



DOSSIER D'INFORMATION

Projet d'hôtellerie de plein air au Lac du Tolerme

Consultation des électeurs - Dimanche 6 mars 2022



Contenu du Dossier d'Information

- Délibérations du Symlat et du Grand-Figeac pages 3-4
- Objet de la consultation pages 5-6
- Contexte règlementaire pages 7
- Les études page 8
- Les autorisations page 9
- Définition de la notion de domaine public pages 10 à 13
- Présentation du groupe Sandaya page 14-15
- Présentation du projet pages 16 à 36
- Les retombées économiques envisagées page 36
- Les principes de conception pages 37 à 39
- Les étapes à venir et calendrier (sous réserve du résultat de la consultation) page 40



Délibérations du Symlat et du Grand-Figeac

Délibération du Symlat le 13 décembre 2021

REÇU LE
16 DEC. 2021
SOUS-PREFECTURE
FIGEAC

DEPARTEMENT DU LOT
ARRONDISSEMENT DE FIGEAC
SYNDICAT MIXTE DU LAC DU TOLEME
Extrait du registre des délibérations
du Comité Syndical

Séance du 13 décembre 2021

L'an deux mille vingt et un, le treize décembre à vingt heures trente, les membres du comité syndical du Syndicat Mixte du Lac du Tolermé, dûment convoqués, se sont réunis, en session ordinaire, au nombre de HAMBERSCHMIDT Thierry, Président.

Date de convocation : 02 décembre 2021

Présents : M. AMADIEU Eric - M. BORIES Michel - Mme CAPEL Sylvie - M. HAMBERSCHMIDT Harry - M. FIEBERT Alain - M. JULIAC Martial - M. LABIT Pierre - M. LAFORTE Franck - M. LAFON Guy - M. LAFORTE Jean - M. LE ROUX Michel - M. MONCANY Didier - M. PIETTE Marcel - Mme RIGAL Claudine - M. ROISIN Patrick - M. ROUSSES Christian - M. THERES Francis - M. VISTOUR Didier

Absents excusés : M. BOUCHARA Michel - Mme GALOPPIN Véronique - Absent : M. FOUILLAC Michel

Monsieur PIETTE Marcel a été désigné secrétaire de séance.

Membres en exercice : 21 Présents : 18 Votants : 18 Pour : 18 Contre : 0 Abstentions : 0

Acte rendu exécutoire après envoi en sous-préfecture le : 15/12/2021

Affichage ou notification le : 15/12/2021

N° 31_2021

Objet : **LAC DU TOLEMER – Consultation des électeurs sur le projet SANDAYA.**

Contexte

Un projet d'aménagement touristique d'hôtellerie de plein air porté par le Groupe SANDAYA sur les bords du Lac du Tolermé (SENAILLAC-LATRONQUIERE et GORSES) est actuellement en cours d'élaboration.

Si le porteur de projet concevait à sa faisabilité technique et financière, il nécessiterait le dépôt d'une demande de Permis d'Aménager qui serait soumis à l'ensemble des procédures obligatoires d'instruction et de consultation du public. Compte tenu des documents d'urbanisme en vigueur (PLU de SENAILLAC-LATRONQUIERE, SCOT du Pays de Figeac) et des règles applicables (Loi Littoral, Loi Montagne, Protection des espaces naturels notamment), l'étude de ce projet de Permis d'Aménager entraînerait également l'examen par le Conseil Communautaire d'une déclaration de Projet portant modification du PLU et révision du SCOT.

Le groupe SANDAYA, porteur du projet, réalise depuis un an les études nécessaires à ces formalités et a tenu informés les services du Grand-Figeac, les Communes concernées (SENAILLAC-LATRONQUIERE et GORSES), le SYMLAT (à qui la compétence tourisme du Grand-Figeac sur le Lac du Tolermé est en partie déléguée) et plus globalement la Commission territoriale Nord-Est et la Commune de SOUSCEYRAC-EN-QUERCY.

Le 1^{er} septembre 2021, à la demande du Grand-Figeac et des Communes concernées, le porteur de projet a présenté les détails de son projet lors d'une réunion publique ayant réuni plus de 500 personnes. A cette occasion, l'ensemble de la procédure formelle applicable à ce projet a été présentée. Suite aux nombreuses questions et observations posées par le public présent, l'engagement a été pris par le Grand-Figeac et les Communes du secteur Nord-Est d'étudier la possibilité de mettre en place une consultation du public préalable au positionnement du Conseil Communautaire sur la déclaration de projet.

La procédure applicable en la matière relève de la consultation des électeurs selon l'article L5211-49 du Code Général des Collectivités Territoriales. Cette consultation intervient en amont du processus de décision.

Les modalités de cette procédure sont les suivantes :

- L'EPCL, ou son délégué, peut organiser une consultation des électeurs sur un projet avant que l'Assemblée délibérante ne se prononce. Cette consultation n'est qu'une demande d'avis.
- Cette consultation, qui prend la forme d'un scrutin organisé dans les bureaux de vote des Communes concernées, est précédée d'une mise à disposition d'un dossier au moins 15 jours avant le scrutin.

L'assemblée du SYMLAT doit concomitamment délibérer car étant détentrice de la compétence par délégation, c'est au SYMLAT que revient la responsabilité d'organiser ce scrutin.

Les modalités d'organisation de la consultation seront établies par délibération du Conseil Syndical du SYMLAT qui devra préciser que :

- La consultation n'est qu'une demande d'avis,
- Elle fixe le jour du scrutin de convocation des électeurs,
- Elle devra être transmise deux mois au moins avant la date du scrutin au représentant de l'Etat, cela signifie que le scrutin pourrait avoir lieu entre le 15/02 et le 15/03,
- Il revient aux Communes d'organiser le scrutin, les frais d'organisation du scrutin seront à la charge du SYMLAT selon la grille forfaitaire fixée par l'Etat [44,73 € par bureau de vote et 0,10 € par électeur inscrit]. En conséquence, le SYMLAT inscrit ces dépenses à son budget 2022.

