



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
OCCITANIE

**Conseil général de l'Environnement
et du Développement durable**

**Avis de la mission régionale d'autorité environnementale
sur la création d'un parc résidentiel de loisirs
à Saint-Sardos (82)**

N°Saisine : 2021-010018

N°MRAe : 2022APO5

Avis émis le 27 janvier 2022

PRÉAMBULE

Pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnelle et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet, mais sur la qualité de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement dans le projet.

Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Par courrier reçu le 29 novembre 2021, l'autorité environnementale a été saisie pour avis par la commune de Saint-Sardos sur le département du Tarn-et-Garonne sur le projet de création d'un parc résidentiel de loisirs sur la commune de Saint-Sardos (82).

Le dossier comprend une étude d'impact datée d'avril 2021 et le permis d'aménager en date du 6 avril 2021.

L'avis est rendu dans un délai de 2 mois à compter de la date de réception de la saisine et du dossier complet à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie.

En application du 3° de l'article R. 122-6 I relatif à l'autorité environnementale compétente et de l'article R. 122-7 I du code de l'environnement, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté en collégialité électronique conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (délégation du 7 janvier 2022) par Jean-Michel Salles et Annie Viu.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 3 novembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

L'avis a été préparé par les agents de la DREAL Occitanie apportant leur appui technique à la MRAe et placés sous l'autorité fonctionnelle de sa présidente.

Conformément à l'article R. 122-7 III du code de l'environnement, ont été consultés le préfet de département, au titre de ses attributions en matière d'environnement, et l'agence régionale de santé Occitanie (ARS) qui a répondu en date du 22 décembre 2021 conformément à l'article R. 122-9 du même code, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public.

Il est également publié sur le site internet de la MRAe¹.

¹ www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html

SYNTHÈSE

Le projet d'aménagement présenté propose de développer un ensemble immobilier destiné à l'accueil d'hébergements légers de loisirs situé à proximité d'une base de loisirs disposée aux abords du lac de Boulet sur la commune de Saint-Sardos (82).

La MRAe estime que l'étude d'impact manque de justification quant au dimensionnement du parc résidentiel de loisirs qui va conduire à la consommation de 15 ha de terre agricole et à leur imperméabilisation sur environ 3,8 ha.

Par ailleurs, malgré l'ampleur du projet, la zone d'étude retenue pour établir l'état initial et l'analyse des incidences est limitée au périmètre du projet et n'aborde pas les effets induits par l'augmentation de la fréquentation touristique et le développement potentiel des activités sur le lac, autour du lac et à ses alentours. Des compléments sont attendus sur ce point.

Les terrains retenus pour le projet sont principalement occupés par des habitats issus d'une artificialisation importante et durable des sols.

Des enjeux écologiques ont été identifiés en lisière nord du projet. À ce titre, la MRAe recommande de prévoir une zone tampon afin de réduire les impacts sur le boisement de chêne (situé au nord du projet), considéré comme un réservoir local de biodiversité, et sur sa lisière qui constitue un corridor de déplacement pour l'ensemble des espèces de chiroptères.

En matière de préservation du paysage, la MRAe recommande de compléter l'étude d'impact en proposant un photomontage depuis les berges et le sentier pédestre qui longe le lac, afin que le public appréhende mieux l'insertion du projet dans le paysage.

AVIS DÉTAILLÉ

1 Présentation du projet

Saint-Sardos est une commune située dans le département de Tarn et-Garonne, en région Occitanie. Elle se situe à proximité de la Garonne, entre les villes de Toulouse et Montauban. La commune fait partie de la Communauté de communes Grand Sud Tarn et Garonne.

Le projet d'aménagement présenté propose de développer un ensemble immobilier destiné à l'accueil d'hébergements légers de loisirs, situé à proximité d'une base de loisir disposée aux abords du lac de Boulet. Le site de projet se situe à environ 400 m du centre-bourg de Saint-Sardos. Il est connecté aux itinéraires pédestres et cyclable de la commune.

