

Département du Loir-et-Cher
Commune de
SAINT-LAURENT-NOUAN



Enquête publique

**Du 12 octobre au 12 novembre
2020**

***Demande d'autorisation de
défrichage, présentée par
La SAS les Bordes International
La SAS les Bordes Bel Air
pour l'aménagement de deux
parcours de golf et d'ensembles à
vocation immobilière et hôtelière***

**conclusions
motivées**



Novembre 2020

Porteur du projet



LES BORDES

Autorité organisatrice
DDT Loir et Cher

Commissaire Enquêteur
Claude PITARD

Dossier Tribunal Administratif
D'ORLEANS
N°E20000097/45

Conclusions motivées
sur la demande d'autorisation de défrichement
présentée par la SAS les Bordes International
la SAS les Bordes Bel Air
POUR L'AMENAGEMENT DE DEUX PARCOURS DE GOLF ET D'ENSEMBLES A VOCATION
IMMOBILIERE ET HOTELIERE

1) PREAMBULE

Conjointement, la SAS les Bordes Golf International et la SAS Bel Air ,sollicitent des demandes d'autorisation de défrichement respectivement de 50ha et de 16ha pour l'aménagement de deux parcours de golf et d'ensembles à vocation immobilière et hôtelière sur le territoire de la commune de Saint Laurent Nouan

En effet le défrichement autorisé en 2011 de 197ha n'a pu être mis en œuvre dans les délais imposés par les textes soit avant 2016 .En l'état les objectifs initiaux devaient être représentés ou amendés pour être de nouveau validés .

Un changement d'investisseurs , il y a quatre ans ,a permis de reprendre le projet d'extension initial en le remodelant à la baisse ,pour en finaliser un autre moins ambitieux : seul est nécessaire désormais le défrichement de 66 ha pour le concrétiser au lieu des 197 autorisé antérieurement . Il est soumis néanmoins légalement ,d'après le code forestier , à enquête publique ,la surface à traiter étant supérieure à 25ha : c'est l'objet de cette enquête.

Sous l'égide du Préfet de Loir-et-Cher et de la Direction Départementale des Territoires, le Service eaux et biodiversité est l'autorité de l'Etat organisatrice de l'enquête désignée , signataire de l'arrêté préfectoral.

2) Analyse synthétique du projet de défrichement

❖ Les mesures de protection pour le non gaspillage lors du défrichement de la flore et la sauvegarde du paysage

Ce projet nécessite en priorité :

- La conservation d'arbres présentant un intérêt de par leur taille (douglas de bel air) et les nombreux chênes pluri-centenaires disséminés sur l'ensemble du domaine
- Favoriser dans certains secteurs le **déboisement par rapport au défrichement** car les aménagements se situent au milieu d'espaces boisés constitués par les bois d'une ancienne forêt et les espaces boisés bordant le domaine à l'est et au sud .
- Les résidences seront isolées entre elles par des massifs boisés conservés et/ou des plantations nécessaires pour éviter des lisières fraîches et des visibilités entre elle

Ces actions devront minimiser les surfaces à défricher

- Création de merlon ou des bandes plantées existantes en zone ouest le long de la rd 925 pour une meilleure perception du paysage de la route
- Mise en œuvre de mesures de protection visuelle lors des travaux

❖ **Synthèse des mesures ERC(évaluer ,réduire ,compenser)**

Cette partie du dossier synthétise les mesures retenues pour éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement, les réduire et compenser, lorsque cela est possible. Cette mise à jour concerne notamment les mesures compensatoires liées au défrichement de 66 ha.

A noter que les compensations forestières financières ne sont pas incluses dans cette classification. Le demandeur peut s'acquitter de l'une de ces obligations, à savoir la compensation par la replantation l'équivalent ou selon un coefficient multiplicateur déterminé en fonction du rôle économique, écologique ou social du boisement, en versant une indemnité au Fonds stratégique de la forêt et du bois (FSFB).

❖ **Paysage :**

La réalisation d'une étude d'intégration paysagère de la plateforme technique : vues proches et lointaines est envisagée.