Sur proposition du Président du Grand-Figeac et du Président du SYMLAT, après avis favorable des Communes du secteur Nord-Est, comprises dans le périmètre du SYMLAT et de la Commune de SOUSCEYRAC-EN-QUERCY, il est proposé que :

- le SYMLAT, au titre de sa compétence « Aménagement touristique du Lac du Tolermé » organise sur son territoire une consultation des électeurs telle que définie par l'article L5211-49 du Code Général des Collectivités Territoriales, cela concernera donc les 11 Communes du secteur Nord-Est (BESSONNES, GORSES, LABASTIDE-DU-HAUT-MONT, LATRONQUIERE, LAURESSES, SABADEL-LATRONQUIERE, SAINT-CIRGUES, SAINT-HILAIRE, SAINT-MEDARD-NICOURBY, SENAILLAC-LATRONQUIERE, TERROU) et la Commune de SOUSCEYRAC-EN-QUERCY,

- cette consultation des électeurs interviendra préalablement à la décision du Conseil Communautaire et du Conseil Syndical du SYMLAT portant sur l'opportunité pour le Conseil Communautaire d'engager la procédure de déclaration de projet visant à approuver l'implantation du complexe d'hôtellerie de plein air porté par le groupe SANDAYA et de modifier en conséquence les documents d'urbanisme en vigueur. Ainsi, les électeurs seront appelés à formuler leur avis simple sur la question suivante : « Êtes-vous favorable à ce que le Grand-Figeac et le SYMLAT autorisent le dépôt de la Déclaration de projet d'installation d'un site hôtelier de plein air sur la rive droite du lac du Tolermé porté par le groupe SANDAYA ? »

- le scrutin pourrait, sur accord du Préfet, se tenir le 6 mars 2021.

Les dépenses d'organisation de ce scrutin seront imputées à la section fonctionnement du budget du SYMLAT.

Une fois la date du scrutin approuvée par le Préfet,

- la publication de ce scrutin sera effectuée dans deux journaux,
- un dossier de présentation sera disponible dans les 12 Mairies concernées par la consultation 15 jours au moins avant la date du scrutin. Le dossier comprendra la présente délibération et les délibérations prises par les Conseils municipaux ainsi qu'une notice explicative sur le projet, une esquisse d'aménagement, une estimation financière et un échéancier de réalisation.

- des réunions publiques pourront être organisées à l'initiative des Communes concernées, du Grand-Figeac et du SYMLAT.

Les résultats de la consultation des électeurs seront communiqués au Conseil Communautaire et au Conseil syndical préalablement à la décision portant sur la déclaration de projet.

Le Comité syndical, après avis favorable du Bureau, décide à l'unanimité des membres présents :

- d'approuver le lancement de cette procédure ;
- de soumettre l'organisation de ce scrutin par le SYMLAT, par délégation de compétence du Grand-Figeac, à l'avis du Préfet.

Fait et délibéré, le jour, mois et an que dessus. Pour extrait conforme le 15/12/2021
Au registre sont les signatures.

Le Président,
Harry HAMBERSCHMIDT



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois, à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Délibérations du Symlat et du Grand-Figeac

Délibération du Grand-Figeac le 14 décembre 2021

Département du Lot
GRAND FIGEAC
 Territoire d'avenir

Extrait du registre des
Délibérations du Conseil du Grand Figeac

Réunion du mardi 14 décembre 2021

Le mardi 14 décembre à 17h30, se sont réunis en vidéo-conférence, les membres du Conseil de la Communauté de Communes sur la convocation qui leur a été adressée le mercredi 8 décembre 2021.

Sont présents, les élus du Grand Figeac :

Président la séance : Monsieur Vincent LABARTE
Membres : C. BARRIVIERA, G. CADIGNAC, G. CALVIGNAC, M. COLOMBI, C. DUPONCHELLE, S. ERCCOU, F. GONIER, L. GUERRECI, A. IMBERT, H. LAFITTE, C. LANDOS, A. LAPORTE, M. LARROQUE, E. LAVERGNE, M. LUCIANI, M. LUIS, C. MARRIHO, N. MASBOLI, F. MONCIATO, S. PICARDI, C. PRUNET, S. RAUFFET, C. RIGAL, H. SEMETE, C. SERCOMANENS, G. VANDERKORCHOVE, C. VERMADAN, M.C. VINEL.

Membres : F. ARAQUE, M. ARDRE, P. BAHU, D. BANCI, G. BATHIÉROUSE, F. BECK, S. BERARD, L. BRU, D. BURJ, B. CAVALIERE, O. CROSI, J. DAMON, D. DANTHAC, J.P. DEBAMA, P. DEGIUS, G. DESREUL, E. DJIBARRY, J. DUPIN, T. FORGE, J.P. GAESTER, A. GAGUET, H. GEMIAS, A. HERBET, M. HUG, P. JANCHI, M. JIZIAC, J.C. LABORE, G. LACOUT, J.C. LACOMBE, B. LANDOS, F. LANDREIN, J. LAPORTE, A. LAUBOND, M. LAVAYSSIERE, S. LEFFRETE, M. LEROUX, A. LEVICKI, J. LUIS, G. MAGNE, A. MELLINGER, S. MOULINES, J. NORMAND, A. ORTALO-MAGNE, P. PELLAT, F. RENAUD, R. SIKAZUA, A. SIZO, J.C. STALLA, F. TAPIE, M. TILLET, J. TRINGALI, P. VINAI, J. VOYNET.

Suppléants avec droit de vote (équivalentement désignés par un élu(e)) : R. BEANQUI suppléant de M. DELBOS, P. AUBAC suppléant de B. LABORE, E. BARRIÈRE suppléant de C. DELESTE, D. P. LANDREIN, M. HIRONDELLE, S. BERARD, D. BESEI, S.H. SEVETI, **Invités ou observés :** M. BENET-BARROGHEUX, M. BERTHOUMIEU, C. BESEDE, P. BROUQUÉ, S. GAVOLLE, E. NICOL-HEIMBURGER, N. PHELPE, V. PRINCE, J. PRADATYROL, J. ANDURAND, G. BALDY, F. BEBI, D. BOUSSOU, P. CALMOC, C. CARONNI, A. CPERE, D. CONTE, A. DANIERE, M. DANIERE, M. DEFFRENCH, J.P. DUBOURCQ, P. ESTEVE, A. FOSCARINZI, D. GENÈRE, B. GRIFFOUL, M. LARROQUE, G. LAFON, D. LECREST, E. LEMARE, S. MASBOLI, A. MATHEU, J.P. MEJCAJZE, B. PRADÉ, F. PRADINES, J.M. ROUSSES, B. TASTAYER, F. THIERS, Y. VILLE, J. VIROLE.