Le projet de parc résidentiel de loisirs s'inscrit dans la démarche de développement de l'offre d'hébergement touristique de la commune au sein de la zone naturelle de loisirs (NI) du PLU communal approuvé en 2013.

D'une surface de 15,2 ha environ, le parc résidentiel de loisirs sera composé :

- de 219 emplacements individuels destinés à accueillir des habitations légères de loisirs (HLL) ;
- d'un espace commun ludique central (piscines, spa, sauna, hammam, salle de sport, lieux de détente en plein air, parcours de santé, salle de réunion) ;
- de petits espaces ludiques répartis sur le site ;
- de parking, voiries et cheminements doux ;
- des espaces verts.



Plan de composition du projet (p.112 de l'étude d'impact)

2 Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Ce projet prévoit l'urbanisation d'un secteur à caractère majoritairement agricole présentant des enjeux environnementaux faible à modéré à la lecture des éléments transmis dans l'étude d'impact. Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe sont :

- la préservation des habitats naturels, de la faune et de la flore ;
- l'intégration paysagère du projet ;

3 Complétude et qualité générale de l'étude

Le document est suffisamment clair et illustré pour permettre au public de prendre connaissance du projet.

L'étude d'impact aborde les principaux éléments visés à l'article R.122-5 du code de l'environnement. Toutefois, la MRAe relève que l'exposé des solutions de substitution raisonnables au projet n'est pas traité. L'étude d'alternatives au projet présenté est attendu pour justifier les choix retenus au regard de la prise en compte des enjeux environnementaux.

La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact en justifiant les choix retenus au regard des alternatives possibles et en intégrant l'analyse comparative des scénarios alternatifs au regard de leurs incidences environnementales.

La MRAe estime que l'étude d'impact manque de justification quant au dimensionnement du parc résidentiel de loisirs qui va conduire à la consommation de 15 ha de terre agricole et à leur imperméabilisation sur environ 3,8 ha.

La MRAe recommande de justifier le dimensionnement du parc résidentiel retenu.

Pour la MRAe, la mise en œuvre du projet (fonctionnant de mai à octobre et les week-ends) entraînera une augmentation significative de la fréquentation touristique du site et très probablement une évolution des aménagements et des activités autour du lac. Or, la zone d'étude retenue pour établir l'état initial et l'analyse des incidences est trop souvent limitée au périmètre strict du projet. Par ailleurs, l'aire d'étude immédiate, définie dans un rayon de 50 m autour du périmètre du projet final, n'a fait l'objet d'aucun inventaire naturaliste approfondi (p.14. du volet naturel de l'étude d'impact).

L'analyse n'identifie donc pas, comme demandé par le code de l'environnement, les impacts directs, indirects et induits sur un secteur plus vaste. À titre d'exemple, il est indiqué que l'expertise menée « *permet de conclure à l'absence de zones humides au sein de la zone d'étude, tant du point de vue de la végétation, que du sol.* » (p.63 de l'étude d'impact) et qu' « *aucun impact direct et/ou indirect sur une zone humide n'est à attendre dans le cadre de ce projet* » (p.152). Cette dernière affirmation doit être étayée puisque des zones humides périphériques sont situées à quelques dizaines de mètres du périmètre du projet, en bordure du lac, sur des sites qui seront donc surfréquentés et potentiellement réaménagés.

De même, l'étude d'impact n'analyse pas la biodiversité présente dans le lac, ni les incidences de la fréquentation induite par le projet sur cette biodiversité.

Il est donc attendu une cartographie des habitats naturels autour du lac et sur l'ensemble des sites susceptibles d'être affectés par des aménagements ou des activités induits par le projet ou par la surfréquentation touristique, ainsi qu'une analyse des potentialités d'accueil de la biodiversité de ces habitats afin d'apprécier la nécessité de mener des inventaires complémentaires ciblés. (Le projet étant soutenu par la commune, cette analyse pourrait utilement conduire à une modification du document d'urbanisme afin de garantir la préservation des enjeux écologiques identifiés).

