

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

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur

Jacques Gauran
Commissaire enquêteur

21 septembre 2022

Sommaire

Rapport	3
A - Généralités concernant l'enquête publique et présentation du projet	4
Cadre général du projet	4
Objet de l'enquête publique	4
Le cadre juridique de l'enquête publique	5
Le projet de création du parc résidentiel de loisirs "La Guinotte"	5
La composition du dossier d'enquête	7
B - Organisation de l'enquête	9
1 - La préparation de l'enquête	9
2 - La publicité, l'affichage et l'information du public	10
C - Déroulement de l'enquête	11
D - Synthèse des avis des personnes publiques associées à l'élaboration du projet	11
L'avis des services consultés	11
L'avis de la chambre d'agriculture	12
L'avis de l'autorité environnementale	13
E - Analyse des observations du public et des organismes consultés	14
Observations écrites et orales	14
Synthèse des observations	16
Analyse des observations du public	29
Conclusions et avis du commissaire enquêteur	32
Rappel sur le projet et le déroulement de l'enquête	33
Rappel sur le projet	33
Déroulement de l'enquête publique	35
Conclusions du commissaire enquêteur	35
Avis sur le projet	39

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

Rapport

Jacques Gauran
Commissaire enquêteur

21 septembre 2022

A - Généralités concernant l'enquête publique et présentation du projet

Cadre général du projet

Le projet soumis à l'enquête publique porte sur la création d'un parc résidentiel de loisirs "La Guinotte" de 219 logements pour lequel un permis d'aménager a été déposé en préfecture de Tarn-et-Garonne.

Il est situé sur la commune de Saint-Sardos dans le département de Tarn-et-Garonne sur un terrain de 15 ha en bordure ouest du lac de Boulet à proximité d'une base de loisirs en cours de rénovation. Le PLU en vigueur permet la réalisation d'un tel équipement sur ce terrain.

Le porteur du projet est la société Nature & Résidence spécialisée dans ce secteur d'activité dont le siège social est situé à Anglet (département des Pyrénées Atlantiques), représenté par la société Premier Plan, géomètres experts associés à Saint-Vincent de Tyrosse.

L'autorité organisatrice de l'enquête publique est M. le maire de Saint-Sardos.

Un premier projet de création d'un parc résidentiel de loisirs sur ce terrain avait fait l'objet d'une demande de permis d'aménager en 2005 avant d'être abandonné.

Objet de l'enquête publique

La demande de permis d'aménager ce parc résidentiel de loisirs a été déposée par le porteur du projet à la mairie de Saint-Sardos le 15 mai 2021.

Compte-tenu de l'importance de ce projet, le code de l'urbanisme et de l'environnement imposent la réalisation d'une étude d'impact et qu'il soit soumis à l'avis de l'autorité environnementale.

Le code de l'urbanisme impose également la réalisation d'une enquête publique préalable à la délivrance du permis d'aménager. Tel est l'objet de la présente enquête publique.

Le cadre juridique de l'enquête publique

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.

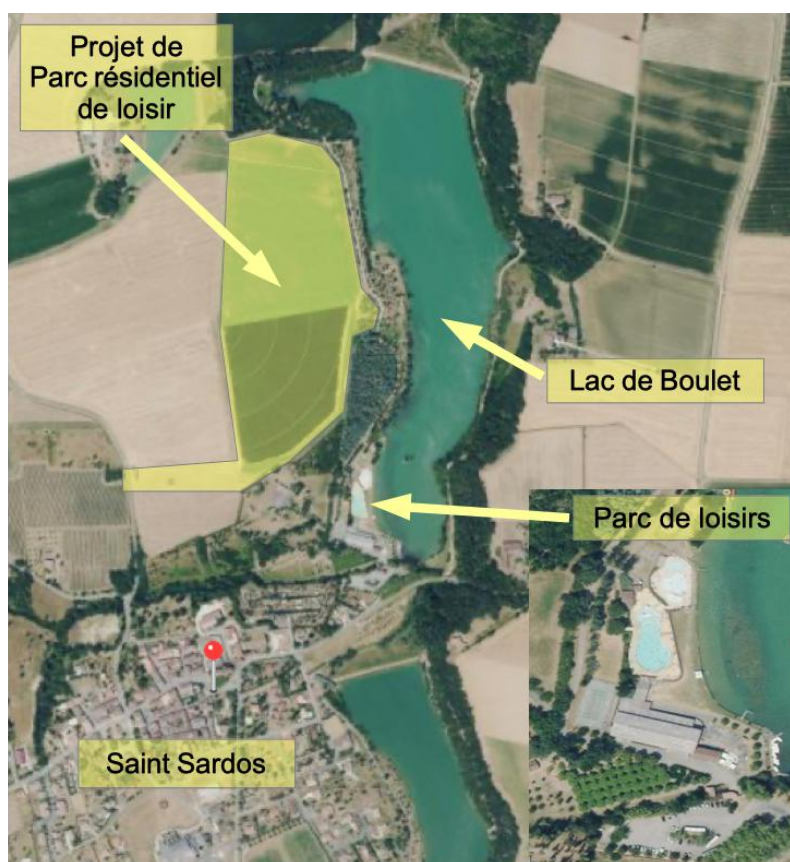
S'agissant d'une opération d'aménagement de plus de 10 ha, ce projet est soumis, au titre de l'article R122-2 du code de l'environnement à une étude d'impact.