Secrétaire de séance : A. LAPORTE

Nombre de conseillers en exercice : 126
 Nombre de conseillers présents : 85
 Votants : 88 (85 +3 pouvoirs)

RÉSULTAT DE L'EXPRESSION DU VOTE ÉLECTRONIQUE
 Pour : 76 Contre : 2 Abstentions(s) : 2

Délibération n°192/2021

LAC DU TOLERME – Consultation des électeurs sur le projet SANDAYA. Rédigé par : Direction Générale. Rapporteur : V. LABARTHE/B. NORMAND.

Contexte

Un projet d'aménagement touristique d'hôtellerie de plein air porté par le Groupe SANDAYA sur les bords du Lac du Tolermé (SÉNAILLAC-LATRONQUIÈRE et GORSES) est actuellement en cours d'élaboration.

Si le porteur de projet concluait à sa faisabilité technique et financière, il nécessiterait le dépôt d'une demande de Permis d'Aménager qui serait soumis à l'ensemble des procédures obligatoires d'instruction et de consultation du public. Compte tenu des documents d'urbanisme en vigueur (PLU de SÉNAILLAC-LATRONQUIÈRE, SCOT du Pays de Figeac) et des règles applicables (Loi Littoral, Loi Montagne, Protection des espèces naturelles notamment), l'étude de ce projet de Permis d'Aménager entraînerait également l'examen par le Conseil Communautaire d'une déclaration de Projet portant modification du PLU et révision du SCOT.

Le groupe SANDAYA, porteur du projet, réalise depuis un an les études nécessaires à ces formalités et a tenu informés les services du Grand-Figeac, les Communes concernées (SÉNAILLAC-LATRONQUIÈRE et GORSES), le SYMLAT (à qui la compétence touristique du Grand-Figeac sur le Lac du Tolermé est en partie déléguée) et plus globalement la Commission territoriale Nord-Est et la Commune de SOUSCEYRAC-EN-QUERCY.

Le 1^{er} septembre 2021, à la demande du Grand-Figeac et des Communes concernées, le porteur de projet a présenté les détails de son projet lors d'une réunion publique ayant réuni plus de 500 personnes. A cette occasion, l'ensemble de la procédure formelle applicable à ce projet a été présenté.

AR Prefecture
 046-200067361-20211214-0192_2021-DE
 Recu le 17/12/2021
 Publiée le 17/12/2021

AR Prefecture
 046-200067361-20211214-0192_2021-DE
 Recu le 17/12/2021
 Publiée le 17/12/2021

AR Prefecture
 046-200067361-20211214-0192_2021-DE
 Recu le 17/12/2021
 Publiée le 17/12/2021

Suite aux nombreuses questions et observations posées par le public présent, l'engagement a été pris par le Grand-Figeac et les Communes du secteur Nord-Est d'étudier la possibilité de mettre en place une consultation du public préalable au positionnement du Conseil Communautaire sur la déclaration de projet.

La procédure applicable en la matière relève de la consultation des électeurs selon l'article L5211-49 du Code Général des Collectivités Territoriales. Cette consultation intervient en amont du processus de décision.

Les modalités de cette procédure sont les suivantes :

- L'EPCL, ou son délégataire, peut organiser une consultation des électeurs sur un projet avant que l'Assemblée délibérante ne se prononce. Cette consultation n'est qu'une demande d'avis.
- Cette consultation, qui prend la forme d'un scrutin organisé dans les bureaux de vote des Communes concernées, est précédée d'une mise à disposition d'un dossier au moins 15 jours avant le scrutin.

L'assemblée du SYMLAT doit concomitamment délibérer car étant détentrice de la compétence par délégation, c'est au SYMLAT que revient la responsabilité d'organiser ce scrutin.

Les modalités d'organisation de la consultation seront établies par délibération du Conseil Syndical du SYMLAT qui devra préciser que :

- La consultation n'est qu'une demande d'avis,
- Elle fixe le jour du scrutin de convocation des électeurs,
- Elle devra être transmise deux mois au moins avant la date du scrutin au représentant de l'Etat, cela signifie que le scrutin pourrait avoir lieu entre le 15/02 et le 15/03,
- Il revient aux Communes d'organiser le scrutin, les frais d'organisation du scrutin seront à la charge du SYMLAT selon la grille forfaitaire fixée par l'Etat (44,73 € par bureau de vote et 0,10 € par électeur inscrit). En conséquence, le SYMLAT inscrira ces dépenses à son budget 2022.

Sur proposition du Président du Grand-Figeac et du Président du SYMLAT, après avis favorable des Communes du secteur Nord-Est, comptées dans le périmètre du SYMLAT et de la Commune de SOUSCEYRAC-EN-QUERCY, il est proposé que :

- le SYMLAT, au titre de sa compétence « Aménagement touristique du Lac du Tolermé organise sur son territoire une consultation des électeurs telle que définie par l'article L5211-49 du Code Général des Collectivités Territoriales, cela concernera donc les 11 Communes du secteur Nord-Est (BESSONNIES, GORSES, LABASTIDE-DU-HAUT-MONT, LATRONQUIÈRE, LAURESSES, SABADEL-LATRONQUIÈRE, SAINT-CIRGUES, SAINT-HILAIRE, SAINT-MEDARD-NICOURBY, SÉNAILLAC-LATRONQUIÈRE, TERROU) et la Commune de SOUSCEYRAC-EN-QUERCY.

- cette consultation des électeurs interviendra préalablement à la décision du Conseil Communautaire et du Conseil Syndical du SYMLAT portant sur l'opportunité pour le Conseil Communautaire d'engager la procédure de déclaration de projet visant à approuver l'implantation du complexe d'hôtellerie de plein air porté par le groupe SANDAYA et de modifier en conséquence les documents d'urbanisme en vigueur. Ainsi, les électeurs seront appelés à formuler leur avis sur la question suivante : « Êtes-vous favorable à ce que le Grand-Figeac et le SYMLAT autorisent le dépôt de la Déclaration de projet d'installation d'un site hôtelier de plein air sur la rive droite du lac du Tolermé porté par le groupe SANDAYA ? »

- le scrutin pourrait, sur accord du Préfet, se tenir le 6 mars 2022.

Les dépenses d'organisation de ce scrutin seront imputées à la section fonctionnement du budget du SYMLAT.

