratique agricole et regrette qu'aucune concertation préalable n'ait été réalisée.

M. Petit parle dans son courrier «d'urbanisation mal préparée». Cependant le choix de la commune est clair depuis mon élection en 2001 et les différents documents d'urbanisme (voir mon courrier observation n°15) n'ont fait l'objet d'aucune remarque lors des enquêtes publiques successives. Nous nous sommes attachés à économiser l'espace agricole en créant dès 2002 des parcelles dans les lotissements de 600 à 700 m² (aujourd'hui c'est une obligation dans les nouveaux PLU). La population de Saint-Sardos est passée de 580 habitants en 2001 à 1230 habitants aujourd'hui, et cela ne pose aucun problème particulier de cohabitation avec le monde agricole. A chaque échéance électorale (2008, 2014, 2020) une seule liste était présente et largement plébiscitée par l'ensemble de la population dès le 1^{er} tour.

Je suis maire de la commune et non d'une catégorie de population contre une autre, car les deux travaillent et participent à leur niveau au fonctionnement de la société (agriculteurs, soignants, ouvriers, enseignants, cadres, artisans, commerçants...).

C'est un marché de dupes qui va engendrer une problématique majeure entre ceux qui vont vouloir le calme et ceux qui vont vouloir travailler pour gagner leur vie.

Le PRL n'impacte absolument pas l'activité agricole. Il est enclavé entre la propriété de M. Van Lierde de 18 hectares qui fait écran sur la plaine de la

Guinotte et de l'autre côté, le lac de Boulet et son environnement sur 35 hectares sans aucune activité agricole (15 hectares de plan d'eau, 20 hectares d'aménagement de la base de loisirs, de cheminement et de bois).

La légitimité des usages agricoles ne peut être remise en question si l'on veut maintenir l'économie locale, l'emploi et l'entretien du territoire.

Depuis 2001, la commune a développé ses commerces et services (épicerie, pizzeria, salon de coiffure, garage automobiles, cabinets d'infirmières et assistantes maternelles...). La mairie a également créé 4 emplois (services techniques, école, secrétariat). 11 emplois saisonniers sont recrutés chaque année pour la gestion de la base de loisirs. Le PRL confortera le commerce local et créera d'autres emplois directs et indirects (gardiennage, entretien, services...).

L'agriculture ne cédera rien et exigera respect du travail, des cultures, de la mécanisation et surtout de l'agriculteur.

Ma famille comme celle de M.Petit, vit dans la commune depuis plusieurs générations, nous avons grandi lui et moi avec les agriculteurs de la commune. J'ai le plus grand respect pour leur travail (mes beaux-parents sont agriculteurs retraités). L'inquiétude est légitime mais le projet PRL de par sa situation géographique et sa destination n'ont aucun impact négatif sur l'activité agricole. Je note qu'à aucun moment il n'est précisé dans le courrier de M.Petit qu'il y a une opposition franche au projet. Il s'agit simplement de nous alerter sur d'éventuelles difficultés qui pourraient voir le jour par la suite. Il termine son courrier en s'adressant aux élus... Il me semble avoir répondu à ses inquiétudes.

Observation n°24 - Mme Francette Boué

La communauté de commune tend à maîtriser la constructibilité des sols. Pourquoi la municipalité de Saint-Sardos fait à nouveau le choix d'augmenter les constructions et de réduire la surface agricole ?

[Voir réponses à l'observation n°23.](#)

L'impact sur le voisinage n'est absolument pas pris en compte. Comment va se passer la cohabitation imposée entre les futurs résidents et les exploitations agricoles ?

Elle regrette qu'aucune concertation n'ait été faite au préalable.

[Voir réponses à l'observation n°23.](#)

Les constructions vont dénaturer le site qui borde le lac et mettre en danger la faune et la flore.

Le projet ne pourrait-il pas être revu à la baisse ?

Saint-Sardos est un village rural qui n'a rien de touristique.

[Voir réponses à l'observation n°17\(M.Arquié\)](#)

L'accès prévu se fait par une route étroite et en mauvais état et présente un danger. Ne peut-il se faire côté base de loisirs ?

[Voir réponses à l'observation n°19.](#)

Quid des eaux de ruissellement et les ravinements qui peuvent être provoqués par les orages sur les terrains agricoles en pente vers le PRL ?

Quelle est la compatibilité entre les équipements du PRL et la base de loisirs qui va être rénovée ?

[Voir observation n°9 \(courrier de l'agence de développement touristique\).](#)

En conséquence il est difficile d'émettre un avis favorable.

Observation n°25 - M. et Mme Cardon

Ils soulèvent le problème de la circulation routière.

Le projet est surdimensionné par rapport à la taille du village.

[Voir réponses à l'observation n°17\(M.Arquié\).](#)

Il sera en concurrence déloyale avec les locations de loisirs existantes.

[Le PRL propose un type d'hébergement n'existant pas dans le secteur.](#)

Il y a incompatibilité entre ce complexe et les surfaces et activités agricoles qui sont la raison première de nos campagnes.

[Le zonage a été validé dans les différents documents d'urbanisme depuis 18 ans après plusieurs enquêtes publiques. L'orientation touristique de la commune date de 1980, réponses à l'observation n°17 de M.Arquié.](#)

Observation n°26 - Mme Marie-Noëlle Regambert

Propriétaire d'un commerce en cours d'agrandissement elle est favorable au projet à condition qu'il n'y ait pas création de commerces allant à l'encontre des commerçants existants dans le village.

[Aucun commerce n'est prévu au sein du PRL. C'était une condition majeure imposée par la mairie dès le départ.](#)

Montjoi le 5 septembre 2022

Jacques Gauran

Commissaire enquêteur