Le code de l'environnement (article L123-2) impose que les projets soumis à une 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 maire de Saint-Sardos.

Le projet de création du parc résidentiel de loisirs "La Guinotte"



Le projet de création du parc résidentiel de loisirs "La Guinotte" est situé sur le territoire de la commune de Saint-Sardos.

Il est positionné à l'ouest du lac de Boulet sur un terrain de 15 ha à proximité du centre bourg sur des terrains actuellement cultivés par l'agriculteur propriétaire des terrains situés à l'ouest du projet.

Une base de loisirs, située en bordure du lac entre le bourg et le projet de création de ce parc résidentiel de

loisirs, actuellement fermée, doit faire l'objet d'un important chantier de rénovation avant sa réouverture.

Entre le lac de Boulet et le projet une bande de terrain boisée de largeur variable et un chemin de promenade qui fait le tour du lac sont aménagés en espace de détente et de promenade.

Au nord il est bordé par une forêt de chêne.

A l'ouest du projet c'est une exploitation agricole qui borde l'emprise du terrain.



Le projet prévoit la création :

- de 215 emplacements individuels destinés à accueillir des habitations légères de loisir ;
- d'un espace commun ludique situé au centre du parc comprenant piscines, spa, sauna, hammam, salle de sport, lieux de détente en plein air, parcours de santé, salle de réunion ;
- d'espaces ludiques et des cheminements piétons répartis sur le site ;
- de parkings et voiries équipés d'un dispositif d'éclairage public ;
- d'espaces verts ;
- d'un réseau d'eau potable et d'eaux usées connecté au dispositif de traitement d'eaux usées de la commune ;
- d'un réseau de distribution électrique et de télécommunications enterré ;

L'accès au parc résidentiel de loisirs se fait par une voie se raccordant au sud-ouest du projet à une route départementale. La desserte intérieure se fait par une voie située en périphérie du terrain.

La composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête constitué par la municipalité de Saint-Sardos est d'un abord facile.

Un bordereau des pièces permet d'accéder facilement aux documents recherchés. Il comprend :

La demande du permis d'aménager le parc résidentiel de loisirs "La Guinotte" composée de :

- la demande de permis d'aménager ;
- un plan de situation ;
- une notice descriptive ;
- un plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords ;
- un plan de composition d'ensemble du projet ;
- le bilan de la concertation ;
- des coupes transversales ;
- des photographies du site - environnement proche ;
- des photographies du site - paysage lointain ;
- du programme des travaux et plan des travaux ;
- plan des travaux - voirie et eaux pluviales ;
- plan des travaux - eaux usées et eau potable ;
- plan des travaux - basse tension - télécommunication - éclairage public ;
- une simulation d'implantation des bâtiments ;
- un règlement ;
- l'engagement de l'aménageur sur le mode de gestion ;

L'étude d'impact avec une synthèse non technique ;

Les réponses à la consultation des services provenant :

- du syndicat d'adduction d'eau potable de la région Mas-Grenier ;
- du syndicat départemental d'énergie de Tarn-et-Garonne ;
- de l'agence régionale de santé Occitanie ;

- de la communauté de commune Grand Sud Tarn-et-Garonne ;
- de la direction régionale des affaires culturelles d'Occitanie ;
- de la direction régionale des affaires culturelles ;
- du service départemental d'incendie et de secours de Tarn-et-Garonne ;
- de la direction départementale des territoires ;
- de l'avis de l'architecte des bâtiments de France du 8 juillet 2021 ;
- de l'avis de l'architecte des bâtiments de France du 23 septembre 2021 ;
- de l'accusé de réception de la saisine de l'autorité environnementale ;
- le récépissé de dépôt de dossier de déclaration loi sur l'eau ;
- l'avis de l'autorité environnementale ;
- la réponse du porteur du projet à l'avis de l'autorité environnementale ;
- l'accord de l'architecte des bâtiments de France sur le projet.

Un dossier de pièces complémentaires comprenant :

- la modification du délai d'instruction du 3 juin 2021 ;
- la modification du délai d'instruction du 24 juin 2021 ;
- un document retour ACE de l'architecte des bâtiments de France du 25 août 2021 ;
- un message du porteur du projet à l'architecte des bâtiments de France du 18 janvier 2022 ;
- un courrier de l'architecte des bâtiments de France à M. le maire de Saint-Sardos du 19 janvier 2021 ;
- un courrier du porteur du projet à M. le maire de Saint-Sardos du 7 mars 2022 et ses pièces annexes ;
 - un plan "esquisse" du 4 février 2022 ;
 - un plan de composition d'ensemble du 7 février 2022 ;
 - un plan des travaux voirie - eaux pluviales du 11 février 2022 ;
 - un plan des travaux eaux usées - eau potable du 11 février 2022 ;
 - un plan des travaux basse tension - télécommunication - éclairage public du 11 février 2022 ; un plan simulation d'implantation des bâtiments du 1 avril 2021.