Une fois la date du scrutin approuvée par le Préfet,

- la publication de ce scrutin sera effectuée dans deux journaux.
- un dossier de présentation sera disponible dans les 12 Mairies concernées par la consultation 15 jours au moins avant la date du scrutin. Le dossier comprendra la présente délibération et les délibérations prises par les Conseils municipaux ainsi qu'une notice explicative sur le projet, une esquisse d'aménagement, une estimation financière et un échéancier de réalisation,
- des réunions publiques pourront être organisées à l'initiative des Communes concernées, du Grand-Figeac et du SYMLAT.

Les résultats de la consultation des électeurs seront communiqués au Conseil Communautaire et au Conseil syndical préalablement à la décision portant sur la déclaration de projet.

Le Conseil Communautaire, suite à l'avis favorable du Bureau et après en avoir délibéré par 76 voix pour, 2 voix contre et 2 abstentions, décide :

- D'approuver le lancement de cette procédure ;
- De soumettre l'organisation de ce scrutin par le SYMLAT, par délégation de compétence du Grand-Figeac, à l'avis du Préfet.

Ainsi délibéré, les jours, mois et an susdits pour extrait certifié conforme FIGEAC, le 17 DEC 2021

Le Président
 Vincent LABARTE

Acte rendu exécutoire après transmission au contrôle de légalité le 20 DEC 2021

17 DEC 2021

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de TOULOUSE dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat



Objet de la consultation

Périmètre

Sur proposition du Président du SYMLAT et du Président du GRAND-FIGEAC, après avis favorable des Communes du secteur Nord-Est et de la Commune de SOUSCEYRAC-EN-QUERCY, comprises dans le périmètre du SYMLAT, il a été proposé que :

Le SYMLAT, au titre de sa compétence « Aménagement touristique du Lac du Tolorme » organise sur son territoire une consultation des électeurs telle que définie par l'article L5211-49 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Cela concerne les 11 Communes du secteur Nord-Est du Grand-Figeac :

- BESSONIES
- GORSES,
- LABASTIDE-DU-HAUT-MONT
- LATRONQUIERE
- LAURESSES
- SABADEL-LATRONQUIERE
- SAINT-CIRGUES
- SAINT-HILAIRE
- SAINT-MEDARD-NICOURBY
- SENAILLAC-LATRONQUIERE

et la Commune de SOUSCEYRAC-EN-QUERCY.



Objet de la consultation

Cette consultation des électeurs se situe en amont de toute procédure de dépôt de dossier ou d'autorisation par le porteur de projet - C'est une consultation d'opportunité visant à recueillir l'avis des habitants avant d'entrer dans la phase réglementaire.

Ainsi, lors du scrutin le dimanche 6 mars 2022, les électeurs seront appelés à formuler leur avis (par oui/non) sur la question suivante :

« Êtes-vous favorable à ce que le Grand-Figeac et le SYMLAT autorisent le dépôt de la Déclaration de Projet liée à l'installation d'un site hôtelier de plein air, sur la rive droite du lac du Tolerne, porté par le groupe Sandaya ? »

À l'issue de la consultation des électeurs :

Majorité d'avis positifs : Dans l'hypothèse où le "oui" l'emporte, le Symlat, le Grand-Figeac et Sandaya poursuivront les études réglementaires et obligatoires nécessaires à la réalisation du projet.

Majorité d'avis négatifs : Dans l'hypothèse où le "non" l'emporte, le Symlat, le Grand-Figeac et Sandaya mettront fin au projet.



Contexte réglementaire

Au regard de l'envergure du projet sur le site, des codes de l'environnement, de l'urbanisme, du patrimoine, forestier, du code général des collectivités territoriales... ces derniers imposent à ce type de projet de nombreuses études qui doivent concourir à mesurer son impact, à vérifier son respect des réglementations en vigueur et à la mise en adéquation entre le projet et les plans locaux.

L'ensemble de ces études, permettront de solliciter les autorisations nécessaires à l'intégration du projet dans les documents d'urbanisme en vigueur (le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Sénailac-Latronquière et le SCoT du Pays de Figeac).



Les études auxquelles se soumettra le projet

Les études conduites depuis 2 ans ou encore à réaliser par le groupe Sandaya permettront de dimensionner le projet et sont toutes précisément définies par les codes auxquels elles font référence:

- Une évaluation environnementale du projet et du document d'urbanisme
Au regard de la taille du projet et de la nature de l'évolution des documents d'urbanisme, elle est obligatoire.
- Une étude de dérogation à l'inconstructibilité des rives naturelles des plans d'eau en zone de montagne
Elle doit démontrer la compatibilité entre le projet et le respect de la protection du site
- Une étude de l'évolution des documents d'urbanisme pour intégrer les dispositions relatives à l'Unité Touristique Nouvelle (UTN) structurante
Étude urbaine devant permettre la mise en adéquation entre le document d'urbanisme (SCoT) et le projet de Sandaya.
- Une étude Loi sur l'eau
Elle traite de l'assainissement et eaux pluviales
- Une étude préalable agricole
Au regard de l'impact du projet sur des terres à usage agricole



Les autorisations qui devront être obtenues

Si le résultat de la consultation conduisait à la poursuite du projet, **de nombreuses autorisations devront être obtenues par le porteur du projet pour arriver à sa réalisation.**

Ces demandes d'autorisations administratives sont des obligations légales auxquelles le porteur de projet Sandaya et le Grand-Figeac doivent se soumettre avant la mise en œuvre du projet. Elles doivent être obtenues pour le projet comme pour les documents d'urbanisme en vigueur.

Elles seront étayées par les études conduites préalablement.

- Avis de l'autorité environnementale
- Dérogation à l'inconstructibilité des rives des plans d'eau en zone de montagne
- Déclaration de Projet
- Autorisation Loi sur l'Eau
- Dérogation pour destruction d'espèces protégées
- Défrichement
- Compensation collective agricole
- Archéologie préventive
- Autorisations d'urbanisme



Définition de la notion de domaine public

Qu'est-ce que le Domaine Public?

Le domaine public est l'ensemble des biens (terrains, immeubles, plan d'eau..) appartenant à l'État et à des Collectivités locales, à des établissements publics ou toute autre personne publique. Par définition, le domaine public est affecté à une utilité publique.

Cette utilité publique peut résulter d'une affectation à l'usage direct du public (comme les routes ou les jardins publics) ou à un service public (comme une université ou un tribunal).

Qu'est ce que le Domaine privé des Collectivités?