❖ **Boisements :**

- Compensation financière au défrichement : versement d'une indemnité au Fonds stratégique de la forêt et du bois. Toutefois toutes les surfaces comptabilisées comme zone à défricher ne seront pas déboisées (conservation de 60% des boisements sur l'ilot 1 et 30% sur les ilots 2, 3 et 4) ;
- Précautions à prendre vis-à-vis de l'arbre au regard des travaux et des aménagements qui seront réalisés à proximité. Ces précautions sont à appliquer afin de maintenir un espace de survie pour l'arbre, pour son développement et pour ne pas l'endommager physiquement par des dépôts, des déblais et remblais, des tranchées ou des déversements de produits néfastes à proximité.
- L'implantation des constructions optimisera **la préservation des arbres en place sur les parcelles en vue de maintenir le plus grand nombre d'arbres de plus de 50 cm sur chaque lot ;**
- **Chaque coupe d'arbre et/ou défrichement** fera systématiquement l'objet d'un diagnostic écologique spécifique en amont pour s'assurer qu'il n'y aura aucun impact sur la faune patrimoniale du site ;
- Tous les arbres susceptibles d'accueillir des maternités de chauves-souris ou des Grand Capricorne seront strictement protégés avec le cas échéant une modification du projet de construction ;
- Le porteur du projet s'engage à ce que chaque maison soit séparée par des barrières végétales plantées.

- Entretien : éviter les risques d'incendie (évacuation des houppiers et maîtrise du développement des fougères)
 - Eviter le risque de chablis avec des bandes boisées d'au minimum 50 m lors des travaux de défrichements. Lorsque les arbres de bordures les plus fragilisés, seront tombés et que les lisières se seront reconstituées, les secteurs boisés résiduels retrouveront une certaine stabilité (à condition que les zones boisées restantes présentent une largeur minimum d'environ 30 m).
- ❖ **Curage et Restauration des mares permanentes/semi-permanentes et des fossés d'alimentation :**
- Une étude technique portant sur la restauration et/ou l'aménagement d'habitats sur ces mares et dépressions sera réalisée avant toute modification physique de ces zones humides. Le coût estimatif de cette étude est d'environ 5 000,00 €.
- ❖ **Restauration de la roselière à forte valeur patrimoniale (mare Z09M128) :**
- Un programme de restauration en génie écologique sera mis en œuvre sur cette mare. Le principe de cette restauration reposera sur un décapage automnale de la roselière et l'implantation de 3 chenaux sinueux plus profonds pour apporter une diversité bathymétrique. Le produit de la fauche sera exporté et la matière résiduelle de décapage sera utilisée in situ pour la création de réservoirs faunistiques (îlots émergés affleurants).
 - La roselière sera ensuite gérée par fauchage tardif par zone avec exportation de la matière organique, selon un cycle de 3 ou 4 années.
 - Un inventaire faunistique et floristique sera réalisé avant la réalisation des travaux afin d'établir un point de référence à partir duquel pourront être évalués les impacts des travaux.
- ❖ **Plateforme de nidification pour Balbuzard pêcheur :**
- Etude de la faisabilité d'une plateforme de nidification pour le balbuzard pêcheur. Le golf pourrait s'inscrire dans un programme d'accompagnement de l'expansion de la population balbuzard en forêt de Chambord.
 - Le Domaine des Bordes, conformément aux engagements pris par le porteur du projet, a mis en place 3 plateformes de nidification pour la Balbuzard pêcheur en 2015 sur le Domaine des Vernou.
- ❖ **Protection du patrimoine arboré (Plantation et/ou conservation d'arbres à forte valeur faunistique (Châtaigniers, Chênes, etc.) :**
- Une attention toute particulière sera accordée au vieillissement et à la gestion conservatoire des Châtaigniers du Domaine, mais aussi des Chênes aujourd'hui à maturité (diamètre > 1,20 m.).
 - La rédaction d'un nouveau Plan Simple de Gestion à vocation non sylvicole afin de maintenir des conditions d'accueil favorables aux

espèces cavernicoles (avifaune, mammifères) et de conserver le potentiel arboricole pour la faune sauvage.