Les textes qui régissent l'enquête publique

L'arrêté du maire de mise à l'enquête publique

L'avis d'enquête publique

Une déclaration d'ouverture de chantier

Le registre d'enquête que j'ai paraphé lors de la première permanence.

B - Organisation de l'enquête

1 - La préparation de l'enquête

Par décision n° 22000080 / 31 du 8 juin 2022, j'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur pour cette enquête (annexe n° 1).

J'ai pris contact avec M. le maire de Saint-Sardos le 14 juin qui m'a transmis par message électronique des documents portant sur la création du parc résidentiel de loisirs afin de prendre connaissance de ce projet.

Une réunion de travail s'est ensuite tenue à la mairie de Saint-Sardos le 21 juin à 9h avec M. Sényé maire, M. Granier premier adjoint et Mme Rouzié secrétaire de mairie. Cette réunion m'a permis d'approfondir la connaissance du projet, son historique ainsi que le contexte local. Les principaux points abordés ont porté sur :

- **la composition du dossier d'enquête** : le dossier qui m'a été remis m'a paru convenir pour lancer l'enquête.
- **la mise en ligne du dossier** : j'ai demandé que le titre des documents qui seront mis en ligne soit changé pour que les visiteurs puissent facilement savoir leur contenu. Il pourrait être mis en ligne sur le site internet de la mairie, de la préfecture et de la communauté de communes.
- **l'information du public** : en plus de la publicité réglementaire (publication dans 2 journaux et affichage de l'avis d'enquête), j'ai proposé que l'avis ou une information puisse être faite sur le site internet de la commune et de la communauté de commune ainsi que sur le compte Facebook de la commune. Etant donné qu'il n'y a pas eu de concertation préalable avec la population et qu'aucune information n'a été faite avant le lancement de l'enquête, j'ai proposé qu'une diffusion de l'avis d'enquête soit faite dans les boîtes aux lettres des habitants de la commune.
- **la rédaction de l'arrêté d'ouverture et l'avis d'enquête** : la rédaction de ces 2 documents a été examinée et il a été convenu que le projet me serait adressé pour avis.
- **les dates de l'enquête et des permanences** ont été arrêtées.



Les projets d'arrêté d'ouverture de l'enquête, de l'avis et du bordereau des pièces du dossier d'enquête m'ont été transmis par message électronique du 28 juin. J'ai seulement fait une observation pour demander que le dossier soit complété par la référence aux réglementations applicables au projet.

L'arrêté de mise à l'enquête publique préalable à l'autorisation du permis d'aménager du parc résidentiel de loisirs "La Guinotte" n° 2022 - 80 a été signé par M. le maire de Saint-Sardos le 28 juin 2022 (annexe n° Annexe n° 2).

Une seconde réunion de travail a eu lieu le 21 juillet à la mairie de Saint-Sardos avec M. Gaubert, représentant du porteur du projet et M. Granier, maire adjoint pour compléter ma connaissance du projet suivie d'une visite du site.

2 - La publicité, l'affichage et l'information du public

Les dispositions réglementaires d'information du public suivantes ont été mises en place.

Publications dans la presse

L'avis d'enquête a été publié dans :

- La Dépêche du Midi du 8 et 26 juillet 2022 (Annexe n° 3) ;
- Le Petit Journal du 5 et 26 juillet 2022 (Annexe n° 4).

Affichages réglementaires

L'avis d'enquête (Annexe n° 5) a été affiché sur la porte d'entrée de la mairie de Saint-Sardos et sur le site internet de la mairie. Affichages que j'ai pu constaté lors de mes permanences.

Mise en ligne du dossier d'enquête

Une information a été mise en page d'accueil du site internet de la commune (Annexe n° 6) avec un lien vers une page donnant des précisions sur le déroulement de l'enquête publique (Annexe n° 7) sur laquelle un lien permet le téléchargement du dossier complet d'enquête publique.

Diffusion de l'avis d'enquête dans les boîtes aux lettres des habitants de la commune. Pour parfaire l'information du public, l'avis d'enquête publique (Annexe n° 5) a été distribué dans les boîtes aux lettres des habitants de la commune, comme je l'avais recommandé.

C - Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 25 juillet à 14h au jeudi 25 août à 17 h 30.

J'ai accueilli dans de très bonnes conditions le public dans les locaux de la mairie de Saint-Sardos au cours des permanences du :

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

Pendant ces 4 permanences, j'ai reçu 31 personnes. Quelques unes sont venues uniquement pour s'informer sur le projet et l'enquête publique. La majorité a déposé une observation dans le registre d'enquête.

