

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.

I) Rapport.

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

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

Sommaire.

PRÉAMBULE	P 3
I) DÉSIGNATION DES MEMBRES DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE.	P 4
II) OBJET DE L'ENQUÊTE UNIQUE.	P 4
III) SON CADRE JURIDIQUE.	P 4
IV) COMPOSITION DU DOSSIER.	P 4
V) PRÉSENTATION SOMMAIRE DU PROJET.	P 7
VI) RECUEIL DES AVIS.	P 33
VII) ORGANISATION DE L'ENQUÊTE.	P 40
VIII) PUBLICITE DE L'ENQUÊTE.	P 41
IX) DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.	P 42
X) ANALYSE DES REMARQUES ET RECOMMANDATIONS	P 47
XI) ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES.	P 48
11.1 Observations sur l'autorisation environnementale.	P 48
11.2 Observations sur le permis d'aménager.	P 141
XII) REPONSES AUX QUESTIONS DE LA COMMISSION.	P 160
XIII) BILAN.	P 162
ANNEXE I	P 164
ANNEXE II	P 164
ANNEXE III	P 164

PREAMBULE

Le projet de complexe touristique repose sur un concept de villégiature structurée autour d'activités sportives au contact de la nature et développant les valeurs écologiques respectueuses du cadre naturel exceptionnel du Domaine des Pommereaux et des valeurs patrimoniales locales. Ce veut être un projet exemplaire pour un développement urbain paysager qui prend en compte la protection de l'environnement : 60% de la superficie est utilisée actuellement en zone d'activité agricole conventionnelle (460 bovins), cultures céréalières et maraichères qui font appel à des produits phytosanitaires ; demain, ce seront 60% de la propriété qui seront protégés et dédiés à la préservation environnementale. 40 ha seront sanctuarisés, interdits d'accès au public afin de préserver les espèces floristiques et faunistiques protégées. Les raisons du choix de localisation du projet sont multiples : caractère d'intérêt général au regard de l'implantation d'un complexe novateur porteur de développement économique et touristique, justification de la localisation dans l'importance stratégique du site qui bénéficie d'atouts exceptionnels et intégration et respect du site et de son environnement.

Le projet a été initialement développé par la SNC CHAMBORD NATURE PASSION qui avait confié à la société SANE0 son portage afin de terminer les études en cours permettant de déposer les demandes d'autorisations complémentaires validant le permis d'aménager obtenu le 4 août 2013. Les premières études commanditées en 2008-2009 par la société CHAMBORD NATURE PASSION ont été confiées à plusieurs bureaux d'études. Afin de permettre la réalisation du projet, la commune de La Ferté-Saint Cyr a modifié son PLU en 2012, autorisant le dépôt et l'obtention du permis d'aménager qui a été purgé de tout recours administratif. Une autorisation de défrichement de 29,7 ha de bois avait été accordée par la préfecture du Loir-et-Cher le 14 janvier 2013, mais annulé par décision du tribunal administratif d'Orléans le 24 novembre 2014. Le projet a redémarré en 2015, mais plusieurs changements législatifs et diverses autres difficultés ont retardé le projet. La Commission Nationale de Débat Public (CNDP) a été saisie le 17 avril 2019 par la société SANE0. Par décision n° 2019 / 93 / COLF CHAMBORD / 1 du 7 mai 2019, la CNDP a dit qu'il n'y avait pas lieu d'organiser un débat public, mais une concertation préalable à la charge du maître d'ouvrage et désigné deux garants du processus de concertation.

La concertation préalable menée par le porteur de projet a fait l'objet d'enseignements qui ont été présentés le 20 janvier 2020. Depuis cette date, il y a eu des échanges réguliers entre le porteur de projet et la personne désignée par la Commission Nationale de Débat Public (CNDP). Deux difficultés majeures ont été rencontrées pour la participation directe du public après la période de concertation préalable :

-la Loi d'Urgence Sanitaire liée à la pandémie du COVID qui a limité drastiquement la possibilité d'échanges en présentiel et des déplacements ; une réunion publique envisagée a été annulée.

-l'aspect technique de la mise au point du dossier avec les services de l'Etat, projet remodelé à plusieurs reprises sur les aspects environnementaux. Le dossier a dû, en effet, être

repris pour tenir compte de modifications réglementaires (zones humides par exemple) et de l'avis du Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CSRPN) qui a été consulté.

I. DÉSIGNATION DES MEMBRES DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

Par lettre enregistrée au greffe du tribunal administratif d'Orléans le 28 juin 2022, Monsieur le préfet du Loir-et-Cher a demandé la désignation d'une commission d'enquête en vue de procéder à une enquête publique unique ayant pour objet les demandes d'autorisation environnementale et de permis d'aménager présentées par la société S.A.R.L. SANE0 en vue de la création du complexe touristique du Domaine des Pommereaux situé sur le territoire des communes de LA FERTE-SAINT-CYR et de SAINT-LAURENT-NOUAN (Loir-et-Cher).

Par décision N° E22000080 /45 en date du 29 juin 2022, Madame la Présidente déléguée du Tribunal Administratif d'Orléans a constitué une commission composée ainsi qu'il suit :

Président : Monsieur Michel LAFFAILLE,
Membres titulaires : Monsieur Michel BADAIRE et Monsieur Daniel MELCZER.

II. OBJET DE L'ENQUÊTE UNIQUE :

L'enquête a pour objet de recevoir et d'analyser les observations du public sur le projet de création du complexe touristique du Domaine des Pommereaux sur les communes de La Ferté-Saint-Cyr et Saint-Laurent-Nouan afin de produire deux conclusions avec un avis motivé pour chacune (autorisation environnementale et permis d'aménager).

Les deux objets de l'enquête imposent deux conclusions qui aboutiront à la production de deux avis de la commission d'enquête publique.

III. CADRE JURIDIQUE :

Code de l'Environnement, notamment les articles L. 122-1 à L. 123-18, L. 181-1 à L. 181-12, R. 181-12 à R. 181-44-1 et R. 123-8 à R. 123-11.

Code Forestier et notamment ses articles L. 341-1 à L. 341-10 et suivants et R. 341-1 à R. 341-9 et suivants.

IV. COMPOSITION DU DOSSIER :

Arrêté n° 41_2022_07_29_00006 de la préfecture du Loir-et-Cher en date du 29 juillet 2022, organisant l'enquête publique.

41 : Demande d'Autorisation Environnementale : Total de 1997 pages et 5 plans.

Note de présentation non technique	7 pages
Résumé non technique de l'Etude d'impact	47 page
Demande de dérogation sur les espèces protégées	558 pages
Etude d'impacts	694 pages

Evaluation des incidences NATURA 2000	52 pages
Dossier Loi sur l'Eau	47 pages
Pouvoir du propriétaire	4 pages
Plan global du projet avec les maisons	échelle 1/3 000 ^e
Plan global du golf avec maisons	échelle 1/3 000 ^e
Plan d'étude assainissement-Eau Usée	échelle 1/3 000 ^e
Plan de situation	échelle 1/100 ^e
Etude AVP assainissement	158 pages
Note hydrogéologique	16 pages
Etude APS énergie	18 pages
ERC Compensation agricole	12 pages
Projet de production agricole	49 pages
Note hydraulique	16 pages
Etude APS hydraulique-Annexes	11 pages
Rapport d'étude d'impact acoustique	30 pages
Dossier d'incidence-Forage Nouméa	46 pages
Infiltration des eaux après assainissement	59 pages
Plan cadastral - parcellaire du Domaine	échelle 1/5 000 ^e
Avis de la MRAE	12 pages
Avis de la MRAE et réponse du maitre d'ouvrage	29 pages
Bilan des garants désignés par la CNDP	92 pages
Lettre de la Communauté de communes «Grand Chambord»	1 page
Avis du CSRPN et commentaires du maitre d'ouvrage	36 pages
Attestation d'absence d'incendies sur le site	1 page

42 : Demande de permis d'aménager : Total de 260 pages et 17 plans.

Pouvoir du propriétaire	4 pages
Plan de situation du terrain	échelle 1/100 ^e
Notice descriptive du terrain et du projet d'aménagement	33 pages
Fiche de renseignements des lots et ilots	29 pages
Plan de l'état actuel du terrain à aménager et ses abords	échelle 1/3 000 ^e
Plan de composition d'ensemble du projet	échelle 1/3 000 ^e
Bilan de la concertation CNDP	35 pages
Plan des lots	échelle 1/3 000 ^e
Plan des lots	échelle 1/3 000 ^e
Plan des voiries, équipements primaires et étangs	échelle 1/3 000 ^e
Plan des zones environnementales sensibles, échelles diverses	sur 23 pages
Plan du Golf	échelle 1/3 000 ^e
Vues et coupes du terrain dans le profil du terrain naturel	échelles 1/3 000 ^e et 1/50 ^e
Photographies du terrain dans l'environnement proche	2 pages
Photographies du terrain dans l'environnement lointain	1 page
Programme et plan des travaux d'équipement	48 pages
Plan du réseau d'eau potable	échelle 1/3 000 ^e
Plan du réseau d'eau brute et de circulation des eaux de surface	échelle 1/3 000 ^e
Plan du réseau de collecte des eaux usées	échelle 1/3 000 ^e
Plan du réseau et des postes HT/BT	échelle 1/3 000 ^e

Hypothèse d'implantation des bâtiments	échelle 1/3 000°
Engagement de constitution d'une association syndicale des acquéreurs de lots	
Etude d'impact (renvoi au document ADEV de 694 pages ci-dessus)	1 page
Dossier d'évaluation des incidences prévus dans le CE	52 pages
Lettre du préfet déclarant complet le dossier d'autorisation de défrichement	1 page
Formulaire CERFA 13409*07 de demande de permis d'aménager	30 pages
Plan masse des constructions à démolir et à conserver	échelle 1/3 000°
Zooms sur les constructions à démolir (3 plans A4)	échelle 1/1 000°
Photographies des bâtiments à démolir	1 page
Note du garant CNDP	(voir § 41)
Avis de la CSRPN et réponse du maître d'ouvrage	(voir § 41)
Attestation d'absence d'incendies sur le site	(voir § 41)
Accusé de réception du dépôt du dossier de demande d'autorisation environnementale par la DDT 41 en date du 2 mars 2022	1 page

Réalisation des dossiers :

Etude d'impact par le Cabinet ADEV Environnement (36 300 LE BLANC) avec une expertise écologique par cinq ingénieurs écologues et évaluation des incidences au titre de NATURA 2000.