Les Collectivités peuvent également disposer d'un domaine privé : des réserves foncières, des biens immobiliers qui ne forment pas un bien indivisible avec ceux relevant du domaine public, les chemins ruraux, et les bois et forêts soumis au régime forestier.



Définition de la notion de domaine public

Comment peut-on utiliser le domaine public ou le domaine privé des Collectivités?

L'utilisation commune du domaine public : par défaut l'usage commun du domaine public est anonyme et impersonnel et bénéficie à des administrés qui ne sont pas juridiquement individualisés et qui sont dotés de la qualité d'usager commun par le seul fait qu'ils utilisent le domaine public. Cette utilisation est en principe libre, gratuite et égale pour tous.

L'utilisation privative du domaine public : l'usage privatif du domaine public est néanmoins possible.

Dans ce cas, il suppose l'octroi d'un titre d'occupation délivré par le propriétaire ou le gestionnaire de la dépendance domaniale occupée.

Ce titre donne à son titulaire un droit exclusif qui lui permet d'utiliser l'emplacement qui lui a été réservé sur le domaine public. L'occupation privative est alors soumise au paiement d'une redevance (définie réglementairement), elle peut être soumise à des conditions particulières d'occupation et des conditions au terme de l'occupation (remise en état ou renaturalisation par exemple).

Ces autorisations du domaine public peuvent prendre différentes formes: l'autorisation d'occupation temporaire, le bail emphytéotique, la concession par exemple.

Le domaine privé des collectivités peut quant à lui être occupé selon les règles du droit privé.



Le projet et le domaine public ou privé

Comme les activités commerciales déjà présentes autour du Lac du Tolerme, le projet porté à ce jour par le Groupe SANDAYA prévoit l'usage de différents domaines :

- le domaine privé qui deviendrait propriété du groupe par acquisition de terrains privés, majeure partie du projet en surface,
- les domaines publics et privés de la Commune de SENAILLAC LATRONQUIERE et du GRAND-FIGEAC (plan d'eau, plages, parkings, camping, base nautique).

Pour chacun de ces domaines, les conditions d'occupation seront définies ultérieurement, notamment en tenant compte des conditions d'ores et déjà exprimées par les Communes :

- libre circulation autour du lac (garantie par l'application de la loi Littoral qui s'applique sur le Lac du Tolerme),
- maintien d'accès aux espaces de pique nique, barbecue, parking, plage.

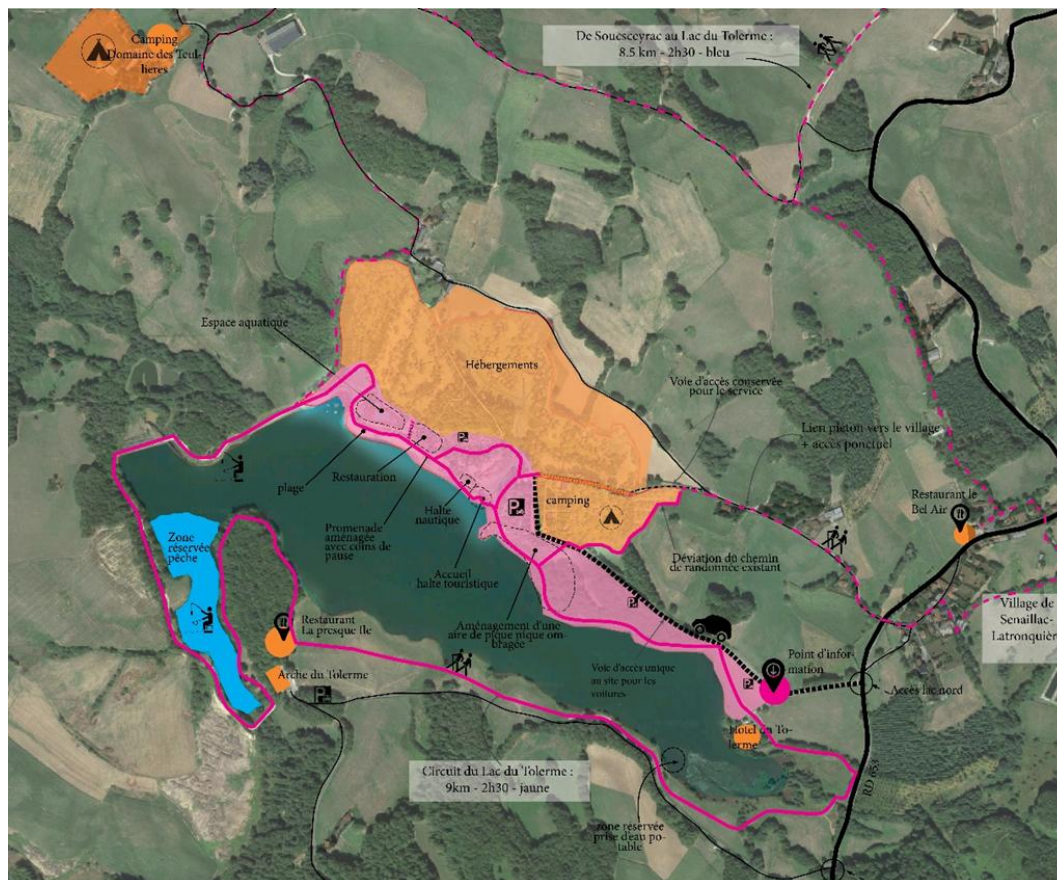


Emprise foncière du projet

 Emprise des Usages Publics en Rive Nord du Lac

 Activité Privée d'Hébergement SANDAYA

 Cheminement Public Conforté



Présentation du groupe Sandaya

➤ Les fondateurs :



François Georges



Xavier Guilbert.

- Expériences combinées dans le secteur du tourisme depuis de nombreuses années (Pierre et Vacances / Center Parcs),
- Complémentarité professionnelle (ils travaillent ensemble depuis près de 30 ans).

⇒ Management expérimenté, rompu aux stratégies de croissance par acquisition et ayant une connaissance extensive de la commercialisation d'hébergements.

PDG d'Acapace, François Georges apporte également au projet son expérience de problématiques immobilières liées à la structure et à la gestion foncière des campings.

➤ Un positionnement haut de gamme :

- Exclusivement des campings 4* et 5*,
- Situé sur le littoral français, et/ou offrant une richesse touristique,
- Un environnement privilégié, lieux naturels d'exception,
- Offre large de loisirs (piscine, jeux aquatiques, terrains de sports, bar et restaurations, etc...),
- Des sites de grandes capacités d'hébergement (300 emplacements minimum) avec un parc aquatique de qualité.