Au total 28 observations ont été portées sur le registre d'enquête dont une pétition qui a réuni 57 signatures et 5 courriers adressés au commissaire enquêteur que j'ai enregistré dans le registre.

J'ai clos le registre d'enquête le 25août 2022 à 18h à l'issue de la dernière permanence. J'ai alors récupéré le dossier d'enquête.

Une observation est arrivée par la boîte aux lettres électronique le samedi 27 août après la clôture de l'enquête. Je l'ai portée dans le registre d'enquête mais elle ne sera pas prise en compte pour la synthèse et l'analyse des observations.

D - Synthèse des avis des personnes publiques associées à l'élaboration du projet

L'avis des services consultés

Le dossier d'enquête comprend les réponses faites à la consultation des services pendant l'élaboration du projet. Elles ne portent que sur des éléments techniques du projet.

L'architecte des bâtiments de France, après un avis défavorable sur le projet, a donné son accord sur une proposition modificative présentée par le porteur du projet ;

Les organismes en charge du service incendie, de l'alimentation en eau potable et du traitement des eaux usées, de la voirie donnent un avis

favorable en formulant certaines recommandations ou réserves qui ne remettent pas en cause le projet.

La direction régionale des affaires culturelles demande que des mesures d'archéologie préventive soient mises en oeuvre.

Il n'y a pas d'avis des organismes à vocation économique comme la chambre de commerce et d'industrie, la chambre des métiers ou la chambre d'agriculture.

C'est pourquoi j'ai pris l'initiative de demander l'avis de la chambre d'agriculture par courrier du 21 août 2022 (annexe n° 8). La réponse du président qui m'est parvenu par courrier le 12 septembre (annexe n° 9) est analysée ci-après.

L'avis de la chambre d'agriculture

La chambre d'agriculture a fait un travail complet d'analyse du dossier d'enquête qui m'apparaît particulièrement important pour mesurer l'impact potentiel du projet sur l'activité agricole. Il est regrettable qu'elle n'ait pas été consultée pendant l'élaboration du projet. Elle formule un **avis défavorable** au projet considérant qu'il nuit à l'activité agricole et des observations et recommandations importantes qui pourraient faire évoluer cet avis si elles étaient prises en considérations.

Elle fait des recommandations très argumentées sur l'implantation des haies antidérives, de leur entretien et la nécessité de prévoir une clôture en limite de propriété.

A noter que les documents du dossier d'enquête n'ayant pas été mis à jour après la modification du plan masse du projet actée avec l'architecte des bâtiments de France le long du chemin d'accès, la chambre d'agriculture a fait une analyse de l'impact sur ce secteur qui n'a plus de raison d'être.

Elle demande qu'une convention de bon usage soit signée entre le promoteur et les acheteurs afin que ces derniers soient conscients que leur terrain jouxte une parcelle agricole.

Elle signale la nécessité de prévoir des mesures de protection à proximité des établissements fréquentés par des personnes vulnérables lors de l'application de produits phitopharmaceutiques (arrêté préfectoral du 11 août 2016).

Elle indique que la parcelle sur laquelle est prévue l'implantation du projet n'est pas "une ancienne parcelle agricole" comme indiqué dans le dossier d'enquête mais qu'elle est cultivée et que l'agriculteur a touché des "droits de paiement de base".

Elle mentionne la nécessité de faire une étude plus poussée pour voir si une noue doit être mise en place pour faire face au risque d'érosion du terrain de l'exploitation agricole située à l'ouest du projet.

Elle demande également qu'une étude de compensation financière, potentiellement importante pour l'agriculteur voisin, soit réalisée.

Elle indique l'obligation de réaliser une étude préalable (décret n°2006-1190 du 31 août 2016) pour les conséquences négatives importantes sur l'économie agricole que la réalisation de ce projet pourrait entraîner.

Elle s'interroge sur une dérive potentielle du projet. La réglementation prévoit que les parcs résidentiels de loisirs 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. Est-ce que ces habitations ne pourraient pas devenir des résidences permanentes à l'année ?

En l'absence d'étude de marché, elle se questionne sur l'avenir et la fiabilité du projet. Est-ce que tous les emplacements seront vendus ? Ne peut-on réduire leur nombre pour tenir compte de l'activité agricole ?

Elle regrette le manque de discussion avec l'agriculteur et les autres acteurs agricoles.

Elle signale enfin que ce projet va à l'encontre de la volonté politique nationale qui suite à la convention citoyenne de 2019 vise à réduire la consommation d'espace agricole.