Prospection de terrain par ECOGEE, bureau d'études en environnement.

Etudes acoustiques par ORPHEA ACOUSTIQUE.

Etudes hydrogéologiques par HYDROGEOLOGUES CONSEIL.

Etudes énergétiques et hydrauliques par BONNARD et GARDEL.

Conception du Golf par Dirk BOUTS (NICKHLAUS DESIGN).

REMARQUES DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE SUR LE DOSSIER :

43. Sur la forme : Demande d'Autorisation Environnementale :

Résumé non technique de l'étude d'impact : *Les trois premiers paragraphes du résumé non technique de l'étude d'impact sont une répétition des paragraphes correspondants de la Note de présentation non technique.*

En page 28, la propriété du Grand Bois du Gué se trouve à l'est et non plein ouest, comme imprimé.

En page 30, le tri sélectif est réalisé au moyen de trois bacs, mais seuls sont cités ensuite le bac jaune et le bac vert. Qu'en est-il du troisième bac ?

Etude d'impact : en pages 57 et 68, les abréviations des tableaux présentés, si leur signification est connue des spécialistes, il n'en va pas de même pour tout public venant consulter le dossier (DBOs, DCO, MES, Ptot, NTK et COP).

Evaluation des incidences au titre de NATURA 2 000 : pages 16 et 45 l'abréviation FSD n'est pas explicitée.

PJ 4a Etude de la compensation agricole : Document établi au 12 mai 2020 sous le nom de « Chambord Nature Passion ».

PJ 7 Création et exploitation d'un forage d'irrigation : Dans l'introduction, page 6 §1 et dans la conclusion en page 46 le nom du projet cité est « CHAMBORD COUNTRY CLUB ». Même remarque dans la PJ 8 Infiltration des eaux après assainissement en pages 6, 7 et 23.

Avis de la MRAe et réponse du maître d'ouvrage : *Le préambule en page 2, dans le dernier §, cite l'absence de saisine de la CDPENAF mentionné par la MRAe puis précise que « la commission CDPENAF s'est réunie en octobre 2021 et le préfet a émis un avis sur ce dossier comme indiqué en annexe 1 ». Or, si les annexes mentionnées en page 29 comprennent bien en 4^e position « Avis de la CDPENAF », le document mis dans dossier est l'avis du Comité Scientifique Régional pour la Protection de la Nature (CSRPN).*

Demande de permis d'aménager :

Programme et travaux d'équipement, page 5 §4.1 : *En troisième ligne, on lit « volume maximal annuel de 150 000 m³/j » et en dernière ligne « 150 m³/h en débit instantané et 150 000 m³/an », ce qui semble plus correct.*

Même page, même § : « forage N° 0397.7X. 0084 » et page 6 § 4.2 : « forage N° 0397.7X.008 », *il s'agit du même forage, avec un oubli du 4 en fin de numéro.*

44. Sur le fond : *Le dossier de la demande d'autorisation environnementale et le dossier de demande de permis d'aménager ne portent pas sur le même périmètre. Le permis d'aménager ne concerne que les parcelles situées sur La-Ferté-Saint-Cyr sans la station d'épuration.*

La demande d'autorisation environnementale prend en compte les incidences du programme complet y compris des implantations de villas sur Saint-Laurent Nouan. Cela est de nature à compliquer la compréhension dans la mesure où les parcelles de Saint Laurent Nouan sont classées en zone agricole sur le PLUi.

V. PRESENTATION SOMMAIRE DU PROJET :

Préambule : Le porteur de projet SANE0 avait reçu la responsabilité du portage de la part de la SNC CHAMBORD NATURE PASSION afin de terminer les études en cours permettant de déposer les demandes d'autorisations complémentaires validant le permis d'aménager obtenu le 4 avril 2013. A la suite de divers problèmes (recours administratif et modifications législatives notamment), SANE0 a saisi la Commission Nationale de Débat Public (CNDP) le 17 avril 2019 pour engager la concertation sur le projet Chambord Country Club. Cette concertation a eu lieu du 21 septembre au 29 octobre 2019. Après dépôt en juin 2021 de la demande d'autorisation environnementale et remarques bloquantes de la DDT41 en liaison avec la DREAL du Centre-Val de Loire, cette dernière a demandé au Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CSRPN) de formuler un avis. Les remarques pertinentes de cet avis ont conduit SANE0 à effectuer des modifications importantes. Deux nouvelles demandes d'aménagement et d'autorisation environnementale ont été déposées en février 2022, avec un nouveau nom de projet « Domaine des Pommereaux », ce qui explique les quelques premières pages de documents toujours valables portant le titre de « Chambord Nature Passion ».

Autorisation environnementale :

Présentation non technique :

Le projet de complexe touristique du domaine des Pommereaux repose sur un concept novateur de « community resort », villégiature structurée autour d'une offre d'activités sportives.

Exemplaire en matière de développement urbain paysager, le projet prend en compte la protection de l'environnement et permet une possibilité de reconquête d'habitats par les espèces floristiques et faunistiques locales.

Le projet présente des caractéristiques d'intérêt général : générateur de plus de 200 emplois, il cible une clientèle diversifiée permettant de dynamiser l'économie locale, il offre une gamme de produits immobiliers diversifiés, une gamme d'activités sportives et de loisirs variés, il propose des activités, des commerces et services ainsi qu'il maintient un niveau d'activités tout au long de l'année.

Le projet trouve sa justification localement dans l'importance stratégique du site qui bénéficie d'une bonne desserte et de la proximité de Paris, d'un cadre touristique très attractif des châteaux de la Loire et de la Sologne ainsi que d'une disponibilité foncière, d'un domaine vaste et remarquable d'un point de vue paysager et environnemental et de la proximité de deux golfs dont un de niveau international, ce qui permet de concevoir un pôle golfique de renommée internationale.

Respectueux du site et de son environnement, le projet prend en compte l'ensemble des contraintes environnementales et paysagères ainsi que les enjeux de développement durable adaptés au site, notamment en matière de choix énergétiques.

Implanté en totalité au sein du domaine des Pommereaux, le projet recompose ce dernier avec un centre de vie et d'animation, le golf et les étangs, le centre équestre, la ferme bio et son potager, la pépinière implantée en périphérie du domaine, les espaces boisés ponctués d'allées cavalières et des dépressions humides permettant de créer des zones humides nouvelles.

Les problématiques environnementales du site ont été prises en compte, définissant les principes fondateurs du projet : préservation des étangs, création d'une chaîne de dépressions humides, préservation de la majeure partie des boisements et un reboisement, des entités paysagères mises en valeur, une trame viaire respectant le site et limitant l'usage de la voiture. Le traitement des eaux usées par phyto-épuration sans rejet dans les eaux superficielles. Le projet respecte ainsi les contraintes environnementales.

Dans un souci de sécurité et de protection des installations paysagères et golfiques contre l'intrusion d'animaux sauvages, le terrain conserve son caractère clôturé. Des accès privés destinés aux habitants sont prévus le long du chemin communal au Sud-Est et à l'extrémité Nord. Un accès public est prévu à mi-chemin de la partie longeant la route départementale avec l'aménagement d'un « tourne à gauche » pour les véhicules venant de saint Laurent-Nouan. A l'extrémité Nord, la ferme et le potager seront accessibles directement par la RD 925. A l'extrémité Sud, un accès au centre équestre sera mis en place au début du chemin communal. Une allée cavalière forme une boucle tout autour du terrain sur environ 8 km. Les déplacements internes se font en voiturettes électriques ou à pied, à cheval, à vélo ou en trottinette électrique. Le nombre de voiturettes électriques sera d'environ 700 véhicules.

Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation :

Au total, 33 mesures sont mises en place afin d'éviter ou de réduire les impacts sur l'environnement. Afin de compenser les impacts, 8 mesures de compensation sont élaborées.

Pour quelques espèces faunistiques, il reste quelques impacts résiduels principalement liés à leurs habitats. Ainsi une demande de dérogation à la destruction d'espèces protégées et la destruction, l'altération ou la dégradation d'habitat d'espèces protégées est nécessaire, elle

fait l'objet d'un dossier distinct annexé à l'autorisation environnementale. Le coût des mesures en faveur de la biodiversité sur 30 ans set d'environ 2,4 millions d'euros.

Etude d'impact :

Le projet est implanté dans le département du Loir-et-Cher sur les communes de Saint-Laurent-Nouan et la Ferté Saint-Cyr au lieu-dit « les pommereaux » pour une surface de l'ordre de 400 hectares. Il est situé en bordure de la RD 925 reliant la Ferté-Saint-Cyr à Beaugency.

En Sologne, à proximité du Château de Chambord, situé dans la vallée de la Loire qui elle est classée au patrimoine mondial de l'Humanité par l'UNESCO. En Sologne, à proximité de la région Parisienne, de nombreux moyens d'accès sont présents :

- Autoroute A10 - Paris/Bordeaux.
- Autoroute A71 – Orléans/Clermont-Ferrand.
- Autoroute A85 reliant l'A11 à l'A71.
- Ligne ferroviaire Orléans / Tours.

Il s'agit de créer un pôle dynamique conduisant à un développement économique et touristique pour une large clientèle amateur d'activités sportives et de loisirs (*golf, équitation, piscine, tennis, squash, etc.*). La proximité de deux golfs permet d'envisager une attractivité importante.

Afin d'avoir une fréquentation pendant toutes les saisons, des hébergements sont prévus ; hôtellerie, résidences principales et résidences secondaires, ainsi que tous les services marchands tout cela pourrait permettre la création de l'ordre de 200 emplois.

La notion de préservation de l'environnement est bien présente, « Bâtiment Basse Consommation », respect de la ressource en eau, recours aux énergies renouvelables (géothermie et solaires), limitation des rejets et déchets polluants et déplacements en véhicules électriques.

Conformément aux objectifs de respect de l'environnement, 40 hectares seront interdits au public afin de préserver les espèces floristiques et faunistique.