Présentation du groupe Sandaya



W **GRAND**
FIGEAC terre
d'avenir

Symlat
Syndicat Mixte du Lac du Tolme



Présentation du Projet



1. Limite Publique et tour du Lac
2. La Plage
3. Le Restaurant
4. La Place Publique
5. L'Espace Aquatique
6. L'Accueil et le Club Nautique
7. Les Hébergements



1-Limite publique - cheminement

- Maintien de l'accessibilité au Public de la Rive de Lac
- Conservation du cheminement piéton autour du lac et des aires de pique-nique et barbecue
- Accès et parking publics existants non-modifiés
- Création de 2 accès SANDAYA avec stationnement en intérieur d'emprise



2- La Plage

- **Accessible à tous**
- Aménagement d'un cheminement piéton le long de la plage
- Aménagement de talus végétalisés et arborés
- Création des nouvelles connexions avec le restaurant, la placette et l'espace aquatique accessibles aux personnes à mobilité réduite



2- La Plage



3- Le Restaurant



Accessible à tous

Ouvert en moyenne et haute saison

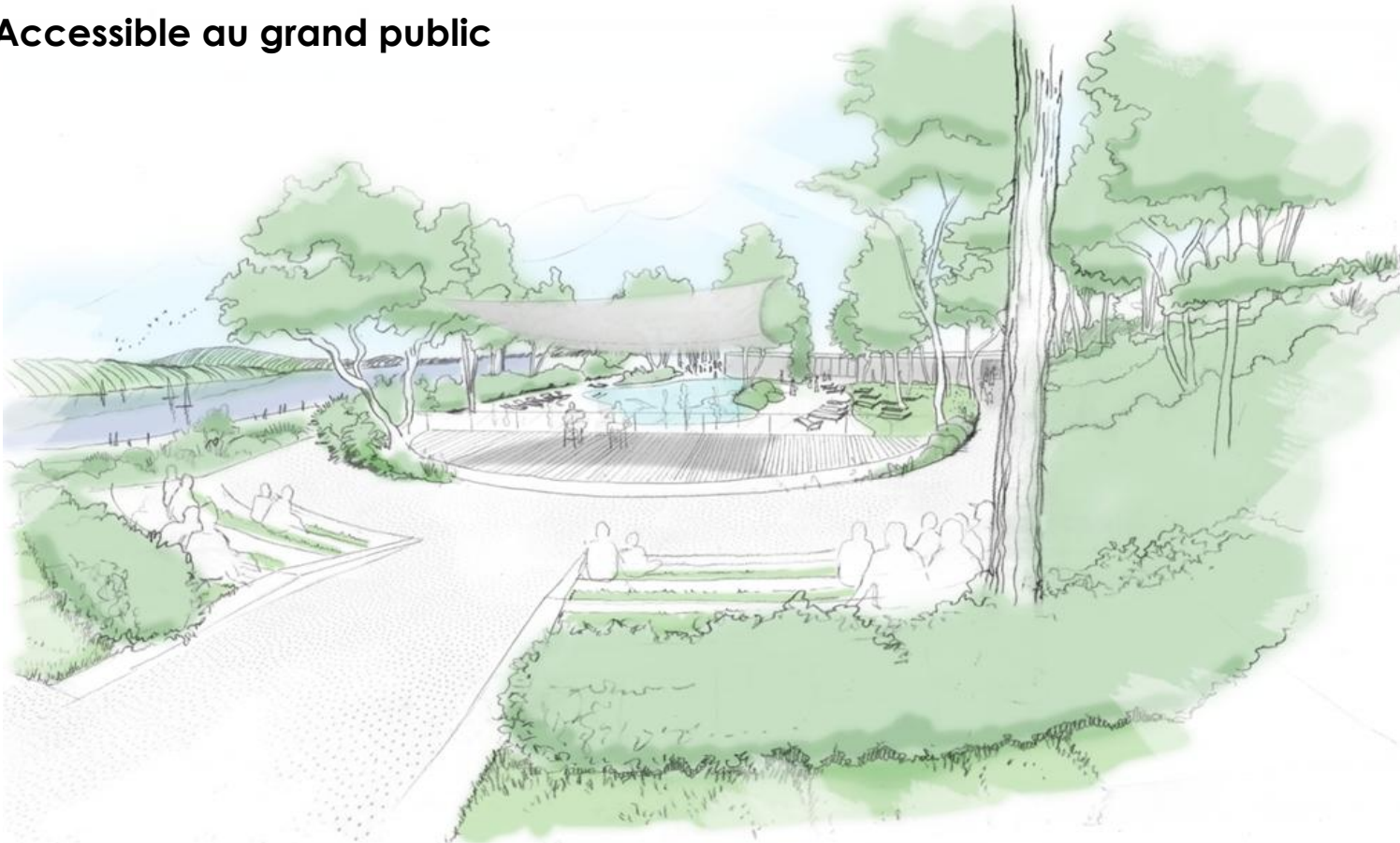