L'avis de l'autorité environnementale

L'autorité environnementale a émis un avis le 27 janvier 2022 par lequel elle :

- estime qu'il manque de justification quant au dimensionnement du parc résidentiel de loisirs ;
- estime que la zone d'étude est trop limitée et n'analyse pas les effets induits par l'augmentation de la fréquentation touristique sur le lac, autour du lac et à ses alentours ;
- recommande la réalisation d'une zone tampon au nord du projet pour réduire les impacts sur le boisement de chêne situé au nord du projet

Dans ses réponses du mois de mars 2022 le porteur du projet précise que :

- ce projet répond à une volonté communale et que son dimensionnement a été défini en compatibilité avec le PLU et avec le maire de Saint-Sardos ;

- les incidences directes d'une augmentation de la fréquentation touristique seront très faibles à nulles sur les espèces communes à très communes fréquentant les abords du lac.
- une zone tampon de 11 à 15 m entre les logements et le boisement de chêne est suffisante pour échapper aux nuisances.

E - Analyse des observations du public et des organismes consultés

Le 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 qu'il dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Il a été expédié par message électronique le 5 septembre au porteur du projet et au maire de Saint-Sardos (annexe n° 10).

L'organisation d'une rencontre avec le porteur du projet a été remplacée, à la demande de ce dernier dont l'emploi du temps ne lui permettait pas de se rendre à la mairie de Saint-Sardos, par une visioconférence le 6 septembre à laquelle le maire a participé. Elle a permis de réduire les déplacements tout en gardant la même utilité.

Le porteur du projet m'a transmis ses remarques sur cette synthèse par courrier électronique du 8 septembre (annexe n° 11).

Le maire de Saint-Sardos a également formulé ses remarques qui m'ont été transmises par courrier électronique du 15 septembre (annexe n° 12).

La synthèse des observations et les remarques du porteur du projet sont reproduites ci-dessous.

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 dans 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. Elle a été placée dans le registre d'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.

Le texte en bleu ci-dessous correspond à une observation formulée par M. le maire de Saint-Sardos.

Je ne vois qu'un seul avis défavorable clairement exprimé : Mr Arquie 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

Le réponses du porteur du projet sont en vert dans le texte ci-après.

Les remarques du maire de Saint-Sardos sont portées en bleu 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 parait 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.

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

Le type d'aménagement n'est pas générateur de nuisances sonores du fait de la clientèle qui acquiert les terrains (jeunes séniors). 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 ?

Le type d'aménagement n'est pas générateur de nuisances sonores du fait de la clientèle qui acquiert les terrains (jeunes séniors). 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.)

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 ?

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 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 ?

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).

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 ?

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.

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) - 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.

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

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, concernant les voies de circulation, il conviendra sans doute à terme d'améliorer la voie de desserte du projet jusqu'au bourg.

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.

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 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.

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

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(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.

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.

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

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.

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.

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.

Voir réponse à l'observation n°16

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.

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.

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.

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 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 ?

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.)

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.

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.

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.

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.

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.

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).

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

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.

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.

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.

C'est légitime.

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 ?

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.

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 ?

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.

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.

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.

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 ?

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.

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 ?

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.

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

Voir réponses à l'observation n°17(M.Arquié).

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.

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

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.

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

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

Analyse des observations du public

La participation du public à l'enquête a été importante et les observations écrites et orales m'ont parues très pertinentes et ciblées sur le projet et son impact potentiel sur le territoire.

Une analyse complète de ces observations du public et de l'avis du porteur du projet sur ces observations dont la synthèse figure ci-dessus me conduisent à en tirer les principaux sujets abordés qui ont été exprimés pendant l'enquête. J'y retrouve tous les questionnements que je me pose à la lecture attentive du dossier d'enquête et lors des différents entretiens que j'ai eu.

Les principaux sujets qui se dégagent de cette analyse qui ne se veut pas exhaustive portent sur :

1 - Les observations favorables au projet représentent une grosse moitié des avis recueillis dans le registre d'enquête mettant en évidence l'impact économique positif pour la commune.

M. le maire de Saint-Sardos met en avant l'impact positif attendu sur la distribution par circuits courts de la production agricole et sur les ventes de cave coopérative.

2 - Le projet est-il réalisable ou non ? Est-il disproportionné ? La question posée est de savoir si la taille de ce projet est bien adapté par rapport à la commune et surtout au village de Saint-Sardos et s'il correspond bien à une demande. Aucune concertation préalable n'a été faite. Est-ce qu'il ne génèrera pas des nuisances sonores ?

Le porteur du projet répond en mentionnant qu'il a fait l'objet d'adaptations avec l'architecte des bâtiments de France et le paysagiste conseil du département, qu'il dispose des financements nécessaires et l'expérience de telles opérations, que le projet est acté dans le PLU depuis plus de 15 ans et qu'il nécessite des investissements importants ne permettant pas de le réduire.

M. le maire de Saint-Sardos rappelle que le lac a été créé en 1980 pour accueillir une activité touristique aujourd'hui très appréciée des habitants.

Il indique que les villageois ne se sont jamais plaint de nuisances causées par les nombreuses animations de la base de loisirs

3 - Le projet entre en conflit avec les exploitations agricoles. Un nombre important d'observations abordent ce sujet et considèrent qu'il y a incompatibilité entre la recherche d'un cadre de vie au calme et les nuisances inévitables provoquées par les activités agricoles notamment pour ce qui concerne le bruit, les traitements et épandages pratiqués et le ruissellement de l'eau de pluie. Plusieurs observations proposent qu'une information des futurs propriétaires soit faite sur ces nuisances potentielles et même de leur faire signer un engagement à ne pas engager des procédures. L'exploitant agricole dont la propriété est située en limite ouest du projet pose la question d'une indemnisation financière si sa proposition de créer un parc agrivoltaïque n'était pas acceptée.