Il s'agira d'un site clos et gardienné haut de gamme pour amateurs de golf, de chasse, d'équitation et de golf avec l'objectif d'avoir un certain niveau d'activité tout au long de l'année, parallèlement des séminaires pourront être organisés. Pour ce faire, une partie du domaine sera constituée de 140 maisons et studios à vocation de résidences principales. La fréquentation attendue est de 400 personnes en basse saison et 2 000 personnes en haute saison.

La description du projet permet d'envisager :

- Un centre de vie avec piscines et commerces,
- 565 habitations à Haute Qualité Environnementale.
- Un golf 27 trous.
- Un centre équestre incluant 60 boxes avec restaurant et clubhouse.
- Une ferme bio de 3,55 ha, une pépinière s'étendant sur 5,33 ha.
- Un complexe hôtelier 4 étoiles avec spa, restaurant, espace séminaire.
- Des espaces boisés, ponctués d'allées cavalières,
- Des dépressions humides permettant de créer des zones humides nouvelles.

Les habitations s'implanteront en lisière des différents espaces : golf, plans d'eau, boisements, allées cavalières, centre équestre, dépressions humides. La notion environnementale est bien abordée par :

- la préservation des étangs,

- la création d'une chaîne de dépressions humides assurant la gestion des eaux pluviales,
- la préservation de la majeure partie des boisements,
- la préservation des entités paysagères,
- une trame viaire respectant le site et limitant l'usage de la voiture,
- le traitement des eaux usées par phyto-épuration sans rejet dans les eaux superficielles.
- les déboisements sont limités et largement compensés par de nouvelles plantations en tenant compte des corridors écologiques et en constituant une nouvelle lisière autour du bâti sur certains secteurs au lieu de l'implanter en lisières de massifs boisés existants,
- la contrainte équilibre déblais / remblais conduit à relocaliser certaines zones humides conformément à la topographie et à l'optimisation de la gestion des débits des eaux pluviales,
- la gestion des eaux pluviales est optimisée, le cours d'eau actuel est préservé et complété par la réalisation de dépressions humides, dont certaines permettront l'étalement des pointes de débit des eaux pluviales.

Le concept énergétique recherche :

- une consommation d'énergie primaire minimale allant au-delà des normes du label BBC (Bâtiment Basse Consommation) pour les bâtiments.
- une consommation d'énergie grise minimale, ossature bois et isolants naturels pour les villas,
- un rejet d'émissions de GES (Gaz à Effet de Serre) minimal avec recours aux énergies renouvelables et locales,
- une efficacité et synergie : exemple, l'utilisation des calories de l'eau d'arrosage pour certaines PAC (Pompe à Chaleur), la mise en place de géothermie horizontales et verticales,
- une valorisation autonome des déchets verts sur le site, au niveau de la ferme,
- la compensation des consommations électriques du site (voiturettes électriques, PAC, etc.) par la mise en œuvre de capteurs solaires photovoltaïques.

Pour la préservation des installations et équipements, la clôture existante sera conservée. Des accès destinés aux habitants sont prévus le long des chemins communaux.

Un accès est depuis la route départementale avec l'aménagement d'un « tourne à gauche » pour les véhicules venant de Saint-Laurent-Nouan.

A l'extrémité Nord se trouvent la ferme et son potager, accessible directement par la RD 925. La propriété adjacente NOUMEA pourra aussi être adjointe à l'exploitation agricole avec un contrat de fermage. Un contrat de fourniture d'eau d'arrosage pour le golf sur trente ans est signé entre le propriétaire de NOUMEA et SANE0.

A l'extrémité Sud, au début du chemin communal, un accès au centre équestre sera mis en place. Une allée cavalière d'environ 8 km forme une boucle tout autour du terrain, croisant parfois mais rarement des voies de circulation.

Les déplacements internes se font en voiturettes électriques ou à pied, à cheval, à vélo, ou en trottinette électrique.

Le stationnement collectif sera de l'ordre de 410 places (hors voiturettes électriques). Le nombre de voiturettes électriques sera d'environ 700 véhicules.

Pour l'assainissement, la solution la plus adaptée est celle du traitement avec filtres plantés de roseaux.

L'énergie solaire photovoltaïque est intéressante à développer avec une surface potentielle estimée à 3 300 m² de panneaux.

Les terres agricoles appartiendront à la copropriété du Domaine des Pommereaux. Ces terres comprennent :

- la ferme actuelle de Belle Etoile avec 3,55 Ha de terres agricoles
- la pépinière de 5.33 Ha, située près de la ferme de Belle Etoile
- la propriété de Nouméa susceptible de compléter la surface prévue pour la ferme maraîchère BIO, avec une convention à établir le moment venu. Une surface de 2,05 Ha sera ainsi ajoutée.
- la surface dédiée à l'activité équine, qui s'élève à 4.64 Ha, plus les surfaces de paddocks prévus dans chaque maison cavalière, plus les chemins cavaliers faisant le tour du domaine, mais qui ne seront pas comptées en surfaces agricoles.
- l'ensemble de ces surfaces représente 15.58 Ha.

La ferme des Pommereaux bénéficie d'une dérogation pour le pompage de 150 000 m³ d'eau par an, à usage agricole, dans un forage situé sur son territoire. Ce pompage est effectué dans la nappe des Calcaires de Beauce dans une zone exclusivement réservée à l'alimentation en eau potable (dite NAEP). La limite de la zone NAEP se situe au niveau de la clôture séparant la ferme appelée NOUMEA, et la propriété des Pommereaux, avec toutefois un empiètement sur la propriété NOUMEA. Ainsi un forage réalisé sur le secteur de la ferme de NOUMEA, en dors de la zone NAEP, doit seulement être déclaré, dès lors que sa profondeur est inférieure à 70 mètres et son volume annuel prélevé inférieur à 200 000 m³. L'alimentation en eau de la ferme maraîchère NOUMEA ne posera pas de difficultés particulières. Une étude conduite en avril 2020 a confirmé cette possibilité de ressource en eau.

Il y aura priorité à un maraîcher originaire de la Sologne, ou à une entreprise spécialisée dans le maraichage, ou à une coopérative regroupant des maraîchers, un cahier des charges sera établi lui indiquant les obligations. Il sera imposé dans le cahier des charges une production de maraichage biologique suivant les contraintes de la labellisation ECOCERT, une exigence de classement des terres en AB, avec une obligation d'obtention de ces labels dans un délai bref à définir. Le maraîcher pourrait être lié par un bail rural environnemental adapté à la production BIO et à la protection environnementale. Il bénéficiera ainsi de la mise à disposition de la terre, des bâtiments qui auront été préalablement aménagés, des équipements mis en place (serres, panneaux photovoltaïques, équipement mécanique, etc...). Un loyer très modeste lui sera demandé, l'objectif est de lui permettre de vivre correctement, tout en produisant des légumes de qualité.

Pour la réalisation de l'activité pépinière, un appel d'offre sera aussi réalisé, avec recherche d'un pépiniériste local, si possible, désireux d'utiliser cette surface pour y planter et faire pousser les essences de son choix. Ce pépiniériste bénéficiera aussi d'un contrat annuel avec la Domaine des Pommereaux pour la fourniture des essences nécessaires au renouvellement, mais aussi pour y effectuer un entretien des zones vertes communes au domaine.

Enfin, pour l'activité hippique, il sera fait appel aussi aux compétences locales désireuses de disposer d'installations de première importance, mises à dispositions dans de bonnes conditions, pour y exercer une triple activité : de réception et d'entretien des chevaux des propriétaires, d'exercice d'activités commerciales hippiques de promenade, initiation à la compétition, mais aussi d'élevage et de reproduction avec un objectif d'amélioration de races, en lien avec les autres entités locales spécialisées dans cette activité.

Au total, après mesure d'évitement, ce sont 41.68 ha qui seront déboisés dont 10.6 ha de pinèdes qui seront replantés (non considéré comme défrichement), pour 90.1 ha de parcelles considérées comme défrichées (changement de nature de la parcelle). Une part importante du boisement existant est maintenue.

La propriété est aujourd'hui occupée, en partie, par une exploitation agricole, élevant 460 bovins, avec des cultures céréalières, des pâturages et un peu de cultures sous serres.

Le réseau d'étangs avoisinant le site actuel, se composait de :

- au Sud-Ouest, un étang proche de l'étang actuel du "Joinchet" (au Sud du lieu-dit Marpalu),
- au Nord, l'étang Bertaud, situé à l'Est du lieu-dit le Grand Geloux (ou Grand Geloux aujourd'hui),
- en amont de l'étang Bertaud, l'étang de la Sablonnière (ou Sablonnière aujourd'hui),
- un étang en amont de l'étang de la Sablonnière, situé au Sud-Est du lieu-dit "le Terrage", qui pourrait être l'étang n°1 ou l'étang n°2 du site (voir paragraphe suivant).

Deux des étangs existants sur le site ont donc été conçus après 1790. Le site comprend 3 plans d'eau et une vingtaine de mares qui sont globalement déconnectées du système de circulation inter-étangs.

Les surfaces en jeu sont de 68 500 m² pour les 3 étangs et 80 000 m² au total, soit 2 % de la superficie du site.

Les étangs n°1 et 2 sont implantés sur des lentilles à dominante argileuse, l'étang n°3 sur une zone à dominante sableuse.

Au regard de la forte présence de zones humides, d'écoulements superficiels et de plans d'eau sur l'ensemble du site du projet, les enjeux relatifs aux zones humides peuvent être considérés comme forts.

Le site d'étude est couvert en grande partie par la ZSC Sologne. C'est une vaste étendue forestière émaillée d'étangs et drainée par plusieurs cours d'eau. La Sologne se distingue en quatre ensembles de caractère différent : la Sologne des étangs, la Sologne sèche, la Sologne maraîchère et la Sologne du Loiret. L'intérêt du site porte sur la mosaïque d'habitats caractéristiques de la Sologne : landes, pelouses, prairies, tourbières, étangs, marais et milieux forestiers. La faune et la flore y sont alors spécifiques et diversifiées mais sont menacées par l'abandon de la gestion traditionnelle des espaces naturels solognots. D'autres sites Natura 2000 sont également présents à proximité.

Les milieux humides et aquatiques abritent quatre espèces d'enjeu très fort :

Trois espèces végétales, le Renoncule tripartite, le Glaïeul de Galice et l'Euphorbe poilue.

- Un Odonate, la Leucorrhine à gros thorax.
- Sept espèces végétales,
- Un Oiseau, le Vanneau huppé,
- Un Amphibien, le Triton marbré.