- Une application SIG sera réalisée afin de permettre aux personnels en charge de la gestion des espaces verts et des parcours d'assurer une gestion durable des arbres à forte valeur patrimoniale ainsi que la faune cavernicole à forte valeur patrimoniale.

❖ **Plantation de haies faunistiques :**

Prévoir dans le plan d'aménagement du domaine l'implantation de haies faunistiques ne nécessitant pas de gestion humaine.

Les objectifs finaux du porteur de projet après les traitements forestiers occultent un peu l'analyse forestière

Le projet retenu en 2019 est un espace à vocation d'habitations, de lieux d'hébergements (sur des espaces classés en zone constructible) et de loisirs, centré sur les activités de sport en plein air notamment la pratique du golf. Il est rendu possible dans le cadre de la planification : règlement du PLUI de Chambord et OAP spécifique (voir rapport)

Le projet porte sur les 380 ha, avec :

- **Deux grands parcours destinés à la pratique du golf :**
- **Des ensembles à vocation immobilière ou hôtelière :**
 - * des Résidences (avec une première phase de 96 maisons uniquement sur l'ilot 1).

Le projet

initial de 2012 prévoyait des demeures au nombre de 150 sur la totalité du site.

- * Le village des Bordes (en phase 1 et en phase 3),
- * un hôtel haut de gamme (5 étoiles) avec des résidences hôtelières rattachées à l'hôtel en phase 2, l'ensemble étant géré par Six Senses,
- * des maisons et logements intermédiaires sur les lots c, d et e (phase 2),

- **Un ensemble pour les activités sportives (hors golf) et de détente :** (Vaucelle).
Des installations à caractères techniques compléteront ces équipements :
- **Une plate-forme technique et des espaces associés**
- **Une station d'épuration**
- **Des voies de circulation** et des points d'entrée sur le site ,en fonction des usages ,3 accès sont prévus pour desservir le site.
- **. Les espaces golfs**

Ce projet est beaucoup moins ambitieux qu'en 2012 et ne se limitera pour les 3 prochaines années qu'à la réalisation des phases 1 à 3 c'est-à-dire 2024

La carte de phasage ci-après localise bien le foncier qui sera impacté par le défrichage dans un premier temps .Un second défrichage devra être sollicité pour les phases ultérieures

Voir le plan du phasage ci après



Phasage du projet (Source : Master plan Novembre 2019)

3) - Fondement des conclusions motivées

Les conclusions motivées ci-après du commissaire-enquêteur, s'appuient notamment sur :

- le 21 septembre 2020, l'entretien préalable avec l'ingénieur responsable pour la DDT 41 du suivi de ce dossier en vue de déterminer les conditions d'organisation administrative de l'enquête
- l'examen détaillée de l'étude d'impact fourni par le porteur de projet devrait en priorité porter sur le défrichement. Ce critère est noyé dans le détail de l'analyse, rendant l'étude d'impact confuse sur la forme car elle privilégie surtout les thèmes aménagements du projet au détriment de l'objet de la consultation.
- la visite sur place (voir le CR joint au rapport) du 5 octobre avec le pétitionnaire et l'autorité organisatrice.
- la demande d'un défrichement de 66ha officiel présenté sur un plan dont le cartouche précise déboisement(voir rapport). Le défrichement >25ha impose réglementairement une consultation publique. Mais j'ai senti très vite, en approfondissant mon analyse, une confusion, par le pétitionnaire, sur la signification de ces deux termes, déboisement d'un côté défrichement de l'autre: le critère surface demandée de défrichement 66ha est surévalué. J'ai demandé d'évaluer un pourcentage d'une surface par rapport à l'autre
- la rencontre avec le maire de saint laurent nouan le 6 octobre (voir CR joint au rapport)