200 couverts

Restaurant traditionnel produits locaux



4- Les Gradins et la Scène

Accessible au grand public



 **GRAND**
FIGEAC terre
d'avenir

**Synlat**
Syndicat Mixte du Lac du Tolme



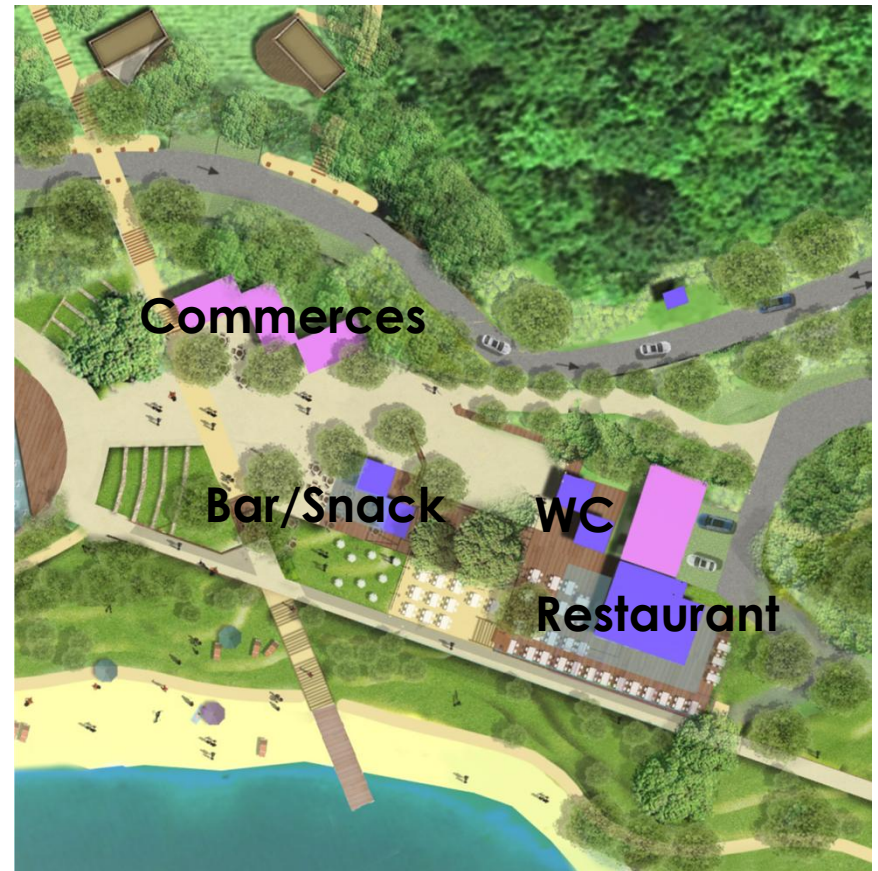
4- Les Gradins et la Place publique

Accessible au grand public



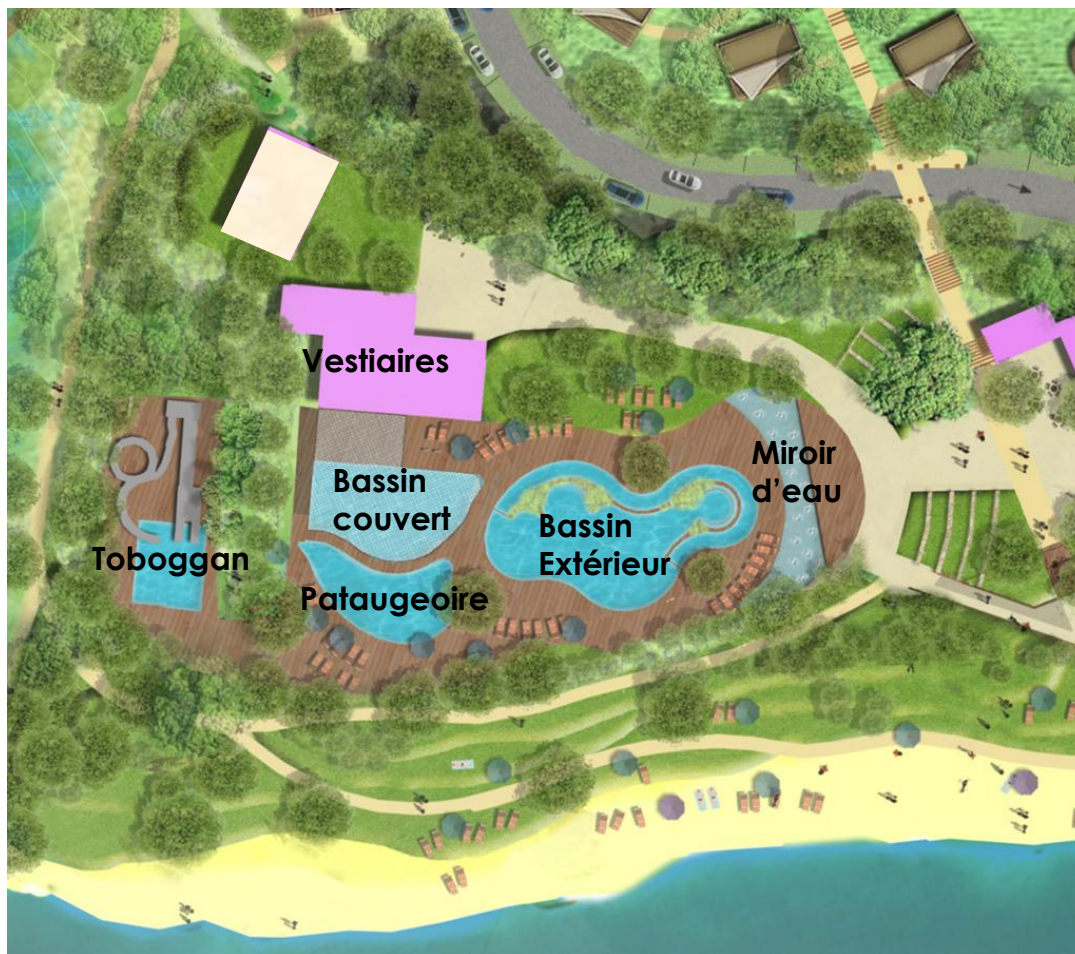
4- La Place publique

- Rénovation et agrandissement du Restaurant et des Terrasses
- Création de Commerces (Snack, Glacier, Épicerie, Presse...)
- Aménagement d'une place publique (pétanque, gradins, animations...)



5- L'Espace aquatique

- Accessible à tous, sur réservation, dans la limite des places disponibles
- Payant
- Concertation en cours pour l'accueil des scolaires et des habitants du territoire hors période estivale (pour le bassin couvert)
- Conservation Toboggan existant
- Création d'un Espace Aquatique avec :
 - Vestiaire & Poste de Secours
 - Bassin couvert
 - Bassin Extérieur
 - Espace détente
 - Pataugeoire
 - Miroir d'eau
 - Rivière