Les espèces d'enjeu modéré sont au nombre de douze, avec six espèces végétales, deux Amphibiens et quatre Insectes.

- Un secteur rassemblant de nombreux enjeux forts à très forts relatifs à la flore et aux végétations, à l'ouest de l'étang Béatrix, avec notamment trois espèces végétales protégées (Gentiane pneumonanthe, Glaïeul de Galice, Bugle pyramidal) et une espèce menacée (Euphorbe poilue).
- Deux petits secteurs triangulaires au sud-est, qui rassemblent des espèces végétales d'enjeu fort et des Amphibiens, ainsi qu'un secteur en clairière un peu plus à l'est (une espèce végétale d'enjeu très fort, la Renoncule tripartite, dans une mare).
- En queue de l'étang de Gadin, des milieux favorables aux Amphibiens (dont le Triton marbré, d'enjeu fort) et un secteur qui abritait un gazon amphibie à Pilulaire en 2011, susceptible de réapparaître en conditions favorables.
- Le bois des Daims, en bordure nord de l'étang de Gadin, qui abrite une grande station d'Euphorbe poilue (d'enjeu très fort) et une station de Nivéole d'été (d'enjeu fort).
- Les mares ZH 23, ZH 24 (qui abrite la Leucorrhine à gros thorax, d'enjeu très fort) et ZH 27, dans le bois central, les mares ZH 10 et ZH 11 plus à l'est, qui abritent toutes des Amphibiens et des Odonates patrimoniaux.
- Un secteur linéaire le long du chemin et de l'écoulement principal du domaine, de la sortie de la buse au sud à l'étang Chevrier, avec de nombreuses observations d'Amphibiens et de nombreux pieds d'Enanthe à feuilles de Peucedan (d'enjeu fort), dont une partie dans une prairie humide oligotrophe près de l'étang.

EVITER - REDUIRE - COMPENSER

- Suite à la définition des impacts bruts générés par le projet, des mesures d'évitement et de réduction ont été mises en place afin de réduire les impacts du projet sur l'environnement. Ces mesures sont diverses et ont nécessité la reprise du projet initial, afin de l'adapter vis-à-vis des contraintes écologiques et des impacts relevés.
- Suite à la mise en place de ces mesures d'évitement et de réduction, un bilan des impacts résiduels est réalisé. Les impacts résiduels seront par la suite compensés par la mise en place de mesure dite de compensation. Ces mesures de compensation engendrent une demande de dérogation à la destruction des espèces protégées, pour les espèces concernées malgré la mise en place des mesures.
- Un suivi sur toute la phase chantier est mis place, via l'intervention d'un coordinateur environnemental. Suite aux travaux d'aménagement du domaine des Pommereaux, un suivi sur les espèces est mis en place. Ces suivis s'étaleront sur 30 ans afin de s'assurer de l'efficacité des mesures mises en place, notamment les mesures de compensation. Ces suivis permettront de s'assurer du maintien des espèces sur le site d'étude au cours de la phase exploitation.
- Au total 33 mesures sont mises en place afin d'éviter ou réduire les impacts sur l'environnement. Afin de compenser les impacts 8 mesures de compensation sont élaborées.

Le porteur de projet a mis en place un grand nombre de mesures d'évitement et de réduction qui ont notamment permis de préserver la totalité des espèces floristiques protégées identifiées. Toutefois, pour quelques espèces faunistiques, il reste quelques impacts résiduels principalement liés à leurs habitats :

Type de mesure	Numéro	Intitulé de la mesure
Évitement	ME-01	Modification des emprises du projet et sanctuarisation des zones à enjeux
	ME-02	Préservation de l'alimentation en eau d'un fossé pour les populations de Nivéole d'été
	ME-03	Évitement des arbres à Grand capricorne
	ME-04	Évitement de l'habitat de la Leucorrhine à gros thorax
	ME-05	Absence d'éclairage permanent sur le chantier
	ME-06	Évitement du réseau hydraulique sur l'emprise du projet
	ME-07	Évitement de l'arbre accueillant l'aire de Bondrée apivore
	ME-08	Évitement de la totalité des mares et des étangs
Réduction	MR-01	Mise en place d'un coordonnateur environnemental afin de garantir l'application des mesures environnementales / Établissement d'un Plan de suivi environnemental
	MR-02	Phasage de l'aménagement du Domaine des Pommereaux sur 10 ans
	MR-03	Mise en place de procédures permettant de limiter les risques de pollution en phase chantier
	MR-04	Déchets liés aux travaux
	MR-05	Déchets en phase exploitation
	MR-06	Ouvrages de protection de la ressource en eau en phase chantier
	MR-07	Remise en état de l'emprise globale du chantier après travaux
	MR-08	Gestion des déblais / remblais
	MR-09	Réduction du risque de dissémination des espèces exotiques envahissantes par la mise en œuvre d'un plan d'éradication
	MR-10	Suppression de l'usage des drains
	MR-11	Réduction des impacts sur les zones humides
	MR-12	Gestion adaptée des espaces naturels
	MR-13	Réduction des impacts sur les habitats
	MR-14	Phasage des travaux, avec un début des travaux en dehors des périodes les plus sensibles pour la faune
	MR-15	Réduire les perturbations lumineuses de la faune nocturne en phase exploitation
	MR-16	Phasage du déboisement au cours du temps
MR-17	Mise en place de barrière à amphibien en phase chantier	
MR-18	Mise en place de passage à petites faune sous les voiries	
MR-19	Mise en place de protection sur les arbres à Grand capricorne	
MR-20	Prise en compte des arbres à cavités favorables aux chiroptères	

Type de mesure	Numéro	Intitulé de la mesure
	MR-21	Mise en place de gîtes de substitution pour les chauves-souris
	MR-22	Prise en compte des chiroptères anthropiques
	MR-23	Mise en place d'un ilot de sénescence
	MR-24	Mise en place de nichoirs à oiseaux
	MR-25	Réduction des impacts sur la Bondrée apivore
Compensation	MC-01	Mise en place d'un plan de gestion sur la zone d'accueil des mesures en faveur de la biodiversité
	MC-02	Compensation du défrichement
	MC-03	Compensation de la perte de gîtes anthropiques pour les chiroptères
	MC-04	Compensation de la perte d'habitats anthropiques pour les oiseaux : par la création d'Avennidums
	MC-05	Compensation de la perte d'habitats de Crapaud commun / Crapaud épineux
	MC-06	Compensation de la perte d'habitats de haies
	MC-07	Compensation des zones humides
	MC-08	Mesure de plantation de haies en milieu humide
Accompagnement	MA-01	Mise en place d'une gestion et d'un suivi pour la Pilulaire
Suivi	MS-01	Suivi écologique du Golf des Pommereaux Faune, Flore et habitats
	MS-02	Suivi des espèces végétales invasives
	MS-03	Mise en place de suivi pour les mesures de réduction et de compensation liées aux habitats et zones humides

Le site ne contient pas de site classé ou inscrit.

Les communes de la Ferté-Saint-Cyr et de Saint-Laurent-Nouan ne comportent pas de monument susceptible d'être protégé au titre de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.

Les préconisations de l'étude Natura 2000 sont bien prises en compte pour garantir la préservation des habitats et des espèces protégées,

Evaluation des incidences sur les zones Natura 2000 :

Il est rappelé que Natura 2000 est le réseau européen des sites naturels identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces animales ou végétales et de leurs habitats naturels. L'objectif du réseau est de maintenir voire de restaurer le bon état de conservation des habitats naturels ou des espèces présentes dans le site.

Les Zones de Protection Spéciales (ZPS) et les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) constituent le réseau Natura 2000.

Plusieurs sites Natura 2000 sont présents dans un rayon de 10 km autour du projet. Il est précisé que le document du dossier d'enquête publique traitant des incidences du projet sur les zones Natura 2000 suit « le guide méthodologique pour l'évaluation des incidences des projets et programmes d'infrastructures et d'aménagement sur les sites Natura 2000 » rédigé en 2004 par le Ministère de l'Écologie et du Développement Durable, ainsi que la circulaire du 15 avril 2010 relative à l'évaluation des incidences Natura 2000.

Il est également rappelé que la directive « Habitats » impose au porteur de projet d'intégrer dans son évaluation des incidences les effets cumulés avec d'autres projets. Toutefois, le porteur de projet ne doit considérer dans cette notion d'effets cumulatifs que *les projets dont il a la responsabilité*.

Les zones Natura 2000 dans un rayon de 10 km autour du site d'étude

Huit ZSC sont identifiés dans un rayon de 10 kilomètres autour du projet :

En premier lieu, La ZSC Sologne (FR2402001) située dans sous les emprises du projet.

- La ZSC Nord-ouest Sologne (FR2400556) située à 3,2 km au nord-est du site d'étude.
- La ZSC Vallée de la Loire de Mosnes à Tavers (FR2400565) située à 2,8 km au nord-ouest du site d'étude.
- La ZSC Vallée de la Loire de Tavers à Belleville-sur-Loire (FR2400528) située à 4,2 km au nord-ouest du site d'étude.
- La ZSC Domaine de Chambord (FR2400558) située à 8,3 km au sud-ouest du site d'étude.
- La ZPS Domaine de Chambord (FR2410024) située à 8,3 km au sud-ouest du site d'étude.
- La ZPS Vallée de la Loire du Loir-et-Cher (FR2410001) située à 2,8 km au nord-ouest du site d'étude.
- La ZPS Vallée de la Loire du Loiret (FR2410017) située à 4,8 km au nord-ouest du site d'étude.

Les incidences du projet sur ces zones Natura 2000

Le document PA 15 présente dans un tableau une analyse des incidences du projet sur chaque ZSC ou ZPS. Ce tableau indique et commente les informations suivantes :

- Les habitats et espèces à l'origine de la désignation du site (source : FSD) ;
- Les habitats d'intérêt communautaire et les espèces présentes sur le site d'étude et le site Natura 2000 ;
- La distance par rapport au projet ;
- Les effets potentiels du projet ;
- Le lien écologique avec le site du projet et la remise en cause de la conservation des populations ;
- Les incidences du projet vis-à-vis des enjeux du site Natura 2000.