Pour le porteur du projet les merlons plantés et le recul d'au moins 12m des constructions de la limite du terrain (alors que le PLU n'impose rien) sont des protections suffisantes pour les futurs propriétaires dont le plupart seront des jeunes seniors. Il souligne qu'une seule exploitation est concernée.

Pour M. le maire de Saint-Sardos, seul un exploitant agricole est concerné et la réalisation du parc agrivoltaïque qu'il souhaite développer pour éviter une perte d'exploitation a reçu un avis favorable de la commune. Il est cependant conditionnée à la construction du parc résidentiel de loisirs.

4 - La circulation routière sera fortement impacté. Le nombre important de résidents (400 à 500 personnes au moins en période de pointe) générera une circulation importante par rapport à la situation actuelle. Son impact n'a pas été étudié et le financement des investissements nécessaire ne devra pas être supporté par la population locale.

Le porteur du projet reconnaît qu'il faudra à terme améliorer la voie de desserte du projet jusqu'au bourg et que le code de l'urbanisme prévoit des dispositifs pour faire financer les travaux sur l'espace public par l'aménageur.

Pour M. le maire, la communauté de commune pourra financer les travaux par la taxe d'aménagement et la commune y participer si besoin en utilisant également le levier de la taxe d'aménagement.

5 - Le projet a un fort impact sur l'environnement (faune et flore), sur l'évacuation et la qualité des eaux de ruissellement. Par ailleurs la qualité de vie des futurs résidents pourrait être dégradée par le réchauffement climatique.

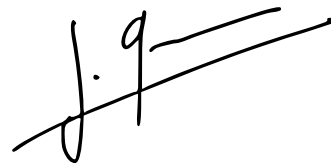
Le porteur du projet signale que ces hébergements seront des résidences secondaires et non pas des résidences principales et que la densité des constructions est sensiblement plus faible que la pratique habituelle. Il pense qu'il n'y aura pas d'impact car la parcelle est actuellement exploitée et que les pollutions accidentelles ne peuvent être qu'exceptionnelles.

Cette analyse sera au coeur des conclusions que je tirerai à l'issue de l'enquête publique et feront l'objet d'un document séparé.

-- 0 0 0 --

Montjoi, le 21 septembre 2022

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'J' followed by a dot and a 'G', with a long horizontal stroke extending to the right.

Jacques Gauran

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

Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Jacques Gauran
Commissaire enquêteur

21 septembre 2022

Référence Tribunal Administratif de Toulouse : E22000080 / 31

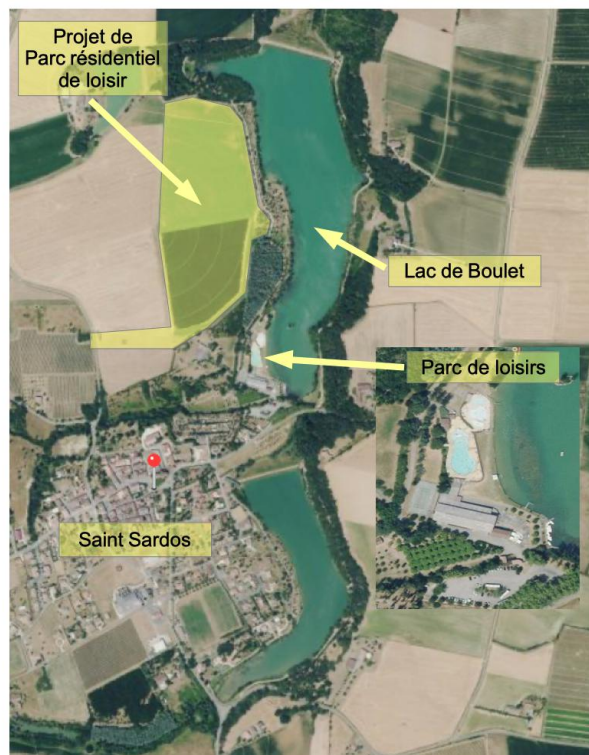
Rappel sur le projet et le déroulement de l'enquête

Rappel sur le projet

La commune de Saint-Sardos a créé en 1980 le lac de Boulet situé au nord du village pour y développer des activités touristiques. Une base de loisirs a été construite au sud de ce lac.

Au début des années 2000, un promoteur privé a acheté un terrain de 15 ha situé à l'ouest de ce lac pour y créer un camping. Ce projet n'a pas été réalisé.

La société Nature & Résidence spécialisée dans ce secteur d'activité dont le siège social est situé à Anglet (département des Pyrénées Atlantiques) souhaite créer sur ce terrain un parc résidentiel de loisirs "La Guinotte".