La MRAe recommande de revoir les aires d'étude dans l'état initial, afin d'être en mesure d'objectiver et de réévaluer les incidences directes, indirectes et induites de cette opération d'envergure sur les milieux naturels et d'appliquer, la démarche « éviter - réduire - compenser ».

La MRAe relève également que les potentialités du site en tant que halte migratoire pour les oiseaux ne sont pas analysées.

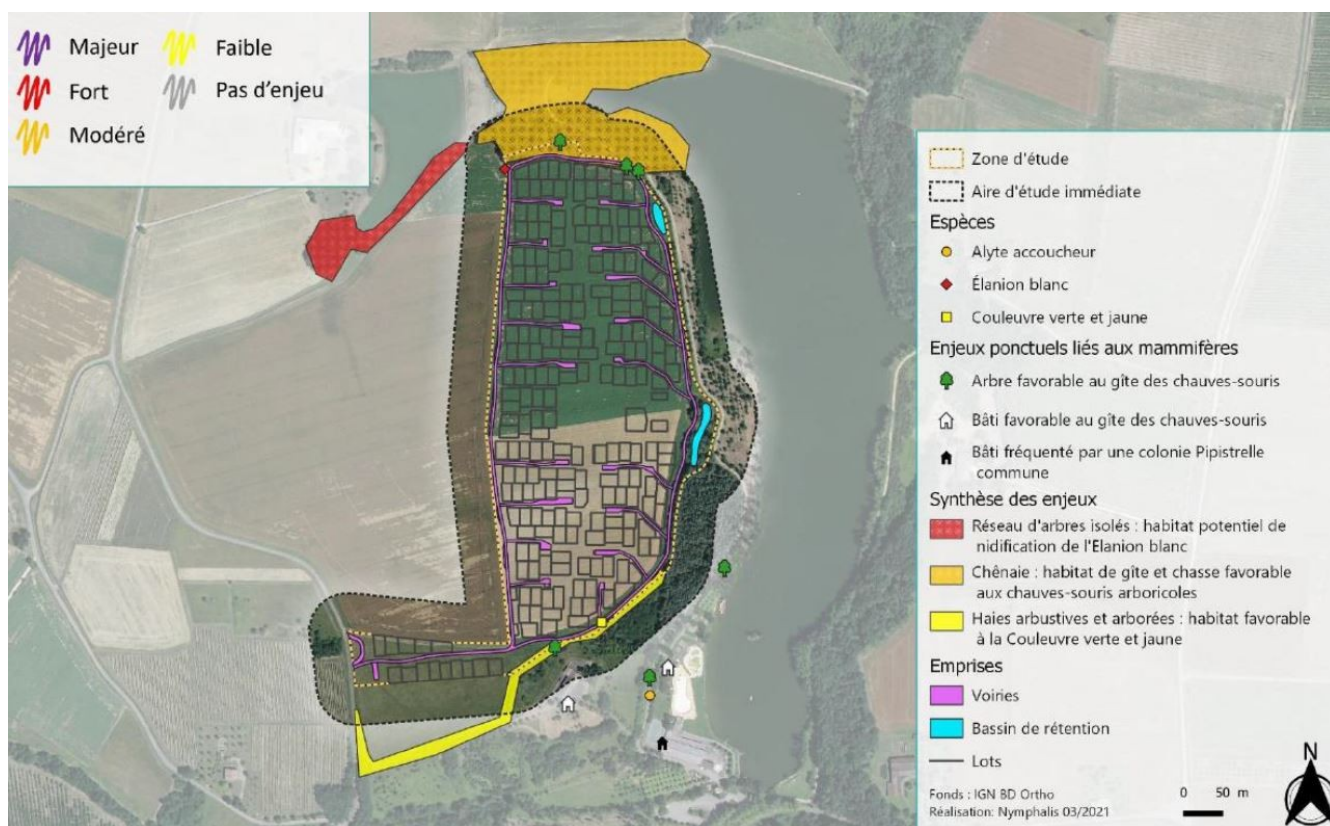
La MRAe recommande de compléter le dossier par l'étude des potentialités du site en tant que halte migratoire pour les oiseaux, et d'évaluer les mesures d'évitement ou de réduction d'impacts à prévoir le cas échéant.