Cette analyse considère que, seule, la ZSC Sologne dans laquelle est située le projet subirait des « incidences possibles » par rapport aux enjeux du site Natura 2000. Les autres ZSC ou ZPS ne subiraient des « incidences nulles ».

Les incidences spécifiques du projet sur la ZSC Sologne

Il est rappelé que la Zone Spéciale Conservation « Sologne » est une étendue de forêts et d'étangs qui s'est développée sur un sol argileux-sableux d'origine sédimentaire souvent pauvre et acide. Elle est drainée principalement par la Grande et la Petite Soudre, le Beuvron et le Cosson.

Le recul de l'agriculture et de l'élevage, pratiquement disparus dans certains secteurs, est présenté comme une vulnérabilité pour cette région. Les prairies autour des étangs, les tourbières et les milieux tourbeux régressent par les boisements ou les modifications hydriques.

On y distingue plusieurs ensembles naturels :

- La Sologne des étangs ou Sologne centrale qui recèle plus de la moitié des étangs de la région ; L'emprise du projet est située en frange ouest de cette entité.
- La Sologne sèche ou Sologne du Cher ;
- La Sologne du Loiret, au nord, qui repose en partie sur des terrasses alluviales de la Loire.

- La Sologne maraîchère qui abrite encore une agriculture active et possède quelques grands étangs en milieu forestier ;

Du fait de la localisation du projet au sein de cette zone Natura 2000, l'analyse estime que le lien écologique est « indéniable » et conclut à des « incidences possibles ».

Il est expliqué ensuite que le classement en ZSC a été induit par la présence de 23 habitats et de 31 espèces d'intérêt comme par exemple la leucorrhine à gros thorax, le grand capricorne, le triton crêté, le petit rhinolophe, le grand rhinolophe, etc.

Il est considéré que sont présents sur le site d'étude les habitats suivants :

- Le gazon amphibie vivace à *Eleocharis acicularis* ;
- Le gazon amphibie à Pilulaire.
- Les végétations flottantes de potamot nageant ;
- D'autres végétations flottantes.
- Les landes fraîches à bruyères à balais.
- Les pelouses xériques à renoncule des marais.
- Les prairie humides oligotrophes, les molinaies landicoles.

Il est estimé que la prairie humide oligotrophes et les molinaies landicoles seraient impactées à hauteur de 180 m² sur 11 112 m² initiaux. De même, les landes fraîches à bruyères à balais seraient impactées à hauteur de 195 m² sur 10 400 m² présentes sur le site.

L'étude poursuit l'analyse de recherche des incidences sur les espèces inscrites à l'annexe II de la directive habitats, faune, flore, citées dans le guide méthodologique. Une évaluation de la population de chaque espèce est donnée.

Cette analyse des espèces inscrites considère que quatre « espèces d'intérêt » sont potentiellement impactées : le leucorrhine à gros thorax, le lucane cerf-volant, le grand capricorne, le petit rhinolophe, le grand rhinolophe, la barbastelle d'Europe, le murin à oreilles échancrées, le grand murin.

Il est admis comme potentiellement possible la destruction ou la dégradation d'habitat d'intérêt communautaire au niveau de l'emprise des travaux.

Il est considéré également comme possible la destruction d'individus pendant la phase de réalisation des travaux ou leur perturbation ou dérangement.

La perturbation ou le dérangement des espèces peut se poursuivre pendant l'exploitation du site du fait de la présence humaine et l'activité touristique de pleine nature.

L'étude des incidences conclut que le projet « *n'est pas en mesure d'avoir une incidence sur les objectifs de conservation des espèces étudiées tels que : La Leucorrhine à gros thorax, le Lucane cerf-volant, le Grand capricorne, la Barbastelle d'Europe, le Petit rhinolophe, le Grand rhinolophe, le Murin à oreilles échancrées et le Grand murin* », et que par conséquent « Il n'y aurait donc pas lieu de :

- Montrer l'absence de solutions alternatives de moindre incidence ;
- Prouver que le projet est d'intérêt général, et ce pour des raisons impératives ;
- Prévoir des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation supplémentaire ».

Etude sur l'assainissement :

Les objectifs :

Le porteur de projet souhaite réaliser une station d'épuration qui permettra la valorisation des eaux traitées pour l'arrosage du golf tout en préservant la qualité du milieu récepteur. Les impacts olfactif, visuel et sonore devront être faibles pour les utilisateurs du site et le

voisinage. Il est mentionné qu'une démarche de développement durable sera adoptée, de la conception à l'exploitation. L'optimisation de la maintenance et la fiabilité sont également énoncées comme objectifs.

Evolutivité de la station d'épuration :

Il est important de noter que les capacités de la station d'épuration sont prévues d'évoluer en fonction de la montée en puissance du complexe touristique laquelle s'échelonne en principe sur une dizaine d'années.

Ainsi lors des deux premières phases du projet (Pendant 5 ans après le début des travaux), le principe retenu sera celui du bassin d'infiltration et donc sans récupération des eaux usées.

La capacité évolutive de traitement de la station d'épuration en équivalent-habitant (EH) se présente ainsi :

Avancement des travaux	2,5 ans Infiltration uniquement	5 ans Infiltration uniquement	7,5 ans Réutilisation des eaux traitées	10 ans Réutilisation des eaux traitées
Période hivernale	65 EH	400 EH	685 EH	900 EH
Période estivale	170 EH	875 EH	1450 EH	1900 EH

Les études présentées :

Elles sont au stade de l'avant-projet et ont été menées par un bureau d'études (BG Conseils), un bureau d'hydrogéologie (hydrogéologues conseils) ainsi qu'un géotechnicien (Coulais).

Elles présentent les problématiques et les solutions pour l'infiltration et celles spécifiques à la réutilisation des effluents avec les mesures d'exploitation de suivi et d'exploitation.

Réglementations :

Il est fait référence notamment à l'arrêté du 2 août 2010 relatif à l'utilisation d'eaux issues du traitement d'épuration des eaux résiduaires urbaines pour l'irrigation de cultures ou d'espaces verts.

A noter que la loi du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire dite loi AGEC et ses décrets d'application, élargit les possibilités d'usage des eaux usées traitées. Le projet devra se référer également à ces textes récents.

La localisation et les contraintes :

La topographie et les réponses aux objectifs de faibles nuisances ont conduit à une localisation au nord-ouest du site le long de la départementale 925. La superficie dédiée à la station est de 3,6 hectares. Ce terrain est majoritairement classé en zone naturelle (N) au PLUi de la Communauté de Communes du Grand Chambord approuvé le 2 mars 2020.

Aucun cours d'eau à écoulement permanent ne se trouve à proximité et ne permettait un rejet des effluents traités. La nappe superficielle des sables et argiles (Mio-Pliocène), de faible importance et de qualité généralement médiocre est à 2 mètres de profondeur (sondage de 2010). La nappe de Beauce se situe à environ 12 mètres sous le niveau du terrain naturel et est protégée par une formation imperméable.

Sur le lieu d'implantation de la station, la vulnérabilité des nappes, c'est-à-dire le risque de migration de polluants de surface vers ces nappes, est catégorisée comme faible dans les documents auxquels se réfère le bureau d'hydrogéologie (annexe 1 de la pièce jointe n°1 de la demande d'autorisation environnementale).

Cette zone d'implantation de la station est classée sur la carte de remontée de nappe en « zone potentiellement sujette aux inondations de caves ».

Après avoir rappelé que la ville de La Ferté Saint Cyr ne dispose pas de Plan de Prévention des Risques d'inondation, le document précise que le terrain envisagé pour la station n'apparaît donc pas comme étant située en zone inondable et que le projet n'est pas soumis à des prescriptions spécifiques dues au risque d'inondation.

Le dossier mentionne (Pièce jointe 4) que *d'après l'ARS de la région Centre Val de Loire, le projet ni sa commune ne sont situés à proximité d'un captage d'adduction publique ni de périmètres de protection de captage d'eau potable.*

Enfin le projet est dans un secteur d'aléas faibles pour le risque de gonflement et de retrait des argiles.

Le document précise que le SDAGE Loire Bretagne n'impose pas de traitement poussé du phosphore et de l'azote pour les stations d'épuration dont la capacité est inférieure à 2000 EH et favorise explicitement ce type de station à traitement végétal.

Il est noté que le projet est situé dans une zone sensible à l'eutrophisation.

Principe de traitement retenu :

Le principe d'un traitement végétal a été retenu car il est apparu le plus approprié aux caractéristiques du projet : faibles capacités, intégration paysagère, solution évolutive ...

Il s'agira de filtres plantés de roseaux. La zone dédiée à l'infiltration devra avoir une emprise de 6 200 m² compte tenu des essais de perméabilité du sol effectués.

Lorsque le projet aura atteint sa configuration finale, les rejets issus du traitement végétal subiront une ultrafiltration membranaire puis un traitement par ultra-violets.

L'arrêté du 2 août 2010 modifié classe en quatre catégories les niveaux de qualité des rejets des eaux usées après traitement destinées à l'arrosage. Ainsi les rejets destinés à l'arrosage d'un espace vert public - auquel est assimilé un golf - doivent répondre aux exigences de la catégorie A, la plus contraignante.

L'irrigation du golf devra avoir lieu pendant la fermeture au public du golf et au plus tard deux heures avant sa réouverture.

Part de l'arrosage du golf issu de la valorisation des eaux usées :

Les eaux de traitement pour l'arrosage du golf couvriront à terme 15 à 20% des besoins.

A noter que les besoins mensuels en eau d'arrosage du golf ont été évalués à 40.000 m³ sur les mois de juillet et août.

Procédure d'autorisation :

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au titre du Code de la Santé Publique conformément aux dispositions de l'article 7 de l'arrêté de 2 août 2010 modifié : "toute personne souhaitant réaliser une installation ou procéder à une activité d'utilisation d'eaux usées traitées à des fins d'irrigation de cultures ou d'espaces verts adresse une demande au préfet du département où elle doit être réalisée".

Etude énergétique :

L'étude énergétique figurant au dossier d'enquête décrit la démarche qui a conduit aux choix des énergies pour chaque typologie de bâtiment et pour chaque besoin.