Le projet consiste à offrir à la vente 219 habitations légères de loisirs exclusivement destinées en tant que résidence secondaire. Il prévoit également la création d'un espace commun en son centre dont les équipements ne sont pas encore définis.

Le terrain sur lequel le parc résidentiel de loisirs doit être implanté est actuellement un terrain agricole exploité par le propriétaire de la parcelle située à l'ouest du projet.

Un espace naturel boisé entre le projet de parc résidentiel de loisirs et le lac de Boulet est utilisé comme espace de détente et de promenade. Un chemin fait le tour du lac. Cet espace naturel se prolonge au sud faisant une coupure avec la base de loisirs et le village de Saint-Sardos.

Au nord c'est une forêt de chênes qui borde le projet.

L'illustration ci-contre présente le plan général d'aménagement du projet



La demande de permis d'aménager ce parc résidentiel de loisirs a été déposée par le porteur du projet à la mairie de Saint-Sardos le 15 mai 2021.

Compte-tenu de l'importance de ce projet, le code de l'urbanisme et de l'environnement imposent la réalisation d'une étude d'impact, la saisine de l'autorité environnementale et qu'il soit soumis à l'avis de l'autorité environnementale.

Le code de l'urbanisme impose également la réalisation d'une enquête publique préalable à la délivrance du permis d'aménager. Tel est l'objet de la présente enquête publique.

Le porteur du projet a déposé un permis d'aménager à la mairie de Saint-Sardos le 15 mai 2021. L'architecte des bâtiments de France a fait évoluer le projet en supprimant les constructions situées de part et d'autre de la voie de desserte depuis l'accès sur la route départementale jusqu'au parc proprement dit (modifications qui ne figurent pas sur les documents du dossier d'enquête).

Déroulement de l'enquête publique

J'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision du tribunal administratif du 8 juin 2022 pour cette enquête publique.

Elle s'est déroulée du lundi 25 juillet à 14 h au jeudi 25 août à 17 h 30.

Au cours des 4 permanences j'ai accueillis 31 personnes.

Au total 28 observations ont été portées sur le registre d'enquête dont une pétition signée par 57 personnes.

J'ai remis la synthèse de ces observations au porteur du projet et à M. le maire de Saint-Sardos par courrier électronique du 5 septembre 2022 et une présentation leur a été faite au cours d'une réunion en visioconférence du 6 septembre. Les commentaires sur cette synthèse des observations m'ont été transmis le 8 septembre par le porteur du projet et le 15 septembre par M. le maire. Elles sont reprises dans le rapport d'enquête.

Conclusions du commissaire enquêteur

A l'issue de cette enquête publique, j'estime avoir une bonne connaissance du projet de création du parc résidentiel de loisirs "La Guinotte" situé sur le territoire de la commune de Saint-Sardos, notamment par une analyse :

- de la demande de permis d'aménager et des documents qui ont conduit à la modification du projet pendant la période d'instruction ;
- des avis des personnes publiques consultées lors de l'instruction de cette demande de permis d'aménager ;
- de l'étude d'impact, de l'avis de l'autorité environnementale et de la réponse du porteur du projet à cet avis ;

Cette connaissance s'est enrichie au cours des entretiens et réunions avec le porteur du projet et M. le maire de Saint-Sardos.

Elle s'est fortement enrichie au cours des entretiens avec le public nombreux qui est venu me rencontrer lors des permanences et par une analyse fine des observations écrites déposées dans le registre d'enquête ainsi que par les commentaires apportés par le porteur du projet et par M. le maire de Saint-Sardos sur la synthèse que j'en ai faite.

Compte-tenu de l'impact potentiel du projet sur le monde agricole que j'ai progressivement vu prendre de l'ampleur, j'ai décidé de demander un avis au président de la chambre d'agriculture de Tarn-et-Garonne.

Sa réponse du 12 septembre, annexée au rapport d'enquête, fait une analyse très précise de l'impact potentiel du projet sur le monde agricole. Elle constitue un élément essentiel dans ma connaissance de cette opération d'aménagement et des conclusions que je tire de cette enquête.

-- 0 0 0 --

A l'issue de cette enquête publique, je tire les conclusions suivantes sur le projet de création du parc résidentiel de loisirs "La Guinotte" sur le territoire de la commune de Saint-Sardos.

1 - J'estime que ce projet présente un certain intérêt pour le développement de la commune. Il s'inscrit dans une politique volontaire de développement économique et touristique par l'équipe municipale.

Cependant je pense que l'élaboration du projet aurait du prendre en compte les considérations ci-dessous développées.

2 - Je constate que le processus d'élaboration du projet repose sur une ambiguïté.

Pour le porteur du projet et la municipalité le terrain sur lequel il doit être réalisé est une ancienne exploitation agricole. Il est classé en zone naturelle NI dans le plan local d'urbanisme (PLU), zone naturelle dédiée à l'accueil d'activités naturelles. Ce classement remonte à une vingtaine d'année et a été confirmé lors de la dernière révision du PLU en 2013.