5- L'Espace aquatique



 **GRAND**
FIGEAC terre
d'avenir

 **Symlat**
Syndicat Mixte du Lac du Tolme



5- L'Espace aquatique



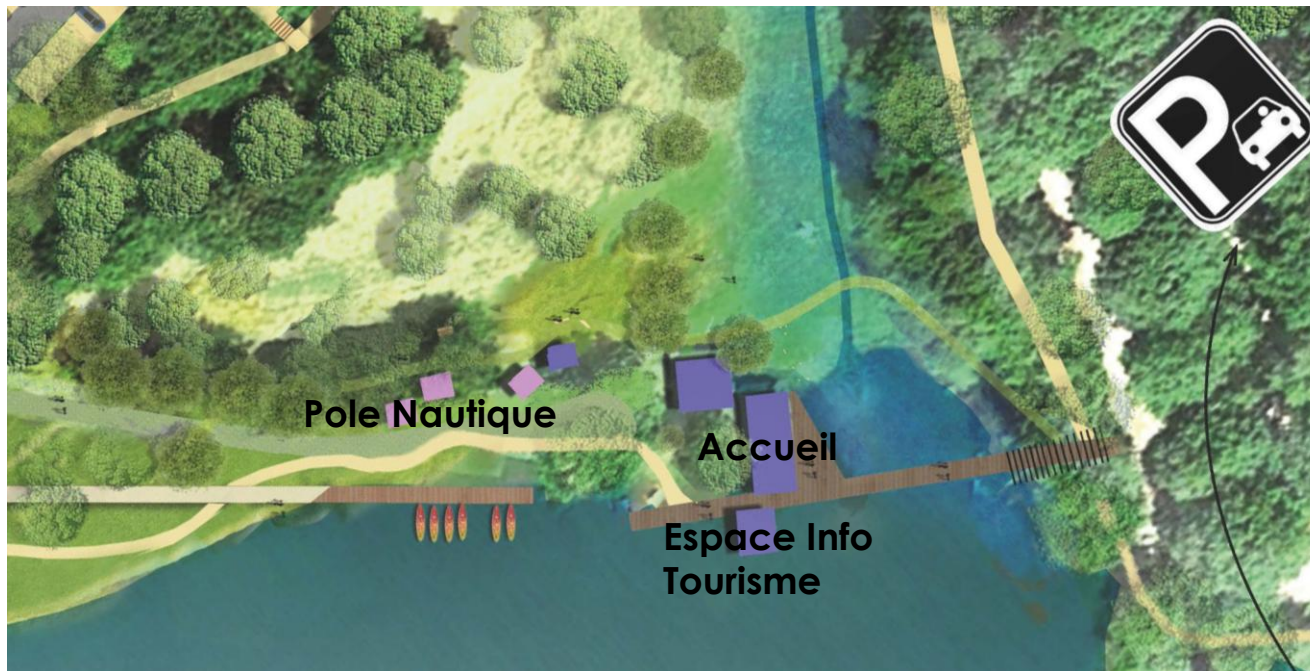
5- L'Espace aquatique



6- L'Accueil et le club nautique

Accessible à tous

- Repositionnement du Club Nautique (Vestiaire, Hangar, pontons) en concertation avec les usagers et les acteurs locaux,
- Création d'un Accueil SANDAYA et d'un "Espace info tourisme".



6- L'Accueil et le club nautique



6- L'accueil et l'espace info tourisme



7- Les Hébergements - Intégrés dans le paysage



7- Les Hébergements



7- Les Hébergements



7- Les Hébergements



Les Retombées économiques envisagées

Des emplois directs créés :

- ❖ 10 emplois à l'année
- ❖ 70 emplois saisonniers
- ❖ Stages

Les gains indirects :

- Emplois indirects liés à l'achat de biens ou de services (transport, informatique, entretien, maintenance, dépannage...),
- Création d'une demande apportant soutien aux commerces, activités, ressources et savoir-faire locaux,
- Partenariats avec les acteurs locaux (activités de pleine nature, pêche, animations nature, culturelles, activités sportives ...),
- Approvisionnement circuits courts,
- Dynamisation et attractivité du territoire.



Les Principes de conception

❑ L'eau :

- Pour les eaux pluviales travail fin sur la perméabilité des sols et des revêtements (conservation des débits d'écoulement naturels),
- Optimisation des consommations en eaux (détection de fuites, équipements hydro-économiques, sensibilisation...),
- Récupération des eaux grises et réemplois,
- Traitement des Eaux Usées sur le site et rejet en aval du lac et de la station existante.

❑ L'énergie :

- Intégration d'appareils à faible consommation, réflexion sur le photovoltaïque,
- Équipements domestiques adaptés et correctement entretenus,
- Suivi des consommations, gestion de la ressource.

❑ Les déchets :

- Tri sélectif, compostage (individuel et dans les zones collectives type cuisine).



Les Principes de conception

❑ Achats responsables et productions locales :

- Dynamiser le tissu économique local, (prestataires, emploi, circuits courts ...),
- Aménagement d'un point de vente de produits artisanaux et locaux,
- Choix de mobilier éco-responsable.

❑ Cadre de vie et environnement :

- Insertion du bâti dans la trame bocagère,
- Intégration des aménagements et équipements,
- Choix de végétaux à partir d'une palette d'essences locales,
- Formation du personnel en s'appuyant sur les acteurs locaux,
- Plan de gestion des espaces naturels (mettre en œuvre une gestion « douce » des espaces verts et espaces naturels pour préserver et enrichir la biodiversité, à l'opposé d'une gestion classique traditionnelle dite intensive ou « horticole »).



Les Principes de conception

❑ Eco-tourisme :

- Création d'un "espace info tourisme" pour promouvoir les points d'intérêts et activités locales,
- Sensibilisation de la clientèle à l'environnement (information sur les zones protégées et notamment les zones humides, animations nature, affichages d'éco-gestes),
- Promotion des modes de transports doux (vélo, piéton, transport partagé...).

❑ Les Hébergements :

- Usage de bois certifié privilégié,
- Isolants naturels privilégiés,
- Éclairages lampes LED ou à Économie d'Énergie,
- Robinets douches à limiteur de débit,
- Vitrage isolant faible émissivité,
- Électroménager classe A.



Les Étapes à venir et calendrier

si avis favorable à l'issue de la consultation des électeurs du 6 mars 2022

ÉTAPE 1 – Finalisation des études de faisabilité technique et économique (SANDAYA)

- Adaptation du projet au regard des études

Calendrier : Printemps à été 2022

ÉTAPE 2 – Examen du projet par le Conseil Communautaire du Grand-Figeac, dans le cadre de la Déclaration de Projet

- Si vote favorable par le Conseil, poursuite de l'examen du projet
- Engagement de la Déclaration de Projet

Calendrier : Automne 2022

ÉTAPE 3 - Démarrage de la procédure réglementaire et de ses étapes de consultations obligatoires.

- Délibération sur les modalités de concertation
- Concertation
- Saisine du Préfet pour évaluation environnementale du projet et des documents d'urbanisme

Calendrier : Automne 2022 à automne 2023

Livraison prévisionnelle du projet : Ouverture saison 2025