Les bases de l'étude :

Les objectifs fixés sont les suivants :

- Privilégier les énergies renouvelables locales (géothermie capteurs ou sondes, solaire thermique) ;

- Minimiser la consommation d'énergie primaire ;
- Réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre induites ;
- Limiter les coûts d'investissement ;
- Tenir compte des contraintes physiques et réglementaires propres à chaque zone pour le choix des solutions ;
- Limiter la sollicitation du réseau électrique public et ainsi les coûts d'approvisionnement.

Les besoins sont :

- Le chauffage ;
- La production d'eau chaude sanitaire ;
- Le rafraîchissement de locaux. Le choix de ne pas équiper les villas en climatisation a été retenu ;
- L'électricité.

Les typologies de bâtiment qui ont fait l'objet d'études différenciées sont :

- Les maisons ;
- Le hameau (bourg et complexe hôtelier) ;
- Le centre équestre ;
- La ferme.

La recharge des voitures électriques (environ 400) et l'éclairage public par de l'électricité photovoltaïque a fait l'objet d'une hypothèse.

Il est expliqué que le choix d'une production d'électricité photovoltaïque couvrant la totalité des besoins du site nécessiterait plusieurs milliers de mètres-carrés de panneaux et un investissement assez lourd et donc un temps de retour sur investissement long. Un montage avec des tiers investisseurs est évoqué ce qui pourrait rendre intéressante cette hypothèse.

La présence d'ombrage, l'intermittence d'usages sont, entre autres, des contraintes qui ne rendraient pas pertinent le choix des panneaux photovoltaïques pour les villas. Des capteurs thermiques y sont en revanche prévus.

Il est précisé, en tant que principe directeur, que l'énergie solaire sera utilisée autant que possible. Les capteurs solaires thermiques sont privilégiés en cas de besoins en eau chaude sanitaire importants. Les toitures seront couvertes par des panneaux photovoltaïques lorsque cela est possible en fonction de l'exposition, de l'intégration architecturale.

Les ressources énergétiques renouvelables retenues sont :

- Bois ;
- Solaire thermique ;
- Solaire photovoltaïque ;
- Géothermie sur sondes et Pompe à Chaleur réversible ;
- Géothermie par capteurs horizontaux et Pompe à Chaleur réversible ;
- Pompe à Chaleur aérothermique.

Toutes les énergies renouvelables ont fait l'objet d'une étude sommaire. L'absence de compatibilité avec le projet et le site est évidente pour certaines. C'est le cas pour : le biogaz, le vent, la chaleur d'incinération et de rejets industriels, les réseaux de chaleur, la valorisation de stations d'épuration publiques, la valorisation sur collecteurs du site, l'hydrothermie de surface, l'hydroélectricité.

Le biogaz qui pourrait être produit à partir du fumier de cheval, des tontes de gazons et de déchets divers n'est pas apparu compatible notamment avec l'activité touristique du site (odeurs, problème d'intégration dans le site, investissement...).

A noter également que la géothermie sur nappe profonde n'est pas autorisée pour ce site.

Enfin il est remarqué que la Réglementation Thermique 2020 s'applique et a été prise en compte. Les hypothèses de besoins énergétiques formulées au stade initial du projet en 2010 ont été conservées pour l'établissement de l'étude actualisée.

Tableau de synthèse des énergies renouvelables envisagées au stade de l'Avant Projet Sommaire :

Typologie	Rafrâichissement	Chauffage	Eau Chaude Sanitaire	Electricité
Maison	Aucun	Géothermie sur capteurs horizontaux	Géothermie sur capteur horizontal (variantes possibles)	Réseau
Hameau (bourg, complexe hôtelier)	Géothermie sur sondes verticales avec complément aérothermique	Géothermie sur sondes verticales	Capteurs solaires thermiques	Panneaux solaires photovoltaïques + réseau.
Centre équestre	Groupe eau glacée	Chaufferie à bois granulés	Chaufferie à bois granulés	Panneaux solaires photovoltaïques + réseau
Ferme	Direct ou par PAC réversible via géothermie sur capteurs horizontaux	Géothermie sur capteurs horizontaux	Géothermie sur capteurs horizontaux	Panneaux solaires photovoltaïques + réseau
Simulation de la puissance qui sera consommée	368 MWh	2 242 MWh	963 MWh	2 725 MWh

MWh = Megawatt/heure = 1 000 kilowatts/heure.

Gaz à effet de serre :

L'étude montre que pour l'ensemble des 565 villas, une solution de pompe à chaleur géothermique associée à une production d'eau chaude sanitaire par capteurs solaires conduit, par rapport à l'utilisation du gaz de ville, à 546 tonnes par an de gaz à effet de serre non émis. Cette non production de gaz à effet de serre passerait à 487 tonnes par an avec une solution de production d'eau chaude par l'électricité du réseau au lieu des capteurs solaires thermiques.

Coût global :

Une étude des coûts globaux est présentée dans le dossier.

Le coût global est la somme des coûts d'investissement, d'approvisionnement, d'exploitation, de renouvellement des équipements et amortissement. La simulation expose - pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le rafraîchissement - un coût global de 331 € par megawatt/heure (MWh) consommé pour l'ensemble des bâtiments et plus précisément de 442 MWh pour les 565 villas.

Note hydraulique

La note hydraulique du dossier décrit la gestion des eaux pluviales sur le site des Pommereaux.

Description de l'hydrologie du site existant :

Il y a actuellement très peu de zones construites et imperméabilisées. Les terres agricoles sont drainées.

On note la présence du ruisseau Le Geloux, affluent de l'Ardroux lequel se jette dans la Loire sur la commune de Saint-Laurent-Nouan. Le Geloux alimente l'étang du Chevrier puis l'étang de la Sablonnière qui est en dehors du domaine des Pommereaux. En amont de l'étang de Chevrier le cours d'eau est busé jusqu'à l'étang de Gadin puis l'étang Béatrix.

Il est indiqué qu'en situation actuelle, « le débit de ce cours d'eau est faible en sortie du site ».

Incidences du projet :

La réalisation du complexe touristique augmentera la quantité des eaux de ruissellement par conséquent une régulation des flux s'impose.

Les trois étangs existants - Chevrier, Gadin et Béatrix - seront conservés. Le système de collecte des eaux pluviales et eaux drainées par fossés et canaux est en grande partie conservé. L'étude souligne que les aménagements de collecte et les étangs devront être entretenus et sécurisés.

Les trois types de gestion des surfaces du projet :

Pour les zones d'habitation :

Dans les zones comportant des habitations, le principe d'une infiltration à la parcelle est retenu comme l'exige le PLUi approuvé. Une capacité de rétention de 10 m³ par villa est prévue.

Dans le cas d'une pluie intense et de la capacité de rétention de 10 m³ dépassée, le débordement sera acheminé vers un réseau de fossés.

Pour les voiries :

Celles-ci seront adaptées à la circulation des voitures électriques et il est prévu qu'elles soient constituées de grave compactée. Le ruissellement sur ces voiries sera acheminé vers des fossés ou noues latérales, munis de barrettes transversales favorisant infiltration et le ralentissement.

Pour les zones non bâties :

Il s'agit du golf et des parties boisées pour lesquels les eaux de pluie ruisselleront vers un réseau de fossés.

Le réseau de fossés :

Le ruissellement des voiries, des trop-pleins des parcelles des villas et des parties non bâties est recueilli par un réseau de fossés. Ces fossés alimenteront des dépressions inondables du terrain qui constituent donc des rétentions. Ces dépressions humides seront créées par creusement du modelé existant du terrain.

Les dépressions inondables :

Elles auront un profil étagé afin « de favoriser la mise en place et la pérennité de milieux adaptés à la diversité des conditions d'humidité ». Le plan de l'étude indique sept zones de dépression. Les dépressions inondables sont isolées du réseau hydrographique. Elles ne sont pas implantées en lit majeur du cours d'eau.

Elles seront bordées de végétation et seront humides ou remplies uniquement lors des épisodes pluvieux.

Les trois étangs conservés

Des ouvrages - vannes, by-pass et moines hydrauliques - seront réalisés afin de déconnecter les étangs du réseau hydrographique.

Les étangs seront ainsi maintenus en eau pendant la saison sèche et participeront à soutenir l'étiage du ruisseau à leur aval. La note du dossier précise : « Ainsi, en saison sèche, les étangs peuvent être déconnectés du réseau hydrographique, et ne pas contribuer à l'assèchement global du fait de l'évaporation ».

Les crues, y compris celles d'intensité centennale, seront gérées par des déversoirs de surface.

Dimensions des fossés

L'étude repose sur une modélisation hydrologique et les données résultant des précipitations de 2003 à 2009. La note explique également que les dimensionnements des ouvrages résultent d'hypothèses de pluies et d'orages d'occurrence décennale et centennale. La modélisation permet de déterminer comment un épisode pluvieux intense se transforme en ruissellement, ses débits à un moment et en un lieu donné du site. Il en résulte la proposition de calibrages des différents fossés. Certains ouvrages ont ainsi été dimensionnés pour un épisode centennial afin que les zones submersibles soient celles sans construction et qui ne présentent donc pas de vulnérabilité particulière.

Etude d'impact acoustique :

Le site étudié est situé le long de la RD 925, axe qui constitue la source de bruit principale du secteur étudié. Les mesures acoustiques ont été effectuées en deux points pendant une durée de 24 heures, du 9 au 10 mars 2019, de midi à midi, toutes les secondes. Les véhicules comptabilisés ont été : 1) de jour (6h à 18h) - 1 089 véhicules dont 130 PL, 2) le soir (18h à 22h) - 238 véhicules dont 13 PL et de nuit (22h à 6h) 47 véhicules dont 6 PL, soit un total de 1 374 véhicules (*et non 1327 comme indiqué en page 17 du Rapport d'étude d'impact acoustique - PJ 6*).

Les résultats des mesures brutes sur le point LD1 ont été de 64,2 dB(A) en période diurne et de 39,7 dB(A) en période nocturne et sur le point LD2, respectivement de 63,5 dB(A) et 39 dB(A). A noter qu'en période nocturne, l'enjeu acoustique du bruit engendré par la RD 925 est quasi nul.

Les simulations acoustiques réalisées en 2021 prévoient une augmentation des niveaux sonores de moins de 2 dB(A) aux abords des fermes les plus proches de la RD 925 avec deux

hypothèses : 1) trafic de 2 184 véhicules/jour sur l'ensemble de la RD 925 et 2) édification d'un merlon le long de cette route.