4 Habitats naturels, faune et flore

Les terrains sont principalement occupés par des habitats issus d'une anthropisation importante et durable des sols : cultures intensives (90%), végétations herbacées de friches post-culturelles au sud-ouest et boisement exotique à l'est. Ils se situent en dehors des zones d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel et ne sont pas concernés par l'emprise d'un réservoir de biodiversité ou par un corridor écologique du SRCE. Par ailleurs, aucune espèce végétale à enjeu et aucune zone humide n'ont été recensées au sein de la zone d'étude.

Le diagnostic écologique a mis en évidence, sur le secteur du projet des enjeux écologiques liés à :

- la présence de la Couleuvre verte et jaune au niveau des haies de ceinture au sud de la zone d'étude ;
- la nidification potentielle de l'Élanion blanc au sein d'arbres isolés, au nord-ouest de la zone d'étude ;
- la présence d'un boisement de chênes au nord de la zone d'étude favorable à l'accueil de chiroptères en gîte (Barbastelle d'Europe notamment) et qui constitue un réservoir de biodiversité local.



Cartographie des enjeux écologiques (p.151 de l'étude d'impact)

En mesures d'évitement et de réduction, le projet prévoit notamment :

- l'évitement de la haie arbustive au Sud du projet, refuge pour les reptiles, la Rainette méridionale (habitat terrestre), et habitat de nidification pour les oiseaux communs nicheurs dans les fourrés.
- l'évitement du boisement de chênes au nord du projet, gîte potentiel pour la Barbastelle d'Europe, et dont la lisière représente un corridor pour l'ensemble des espèces de chiroptères.
- la mise en défens pendant la phase travaux des zones écologiques sensibles (Cf. carte p.160)
- la réalisation d'un réseau d'éclairage sous forme de balisage des allées par des potelets lumineux, un système de minuterie sera mis en place de sorte que l'éclairage ne se fasse qu'aux heures où il est réellement nécessaire (la haie au Sud de l'emprise du projet, ainsi que le boisement de chênes au Nord, ne feront l'objet d'aucun éclairage direct et indirect, de façon à préserver leur fonction de corridors écologiques) ;
- l'utilisation d'essences locales pour toute plantation sur le site ;
- l'adaptation de la forme des bassins de rétention pour éviter le risque de noyade d'amphibiens...

L'étude d'impact prévoit également le suivi du chantier par un écologue et plusieurs mesures d'accompagnement en phase aménagée. Elle prévoit également le suivi et l'élimination des espèces exotiques envahissantes.