En réalité, cette parcelle est cultivée depuis une dizaine d'année au moins et l'exploitant agricole perçoit des "droits à paiement de base". De fait ce terrain ne correspond plus aux critères de classement en zone naturelle. Il est donc considérée par certaines personnes et en particulier le monde agricole qui s'est fortement mobilisé, comme terrain agricole.

Est-ce que le projet d'aménagement aurait été étudié de la même façon si le porteur du projet et la municipalité de Saint-Sardos avait considéré qu'il est élaboré sur un terrain agricole et non pas une ancienne exploitation agricole devenue espace naturel ?

Dans un contexte de volonté de l'Etat de limiter la consommation d'espace agricole, **j'estime nécessaire que cette situation soit clarifiée, que le recueil d'avis des organismes concernés soit réalisé et que le projet soit modifié en conséquence.**

3 - La viabilité du projet devrait être présentée.

Je considère que le dossier d'enquête ne comporte pas les éléments nécessaires pour justifier l'intérêt de développer ce projet sur ce site. La seule présence du lac de Bouret, de la base de loisirs ou le besoin de développer les hébergements touristiques dans le sud du département de Tarn-et-Garonne ne me paraissent pas suffisantes.

Ce projet vient s'implanter dans un secteur agricole et naturel qu'il va profondément modifier par la construction d'un nombre important de logements dans un contexte de volonté politique de limitation de consommation d'espace agricole. Comment justifier ce choix ?

Par ailleurs, aucune étude de marché ne vient justifier la réalisation de 219 hébergements.

J'estime donc nécessaire qu'un complément d'étude soit réalisée sur ce sujet.

4 - L'impact sur les territoires qui entoure le projet n'est pas suffisamment étudié.

J'estime que le projet n'a pas suffisamment pris en compte son impact sur les territoires qui l'entoure.

C'est essentiellement les relations entre le monde agricole qui souhaite poursuivre son activité sans être affecté par la création de ce parc dont les résidents recherchent calme et tranquillité qui doivent faire l'objet d'études complémentaires et de concertation avec le monde agricole. C'est pour moi le sujet le plus important de ce dossier qui ne me paraît avoir été correctement traité. Il me paraît indispensable de le revoir complètement et d'adapter le projet en conséquence.

Côté est, le projet n'aborde pas vraiment comment sera traitée l'interface avec le lac de Bouret et ses abords, espace boisé accueillant un lieu de promenade et de détente pour les randonneurs. Comment les résidents du parc régional de loisirs auront accès à cet espace et comment se protégeront-ils d'intrusions potentielles ? Il n'y a pas vraiment de réponses apportés sur ce point.

Le projet va créer des problèmes de circulation routière et les mesures d'adaptation du réseau routière devrait être abordé dans le dossier.

J'estime indispensable qu'un complément d'étude et une adaptation du projet soient fait pour prendre en compte son impact sur l'activité agricole et les territoires qui l'entoure.



5 - La consultation du public et des organismes concernés doivent être complétée.

Il apparait clairement que le public n'a été pas été suffisamment informé sur le projet et qu'aucune concertation préalable n'a été faite avant la mise à l'enquête publique. J'estime cette situation regrettable.

L'enquête publique aura permis de recueillir les observations du public qui s'est largement déplacé. Elles devraient être réellement prises en compte pour la mise au point définitive du projet.

Par ailleurs, ce n'est que pendant l'enquête publique que j'ai pris conscience que seuls les organismes concernés par la mise au point de la demande du permis d'aménager avaient été consultés. Il me semble que les autres organismes concernés par les aspects économiques et environnementaux auraient du l'être également. C'est pour cela que j'ai demandé l'avis de la chambre d'agriculture de Tarn-et-Garonne, organisme qui me semblait le plus concerné par ce projet. Dans sa réponse elle a soulevé des questions particulièrement importantes qui auraient du être abordées pour la mise au point du projet. Elle mentionne également l'obligation d'étude complémentaire qui n'a pas été réalisée.

J'estime indispensable que cette consultation soit faite et que le projet soit adapté pour prendre en compte leurs observations.

Avis sur le projet

Je considère que :

- bien que présentant un certain intérêt pour le développement de la commune, le projet doit être profondément modifié pour tenir compte des conclusions que j'ai développé ci-dessus ;
- la prise en compte de ces conclusions conduisent à réaliser des compléments d'études, de compléter la consultation des organismes et du public avant de procéder à une modification du projet ;
- ces compléments d'études et cette consultation complémentaire sont d'une telle importance qu'elles conduiront à une modification substantielle de l'économie du projet.

En conséquence, elles ne peuvent être pris en compte comme des réserves. C'est pourquoi :

Je donne un **avis défavorable** sur le projet de création du parc résidentiel de loisirs "La Guinotte" sur la commune de Saint-Sardos.

Montjoi, le 21 septembre 2022

Le commissaire enquêteur



Jacques Gauran