L'enjeu acoustique de la situation future est donc jugé faible au regard du bruit engendré par la RD 925 sur les corps de ferme existants et les nouvelles habitations, et ce quelle que soit la période réglementaire étudiée (jour, soirée et nuit).

Le forage pour prélèvement d'eau d'arrosage sur la parcelle nommée « Nouméa »

Introduction :

Il existe un forage nommé F1 sur le site des Pommereaux destiné au prélèvement d'eau pour l'arrosage agricole. Il est situé dans la zone « Nappe réservée à l'Alimentation en Eau Potable » (NAEP). Et bénéficie par conséquent d'une dérogation pour un usage agricole à hauteur de 150 000 m³ par an. Le projet prévoit que son exploitation se poursuive mais qu'elle soit réduite à hauteur de 20 000 m³ par an et suivant un débit de 50 à 100 m³ par heure.

Afin de répondre aux besoins d'arrosage du site touristique et de réduire les prélèvements sur F 1, il est envisagé de créer un second forage, nommé F 2, en dehors de la NAEP. L'acquisition de la propriété dite « NOUMEA » (parcelle cadastrale AO 199) qui est située sur la commune de Saint Laurent Nouan au lieu-dit « l'Etang Berthault », au nord du site des Pommereaux rendrait possible ce nouveau forage. F 1 et F 2 sont distants d'un kilomètre et aucun autre forage n'est recensé dans un rayon de 500 m autour de F 1 et F 2.

Cette parcelle serait incluse dans les terres exploitées par la future ferme biologique et F 2 serait exploité à hauteur de 120 000 m³ par an suivant un débit souhaité de 75 à 150 m³ par heure.

Après sa réalisation et préalablement à l'exploitation, un compte rendu de travaux et le dossier réglementaire devraient être soumis à l'instruction des services préfectoraux.

Notice d'incidence

Identification du projet :

La nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L. 214-1 à L. 214-3 du code de l'environnement exige en sa rubrique 1.1.2.0 que *les prélèvements permanents ou temporaires issus d'un forage, puits ou ouvrage souterrain dans un système aquifère, à l'exclusion de nappes d'accompagnement de cours d'eau, par pompage, drainage, dérivation ou tout autre procédé, le volume total prélevé étant compris entre 10 000 m³ par an et 200 000 m³ par an soient soumis à déclaration.*

Ce projet de forage est néanmoins inclus dans la demande d'autorisation environnementale globale du site des Pommereaux ce qui est la règle lorsque des travaux distincts d'un même projet relèvent de régimes différents : autorisation et déclaration.

Evaluation des besoins en eau

Elle est de 140 000 m³ par an se répartissant ainsi :

- 120 000 m³ par an pour l'arrosage du golf et de quelques massifs floraux, à partir du nouveau forage F 2 sur la parcelle Nouméa.
- 20 000 m³ par an pour un usage agricole au bénéfice de la ferme, du centre hippique et de la pépinière, à partir du forage existant F 1.

L'arrosage du golf serait complété par l'eau traitée en provenance de la station de phyto-épuration. Cet arrosage complémentaire devrait être opérationnel lorsqu'une fréquentation

« significative » du site sera constatée, en principe en phase 3 et 4 sur les 4 phases de l'évolution du site, c'est-à-dire 5 années environ après le début de la réalisation.

Il n'y aura pas de prélèvement en rivière, ni d'utilisation d'une retenue collinaire (bassin de recueil des eaux de ruissellement).

Le contexte géologique et hydrogéologique

Le site est implanté sur « les affleurements alluvions anciennes de la terrasse de Châteauneuf » : argiles, sables, graviers et galets.

D'après les documentations disponibles, la géologie et la présence d'aquifères au droit du projet est estimée ainsi :

- 0 à 2,20 m : terre végétale.
- 2,20 à 21,10 m : sables et argiles de Sologne – *Présence d'un aquifère de faible épaisseur.*
- 21,10 à 96,50 m : calcaires et marnes de Beauce – *Nappe des calcaires de Beauce : NAEP pour partie, exploité pour l'alimentation en eau potable ou l'irrigation.*
- 96,50 à 117,70 : craie du cétaqué - *NAEP, exploité principalement pour l'alimentation en eau potable.*

La nappe de Beauce

Cette nappe de Beauce serait sollicitée et le forage envisagé serait effectué à – 67 m par rapport au sol.

Le dossier (PJ n°7) explique que : *la nappe de Beauce, captive au droit du projet, présenterait un niveau piézométrique de l'ordre de + 88 m NGF, des variations piézométriques pouvant atteindre environ 5 m et un écoulement vers le Nord-Ouest (vers la Loire).*

Le 24 mai 2019, au droit du forage F1, le niveau statique a été mesuré à 16,58 m/sol ; le 1er juillet 2019 à 17,22 m/sol. Après quelques heures de pompage, le rabattement est de l'ordre de 3,85 m pour un débit moyen de l'ordre de 81,3 m³/h, soit un débit spécifique de 21,1 m³/h/m. Au bout d'une demi-heure de remontée, le niveau d'eau était presque revenu au niveau statique.

La qualité de l'eau permettrait l'irrigation. Son analyse montre une absence de nitrates et une teneur en fer élevée.

Le niveau statique serait à 10 m par rapport au sol sur la parcelle « Nouméa » et à 14 m par rapport au sol aux Pommereaux.

Le forage F 2 envisagé répondrait aux prescriptions de l'arrêté du 11 septembre 2003 (portant application du décret n° 96-102 du 2 février 1996) en ce qui concerne l'éloignement du forage des sources ou installations susceptibles d'altérer la qualité de l'eau.

Caractéristique de l'ouvrage de pompage

Le forage à 67 m de profondeur prévu rendrait possible la sollicitation de la nappe de Beauce en pompage au débit de 150 m³/heure. Un tubage en acier de diamètre 530 mm sera mis en place jusqu'à 19,50 m. Un tube de diamètre 357 mm plein de gravier sera placé entre 13,5 m et 46 m. Un tube de 357 mm crépiné entre 46 m et 66,5 m environ de profondeur jusqu'au bouchon de fond.

En cas de réalisation, les essais avant mise en service permettraient de constater les caractéristiques hydrodynamiques du forage (débit spécifique, débit critique...) et ceux de la nappe et ainsi d'en déduire l'incidence réelle du prélèvement sur la ressource.

Compensation agricole :

Cette étude a été produite par la chambre d'agriculture du Loir-et-Cher en mai 2020 dans le cadre du respect de l'article L.112-1-3 du code rural et de la pêche maritime (Décret n° 2016-1190 du 31 août 2016). Elle a été transmise au préfet du Loir-et-Cher le 26 juillet 2021.

Le préfet a donné le 9 novembre 2021 un avis favorable avec réserves sur cette étude. Cet avis a été publié sur le site internet des services de l'Etat et a été joint au dossier d'enquête publique. Les réserves émises avec cet avis sont rappelées à la fin du présent paragraphe.

Rappel des caractéristiques du projet :

L'étude rappelle synthétiquement les caractéristiques du projet. Il remplit les conditions qui obligent à la compensation agricole. Il est rappelé dans un premier temps le programme et la consistance de l'aménagement qui s'étendra sur un site de 400 hectares et qui selon le porteur de projet est de nature à dynamiser le secteur touristique de la région :

L'aménagement inclut le développement d'une activité agricole sur le site : une ferme biologique, un potager, une pépinière, un centre hippique.

Le site est classé en zone « à urbaniser » et « naturelle » dans le PLU intercommunal en vigueur.

Evaluation de la compensation agricole :

Afin de déterminer le montant de la compensation agricole, la méthode de son évaluation est explicitée et structurée ainsi :

- Description de l'exploitation directement concernée ;
- Définition d'un périmètre d'étude représentatif ;
- Nombre et profil des exploitations se trouvant dans le périmètre d'étude ;
- Nature de la production agricole primaire pouvant servir de base à l'évaluation ;
- Evaluation des impacts économiques de la première commercialisation des productions agricoles et de leur première transformation dans le périmètre ;
- Impact du projet sur l'économie agricole ;
- Impact sur l'économie agricole prenant en compte les mesures d'évitement et de réduction.

L'exploitation directement concernée :

Une seule exploitation de 244 hectares de Surface Agricole Utile (SAU) est directement concernée par l'emprise du projet : la SCEA les Pommereaux qui produit :

- Un élevage bovin (plus de 300 têtes) : les bêtes destinées à l'abattage sont vendues en Grandes ou Moyennes Surface (GMS) ;
- Du maïs pour l'ensilage et de céréales ;
- Des légumes « plein champ » (courgettes) et sous tunnel (tomates), ainsi que 15 hectares de poireaux à Soings en Sologne (parcelle qui n'est pas comprise dans les 244 ha de SAU du site des Pommereaux).

Sur ces terres productives, 200 hectares sont drainés et 85 hectares sont irrigués. L'élevage de bovins présent depuis plusieurs décennies a enrichi les terres en matières organiques.

Il est noté la présence d'un captage d'eau pour l'irrigation et de quatre corps de bâtiments agricoles.

Définition du périmètre d'étude :

Un périmètre d'études d'impact direct a été défini sur la base de critères d'homogénéité et de cohérence agricole. Il intègre 8 communes : Crouy-sur-Cosson, La Ferté-Saint-Cyr, La Marolle-en-Sologne, Neung-sur-Beuvron, Saint-Laurent-Nouan, Thoury, Villeny et Yvoy-le-Marron.

Nombre et profil des exploitations dans le périmètre défini :

78 exploitations ont au moins une parcelle dans le périmètre défini concernée, pour une SAU totale d'environ 4 676 hectares.

D'après le recensement agricole de 2010, les emplois représentent 162 Unités Temps Plein (UTA) soit 1,7 UTA direct par exploitation moyenne de 60 hectares sur les huit communes considérées. Ce ratio ne tient pas compte des emplois indirects amont et aval qu'un ratio national admis évalue à six pour un emploi direct.

Nature de la production agricole :

Les cultures réparties annuellement sur la SAU du périmètre sont très diversifiées. Les cultures en lien avec la filière de l'élevage sont majoritaires : plus de 50% de la superficie du périmètre. Les cultures de céréales représentent 28,3 %, dont une forte proportion de maïs. Certaines cultures moins importantes en superficie se caractérisent par un chiffre d'affaires à l'hectare élevé : par exemple les légumes, les fruits, les pépinières, les vignes.