- l'analyse des parties du dossier d'enquête ,complétées à l'ouverture de la consultation relatif par le CE pour une meilleure compréhension du critère défrichement et **notamment de l'ERC** , chapitre pour moi capital.
- pour la mission régionale « le dossier laisse dans les faits un certain nombre de questions en suspens », prodiguant en conclusion des recommandations nombreuses reprises intégralement dans le rapport du CE
- les avis formulés par la MRAE sur l'étude d'impact intégrant les aspects forestiers dominants mais aussi en détail l'impact des aménagements prévus collatéraux sur la faune et la flore
- que dans sa réponse à la MRAE (jointe au dossier d'enquête), l'engagement du porteur de projet était favorable à mettre en œuvre ses recommandations en détaillant des corrections à apporter à son étude d'impact et en se rapprochant d'expert comme un écologue .
- le manque d'avis formulé par la population lors des trois permanences

4) Bilan des observations recueillies pendant l'enquête

Le bilan des observations recueillies pendant l'enquête a été le suivant :

a) Observations orales :

Pendant les quatre permanences, le commissaire-enquêteur n'a pas reçu d'observation orale

b) Observations écrites :

- Une observation sur le registre d'enquête à l'ouverture de l'enquête qui ne concerne pas l'objet de la consultation, hors sujet
- Aucune observation transmise par courrier ou mail confirmé le 13 novembre par l'autorité organisatrice .

5) Déroulement de l'enquête

Le déroulement de l'enquête a été conforme à l'application du décret 2017-626 du 25 avril 2017 et les aspects réglementaires respectés ainsi qu'il est démontré dans le rapport du commissaire-enquêteur faisant l'objet de la pièce : « Rapport d'enquête du commissaire-enquêteur », ci-avant.

J' estime :

- qu'une bonne concertation préalable à l'enquête publique a eu lieu :rencontre de l'ingénieur responsable du dossier avec le commissaire-enquêteur. Les renseignements et explications recueillies lors de l'entretien ont été satisfaisants .
- que la visite sur place a permis au commissaire enquêteur de mieux apprécier les enjeux découlant principalement du défrichement objet initial et principal de l'enquête , de pouvoir ressentir l'impact surévalué de cet acte forestier sur le terrain qui correspond plus souvent à du déboisement au sens propre du terme .
- que les mesures ERC sont satisfaisantes et soucieuses de préserver la faune comme la flore
- que les conditions de l'enquête publique ont respecté la législation et la réglementation en vigueur, notamment pour l'affichage en mairie de l'avis de l'enquête et que cet

affichage a été maintenu et vérifié tout au long de l'enquête .Cela n'a pas été le cas sur le site au démarrage mais corrigé par le pétitionnaire suite à la demande du commissaire .

- que les avis relatifs à la publicité de l'enquête insérés dans la presse locale, dans deux journaux , respectaient strictement la réglementation tant en ce qui concerne le contenu que la fréquence de ces insertions .
- que le dossier d'enquête publique contenait in fine les pièces exigées par la réglementation en vigueur, l'étude d'impact, mais aussi l'avis de la MRAE et la réponse du porteur de projet à cet avis .
- que le public a eu l'opportunité de me rencontrer en présentiel lors de mes permanences même si aucun citoyen ne s'est présenté ,excepté une personne ayant mal compris l'objet de l'enquête.
- que durant l'enquête et postérieurement, aucun incident n'a été porté à ma connaissance et qu'il n'a pas été constaté ou rapporté d'anomalie, carence ou défaillance quant à la publicité de l'enquête, à l'information du public, à son accès aux dossiers ou à la possibilité de formuler ses observations ou encore de s'entretenir en présentiel avec le commissaire-enquêteur malgré la période de confinement et qu'enfin, il n'a pas été relevé de doléances sur les modalités de déroulement de la consultation .
- que quiconque l'a souhaité ou voulu, aurait pu s'exprimer et communiquer ses observations sous une forme de courrier ou courriel et me les faire parvenir dans les conditions fixées dans l'article 3 de l'arrêté préfectoral et qu'ainsi chacun aura été à même, tout au long de l'enquête, de prendre connaissance des dossiers et de faire connaître ses observations ou ses propositions .