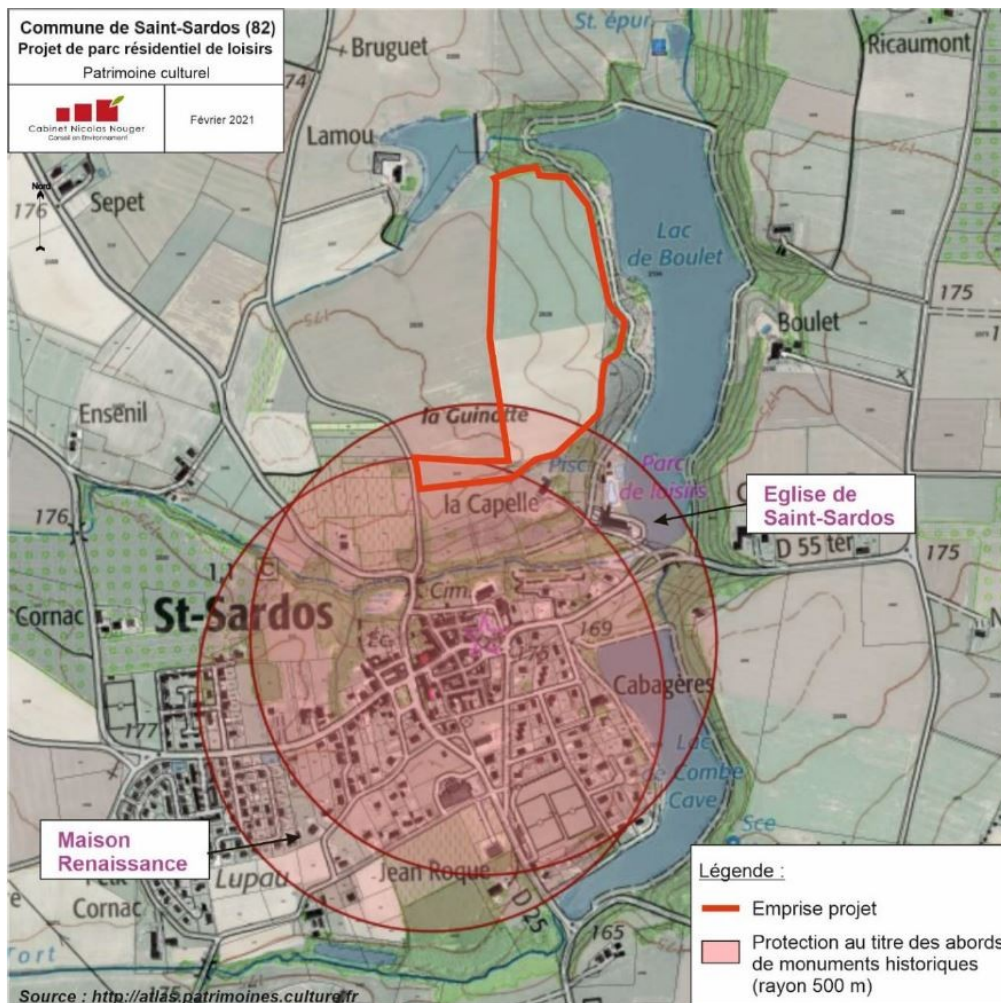
La MRAe relève que les principaux enjeux écologiques relevés sont situés au nord du projet, il serait donc pertinent de prévoir une zone tampon afin de réduire les impacts sur le boisement de chênes considéré comme un réservoir de biodiversité local (p.80 de l'étude d'impact) et sur sa lisière qui constitue un corridor pour l'ensemble des espèces de chiroptères contactées (p.73 de l'étude d'impact).

La MRAe recommande de prévoir une zone tampon afin de réduire les impacts sur le boisement de chênes (situé au nord du projet), considéré comme un réservoir de biodiversité local, et sur sa lisière qui constitue un corridor de déplacement pour l'ensemble des espèces de chiroptères.

5 Paysage

Les terrains du projet sont en partie concernés par les rayons de 500 m relatifs aux deux monuments historiques² suivants : Maison Renaissance (monument inscrit le 19/06/1926) et l'église de Saint-Sardos (monument classé le 09/08/1921).

2 À l'intérieur de ces périmètres toute occupation et utilisation du sol est soumise à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.



Éléments du patrimoine culturel les plus proches du projet (p.41 de l'étude d'impact)

L'étude d'impact précise que « l'organisation de la topographie (relativement marquée) et les écrans visuels constitués par la végétation et le bâti existant, laissent apparaître peu de points de vue sur les terrains du projet ». Ce qui est en partie confirmé par le dossier du permis d'aménager qui propose différents photomontages depuis trois points de vue donnant sur le site (PA2 - carte p.9 du permis d'aménager). Toutefois, aucun photomontage n'est proposé depuis les berges ou le sentier pédestre qui longe le lac, qui constituent pourtant des points ou des itinéraires à enjeux pour l'avenir du site.

La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact en proposant un photomontage depuis les berges et le sentier pédestre qui longe le lac afin que le public appréhende mieux l'insertion du projet dans le paysage.