

Commissaires enquêteurs :  
Michel LAFFAILLE, président de la commission.  
Michel BADAIRE et Daniel MELCZER, membres de la commission.

## **DÉPARTEMENT DU LOIR-ET-CHER.**

### **Complexe touristique du** **Domaine des Pommereaux**

---

**Enquête Publique Unique relative à la  
demande d'autorisation environnementale et  
de permis d'aménager du jeudi 15 septembre  
au vendredi 14 octobre 2022 inclus.**

## **CONCLUSIONS**

**de la**

## **COMMISSION D'ENQUÊTE**

**Sur la Demande de Permis d'Aménager**

**COPIE à :** Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'ORLEANS

**Décision du Tribunal Administratif du 29/06/2022 n°E22000080/45**

Une première demande de permis d'aménager avait été produite en 2012. A la suite d'un recours auprès du Tribunal Administratif d'Orléans, les pétitionnaires ont été déboutés en novembre 2014 et le permis d'aménager a donc été purgé, les requérants n'ayant pas fait appel.

Le projet ayant évolué et été renommé Complexe touristique des Pommereaux, la SARL SANEO, porteur du projet, a estimé qu'il était préférable de présenter un nouveau dossier complet de demande de permis d'aménager, plutôt que se fonder sur celui délivré et en cours de validité, mais en supprimant les éléments abandonnés (sur le territoire de Saint Laurent-Nouan).

La demande a donc été signée du demandeur SANEO qui atteste avoir qualité pour demander la présente autorisation (voir renvoi 8 du document CERFA en page 8/18 « 2° cas : vous avez l'autorisation du ou des propriétaires »), ce qui est le cas exposé dans la Pièce n° 01 « Pouvoir du propriétaire » : Dans le dossier, la pièce 01 intitulée « Pouvoir du propriétaire » est une lettre en date du 30 mai 2021 ayant pour objet « Autorisation », signée des deux parties : propriétaire gérant de la SCEA Les Pommereaux et porteur du projet SANEO ; Elle « autorise la SARL SANEO à déposer une demande de permis d'aménager, sous sa seule responsabilité » avec une mention spéciale qui suit : « et ne donne aucun pouvoir ni droit à la société SANEO sur l'évolution ultérieure du devenir de notre propriété du domaine des POMMEREUX ». Ainsi cette autorisation, si elle est tout à fait valable, n'est pas « pleine et entière ».

La description des aménagements principaux à réaliser sur la commune de La Ferté-Saint Cyr, formant l'objet du dossier correspondant, a été présentée avec des plans des différentes composantes. L'aménagement du golf et des espaces à construire respectent le plan de zonage du PLUi adopté par la Communauté de Communes du Grand Chambord et toujours en vigueur.

La plupart des avis favorables exprimés sont étayés par des motivations nettes de développement économique, de fourniture d'emplois et d'activités sportives de loisir de qualité et d'évolution favorable en nombre de nuitées touristiques.

Par ailleurs, il a été précisé dans la pièce PA-8 Programme et plans des travaux d'équipement, en page 2, dans le « Nota », que « la présente procédure ne concerne que la commune de La Ferté-Saint Cyr. Ainsi, même s'il est décrit dans cette note l'intégralité des besoins et es aménagements induits pour le projet dans sa globalité, les études menées ont permis d'aboutir à une définition des infrastructures suffisantes et indépendantes pour les 3547,87 ha propres à La Ferté-Saint Cyr, tout en garantissant la possibilité de raccorder ultérieurement les installations nécessaires pour les 51,25 ha de Saint Laurent-Nouan ». La station d'épuration n'a pas non plus été intégrée à cette demande de permis d'aménager.

Compte tenu des observations émises, des analyses faites par les membres de la commission et des éléments présentés par le porteur de projet dans son mémoire en réponse, la commission d'enquête publique, avant de rendre son avis, exprime les motivations suivantes :

- La demande de permis d'aménager est complète et permet de comprendre le programme, les emplacements des différents bâtiments et fonctions.

- Les plans fournis avec les précisions sur les démolitions nécessaires et les modifications des boisements entourant les parcours des 27 trous du golf correspondent au zonage défini dans le PLUi de la Communauté de Communes du Grand Chambord en vigueur,

- Au cours de cette enquête publique, il a été recueilli de nombreuses oppositions à ce projet, mais également des observations en sa faveur. La commission a analysé tous les arguments et en a débattu. Elle considère que le projet est conforme au document d'urbanisme opposable qu'est le PLUi, sauf pour le merlon (cf. règlement de la zone N et son article N2 ainsi que l'OAP « Les Pommereaux »). Elle a estimé ensuite que l'aménagement proposé et rendu possible dans le PLUi, ainsi que les choix techniques exposés, prennent en compte suffisamment la dimension environnementale et qu'ils minimisent l'impact des surfaces imperméabilisées ou anthropisées.

Compte tenu de ce qui précède, la commission d'enquête publique émet

### **Un AVIS FAVORABLE**

A la demande de permis d'aménager concernant le Domaine des Pommereaux, assorti de la réserve suivante :

Le PLUi ne permettant pas la réalisation d'un merlon, il convient de remplacer le merlon engazonné prévu le long de la départementale 925 par un aménagement paysager constitué de plantations plus ou moins dense afin de laisser ponctuellement des vues dégagées sur le site notamment sur les parties du site sans constructions.

A Orléans, le 15 novembre 2022

**Le Président de la commission d'enquête**

**signé**

Michel LAFFAILLE

**Le Commissaire enquêteur**

**Le Commissaire enquêteur**

**signé**

Michel BADAIRE

**signé**

Daniel MELCZER