6) procès-verbal et mémoire en réponse de l'autorité compétente

❖ proces verbal

Conformément à l'article R 123-18 du Code de l'environnement, le commissaire-enquêteur a établi un courrier, tenant lieu procès-verbal de synthèse faisant état du silence du public n'ayant reçu à la fermeture du registre de l'enquête qu'une observation hors sujet.

Le procès-verbal de synthèse de forme(copie jointe au rapport) a été rédigé le 13 novembre, adressé par courriel à Monsieur Pierre MASSERAN , CEO des BORDES. Le Commissaire enquêteur a posé deux questions dans le courrier tenant lieu de PV, jugeant inopportun de rencontrer en présentiel le directeur du site ,vu le contexte sanitaire actuel de confinement strict. (inclus dans le rapport)

❖ Mémoire en réponse

Ce mémoire en réponse conforte mon ressenti : la superficie du défrichement à réaliser sera nettement inférieure à celle demandée en ne portant pas atteinte à l'aspect forestier car compensée par du déboisement

7- AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Je considère que pour cette enquête relative à la demande d'autorisation de défrichement présentée par la SAS les Bordes International La SAS les Bordes Bel Air pour l'aménagement de deux parcours de golf et ensembles à vocation immobilière et hôtelière

- 1) Le dossier présenté par le porteur de projet contient bien in fine les pièces exigées pour le dossier d'enquête de défrichement. Je tiens à noter l'extrême précision détaillée de l'étude d'impact abordant des sujets pléthoriques ,superflus comme l'analyse et l'impact des flux routiers par exemple qui en revanche est à opposer à l'approche confuse de l'ensemble
 - 2) Le projet de défrichement a été intégré dans l'étude d'impact qui en mettant surtout l'accent sur les aménagements prévus dans certaines parties occulte trop le thème principal sauf pour la partie ERC.
 - 3) Les plans fournis permettent de cerner le projet et sa localisation spatiale mais la confusion entre déboisement et défrichement aurait dû être évitée c'est pour cela que j'ai demandé au pétitionnaire le pourcentage de surfaces déboisées par rapport aux surfaces défrichées
 - 4) La chronologie des autorisations administratives accordées préalablement subit un blocage en 2016 par manque de renouvellement de l'autorisation de défrichement
 - 5) Toute la procédure d'information du public a été respectée
-
- Ce dossier mis à l'enquête n'a pas permis de recevoir l'avis de la population sur un projet très privé qui ne les « touche » en réalité que très peu, peut être par manque d'affinités.
 - Sauf erreur de ma part ,aucune réunion publique, pouvant susciter l'intérêt de la population, n'a été organisée par le porteur de projet avant cette nouvelle enquête
 - Je constate aussi qu'aucune remarque n'a été transmise ni par courrier ni par message électronique
 - Ce serait une erreur encore que d'oublier la période très difficile actuelle, imposée à la population. Le confinement obligatoire est absolument dissuasif vu les risques sanitaires encourus pour un déplacement par un citoyen en présentiel .
 - Celui-ci, dans les permanences ,a été néanmoins assuré par le CE . Le maintien de la consultation a été décidé par l'autorité organisatrice malgré le constat présenté par le commissaire . La municipalité a octroyé au CE qui la remercie vivement , les protections maximales nécessaires.

ce sont des éléments d'analyse qui peuvent expliquer l'absence de fréquentation du public pour l'objet de la consultation

Mon avis devenant personnel à regret , complétera donc celui de l'expertise MRAE de l'étude d'impact, présentée avec la volonté d'émettre un avis impartial.

*je remarque que l'analyse de la MRAE sur l'actualisation de l'étude d'impact est très réservée et relève plusieurs défauts importants sur la forme .Cela est préjudiciable à la bonne compréhension du dossier souvent brouillon et mal structuré

*Je partage cet avis car j'ai ressenti beaucoup de confusion sur cette refonte de l'étude très éloignée parfois des impacts du défrichement , demande unique de 66ha pour traiter une partie seulement de l'opération classée en 6 phases à mon avis 3 sur la réponse à la mission environnementale .Il est envisagé également une enquête complémentaire après la fin de la phase 3 sur ce même sujet .

*Je ressens aussi que le porteur de projet avec des phases de développement de déboisement sur certains secteurs pourra permettre d'éviter du défrichement. La surface demandée comprend le cumul des deux actes forestiers défrichement et déboisement sans toutefois préciser les pourcentages d'un acte forestier par rapport à l'autre . La réponse du pétitionnaire dans le mémoire est de 30à 40% réduisant fortement les surfaces à traiter entre 20 à 25ha , mais lui procurant une sécurité dans cette action .

*Toutefois, les engagements pris par le porteur de projet montrent aussi sa volonté de vouloir respecter les recommandations exprimées par la MRAE sur son étude d'impact qui porte sur 66ha à ce jour . En 2012 elle portait sur 197ha de défrichement et la décision préfectorale avait autorisé cette demande .

*Confier le suivi de la période d'exploitation par un écologue ,expert environnemental en contrepartie, me paraît être un engagement responsable de la part du porteur de projet En effet les objectifs poursuivis dans les trois premières phases de travaux différent d'un aménagement unique de golf mais concernent des aménagements complexes supplémentaires de nature immobilière qui doivent conserver l'équilibre environnemental . Ce challenge sera toutefois délicat ,tout à fait réalisable vu le constat des travaux déjà réalisés.

* Le défrichement, outil forestier, soumis à autorisation, représente une toute petite partie de la démarche d'aménagement globale envisagée et autorisée sur certaines phases , mais c'était l' autorisation initiale devenue capitale à obtenir administrativement avant de pouvoir commencer les aménagements du site .Le dossier que j'ai analysé répond aux directives réglementaires imposées par les textes .
je constate que préalablement :

- suite aux entretiens et à la visite du site le 5 octobre ,des permis d'aménager ont déjà été obtenu par le pétitionnaire des 2012 puis modifié à diverses reprises dans le temps par la mairie de saint laurent ,instructeur de ce type de dossier .Ceux-ci, sont devenus de fait tous caducs en 2016 après dépassement des délais autorisant le défrichement :cela est dommage
- Une première tranche de maisons avec prévision de dépôt de permis de construire en 2020 est en cours d'instruction

En fait je ne peux constater qu'un blocage total de toutes les procédures avec regret

* Mais au vue de la déclaration initiale de surface à défricher à priori nettement surévaluée (voir mémoire en réponse) ,cette démarche obligatoire de demande d'autorisation devient ultra prioritaire car elle est la clé d'entrée de toutes les autres procédures administratives à régulariser car devenues caducs.

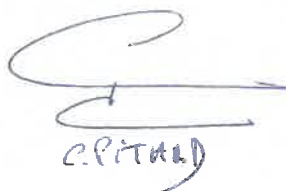
*Elle est la condition sine qua non , dans ce contexte qui permettra in fine d'autoriser mais aussi de pouvoir conjointement acter l'amendement d'un projet ancien , initialement trop présomptueux et revu à plusieurs reprises pour le rentabiliser au mieux Il a été finalement réduit drastiquement ,optimisé ces quatre dernières années par les nouveaux investisseurs :il concerne la réduction des surfaces forestières à traiter pour un rééquilibrage rationnel d'aménagement tout en conservant cet aspect « de fleuron environnemental international ».Ce projet de plus a été examiné en détail par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale sur l'étude d'impact .C'est l'aide précieuse d'experts environnementaux ,émettant des avis de professionnels au pétitionnaire :cela est très positif

*La démarche aussi obligatoire qu'elle soit dans l'urgence ,est donc aussi finalement utile pour l'intérêt général ,supra régional et même national au sens large du terme ,vu l'objectif prioritaire : la fréquentation internationale du site .

Mon Avis sur ce projet de régularisation de la procédure administrative de Défrichement ne peut être que FAVORABLE

Saint Romain sur cher le 18 novembre 2020

Le commissaire-enquêteur.



C. PITAUD