L'ensemble des cultures constaté dans le périmètre a été pris en compte pour déterminer l'assolement-type représentatif de la production agricole. L'influence de région agricole de la « Grande Sologne » a participé également à l'établissement de la production agricole de référence.

Dans la Grande Sologne, l'élevage est très présent, avec de nombreux pâturages et des cultures fourragères. Les cultures maraîchères sont également bien représentées.

Enfin les rendements des cultures céréalières et fourragères du périmètre ont fait l'objet d'une modulation à la baisse afin de tenir compte de la gradation des rendements types suivant les régions agricoles de la région Centre Val de Loire.

Impact de la première commercialisation et de la première transformation :

Pour évaluer l'impact sur la première commercialisation, l'étude utilise les Productions Brutes Standard (PBS), représentant un potentiel de production pour les différentes cultures en Région Centre Val de Loire. Il en découle donc pour chaque type de culture une valeur économique de base en euros par hectare.

L'impact indirect annuel est évalué afin d'approcher l'impact sur la première transformation et correspond, pour la Région Centre-Val de Loire, à : 0,95 x l'impact direct annuel (voir ci-dessous).

Impacts du projet sur l'économie agricole :

Types d'impacts identifiés

Tout d'abord, la consommation de foncier agricole, à hauteur de 244 hectares, qui deviendra improductif pour l'agriculture.

Il y a aussi un impact du projet sur la gestion de l'eau qui existe aujourd'hui sur le site : le drainage, l'irrigation, le forage pour le captage d'eau.

En revanche il y a peu d'impact sur la circulation agricole.

Analyse des impacts résiduels du projet sur l'économie agricole et l'emploi :

Chaque type de culture constituant l'assolement-type évoqué ci-dessus engendre une valeur économique traduite en euro par hectare et par type de culture.

L'application de ces valeurs aux 244 hectares permet de déduire un potentiel économique du site égal à 261 971,49 euros par an. Avec l'ajout des aides européennes de la Politique Agricole Commune (PAC), le potentiel de production de la SAU du site des Pommereaux s'élève à 309 522 € chaque année pour l'agriculture et ses filières sur le territoire.

L'impact indirect annuel sur la première transformation pour la Région Centre-Val de Loire est évalué à : $0,95 \times$ l'impact direct annuel soit $309\,522 \text{ euros} \times 0,95 =$ 294 046 euros par an.

Mesures d'évitement et de réduction des impacts négatifs :

Il n'est pas proposé de mesures d'évitement.

Le potentiel de consommation de produits locaux serait augmenté par les nouveaux habitants induits par le complexe touristique et sa fréquentation (2000 en saison haute et 400 en saison basse).

Etude sur la production agricole prévue dans le projet sur le domaine des Pommereaux :

La société SANE0 a précisé dans une étude jointe à l'étude de la chambre d'agriculture les activités agricoles intégrées au projet. Elles couvriront une superficie de 15,6 hectares et sont constituées de :

- Un centre équestre de 4,6 hectares avec 50 chevaux.
- Une ferme pour le maraîchage biologique de 3,6 hectares, pour cultiver des produits à hauts rendements financiers (fraises, poireaux, asperges, légumes oubliés, etc..) et des productions permettant de satisfaire la demande de saison locale (salades, carottes, pommes de terre, betteraves, etc.). Cette activité s'étendra aussi sur une propriété voisine du domaine de 2,1 hectares. Elle intégrera une activité pédagogique destinée aux résidents.
- Une pépinière de 5,3 hectares pour les besoins des espaces communs et privatifs du domaine.

Déroulement du projet

Le projet devrait démarrer entre 2023 et 2025 suivant le déroulement plus ou moins favorable des procédures administratives.

Un cahier des charges sera établi pour la recherche d'un maraîcher et du pépiniériste avec la participation de la Chambre d'agriculture.

La construction du centre hippique débutera lorsque la moitié des villas aura été vendue.

Une clause de revoyure est proposée afin de permettre d'estimer, 6 mois après la purge du délai de recours de l'autorisation environnementale, l'impact positif sur l'économie agricole du complexe.

Impact sur l'économie agricole prenant en compte les mesures d'évitement et de réduction :

L'impact sur l'économie agricole est comptabilisé sur 7 ans, délai représentant la durée nécessaire à la reconstitution du potentiel économique, il s'élève à : (Impact direct + impact indirect) x 7 ans = $(309\,522,17 + 294\,046,06) \times 7 =$ **4 224 977,64 euros**

Ensuite, suivant la règle : « 1 euro investi produit 4 euros de valeur ajoutée », il est déduit le montant de la compensation collective correspondant à l'investissement nécessaire pour reconstituer le potentiel de production :

$4\,224\,977,64 \text{ euros} / 4 =$ **1 056 244,41 euros** compensation collective.

Première analyse des projets collectifs proposés par les agriculteurs :

- Des mesures « collectives » : en nature ou sous forme de financements d'investissements ;
- Des mesures visant à « consolider l'économie agricole ;
- Des projets portés ou non par les exploitants directement concernés.

Gouvernance proposée :

Un comité de pilotage comprenant des représentants des filières agricoles et des deux communautés de communes dont le territoire est concerné.

Projets proposés par les agriculteurs :

- Création de la filière AOP « Agneau de Sologne » ;
- Valorisation de la laine de brebis solognote ;
- Développement du pâturage pour l'entretien d'espaces publics et privés ;
- Mise en valeur agricole d'espaces en déprime ;
- Développement de la valorisation des productions agricoles en circuits courts ;
- Atelier de transformation collectif ;
- Développement d'une filière pour la castanéiculture projet initié depuis 4 ans à Yvoy-Le-Marron ;
- Fraises : développement d'ateliers en jardins suspendus.

L'avis du préfet du Loir-et-Cher :

Dans sa lettre datée du 9 novembre 2021 et adressée à la société SANEO porteuse du projet du complexe touristique, le préfet donne un avis favorable avec les réserves suivantes :

- Réévaluation du montant de la compensation collective à 3 621 409 euros au lieu de 1 056 244 euros prévus dans l'étude préalable. *Le délai de restitution doit passer à 6 ans au lieu de 7 ans et la règle de « 1 euro investi produit 1 euro de valeur ajoutée » doit être appliquée.*
- Evolution des mesures de compensation proposées ; *Les mesures de compensation proposée et consistant à reconstituer certaines activités agricoles sur le site doivent être considérées comme une réduction et non pas une compensation.*
- De la recherche conjointe de mesures de compensation telles que définies dans la doctrine départementale ;
- De la prise en compte des recommandations sur les modalités de mise en œuvre définies par la CDPENAF.

Permis d'aménager :

Notice descriptive du terrain et du projet :

Ce document en trois parties présente d'abord l'état initial du terrain et de ses abords.

I-Le projet du Domaine des Pommereaux couvre une superficie totale de 399 ha 12 a et 77 ca dont 347 ha 87 a et 16 ca sont situés sur le territoire de la commune de La Ferté-Saint Cyr. Le domaine regroupe 84 parcelles cadastrales sur la commune de La Ferté-Saint Cyr et 24 parcelles sur la commune de Saint Laurent-Nouan.

Le site est caractérisé par la variété et la qualité de ses boisements, recouvrant environ 124 ha, soit 37% de sa superficie. La présente demande de permis d'aménager porte

uniquement sur la partie de la propriété située sur le territoire de la commune de La Ferté-Saint Cyr.

II-Le projet est un ensemble touristique d'hôtel, de résidences hôtelières, d'habitations individuelles et privées regroupées autour d'activités sportives et de loisirs. Cet ensemble s'accompagne de constructions abritant des lieux de services et de commerces.

L'ensemble des constructions est envisagé en bois, dans une démarche écologique et de respect de l'environnement.

Au centre du site, il est prévu l'aménagement d'un ensemble d'équipements autour de l'idée de hameau : un hôtel 4 étoiles de 61 chambres dont 7 suites, 40 résidences hôtelières et un club house pour le golf.

En vis-à-vis : quatre bâtiments avec des commerces et services en rez-de-chaussée et des appartements studios à l'étage. Au nord de cet ensemble le projet intègre une piscine avec un bassin couvert et un bassin extérieur de grande dimension.

Un ensemble résidentiel de 565 villas, dont 526 sur le territoire de la commune de La Ferté-Saint Cyr, constituant une variété de 9 villas différentes réparties sur l'ensemble du site.

Un golf de 27 trous sur environ 160 ha représentera le principal équipement de loisir.

Un centre équestre s'installera au sud du site et aura sa propre entrée, indépendante des accès résidentiels.

Au nord, il sera envisagé la transformation et l'extension d'un corps de ferme ; il est prévu la réalisation d'un potager lié à la ferme et une pépinière qui se développera le long de la route départementale. Des terrains multisports, des terrains de tennis le practice du golf et leurs constructions associées compléteront l'offre de loisirs et de divertissement.

Les voies et espaces publics collectifs prévus en majeure partie pour les déplacements internes avec des moyens de mobilité douce : le concept de traitement des circulations est de les connecter comme de simples chemins carrossables à l'image rurale et forestière. Une allée cavalière d'environ 7 km fera le tour du site.

Les accès au terrain seront organisés ainsi : Une première entrée se fera sur la départementale, au nord, au niveau de la limite entre les deux communes. Ensuite, la voie de desserte principale se poursuit au plus près des limites périphériques. Sur le tronçon du chemin communal sur toute la partie sud-est se trouveront cinq entrées. Ces voies sont à double sens. S'ajoutera un accès indépendant pour le centre équestre et un accès à vocation plus publique desservant le centre d'activités, l'hôtel et le club-house. Pour cet accès, une adaptation de la RD 925 sera réalisée par l'aménagement d'un « tourne à gauche » qui aura une légère emprise sur le site.

Pour les aménagements en limite de terrain, sur une majeure partie le long de la route départementale, il est envisagé la réalisation d'un merlon. Au niveau des entrées « privées », des portails automatiques seront aménagés pour les résidents.

Les équipements majeurs sont constitués par le Hameau, qui abritera l'accueil, le secrétariat, divers commerces et boutiques, par l'hôtel 4* de 61 chambres avec un restaurant de 80 couverts et un vaste bar ainsi que des résidences hôtelières attenantes, par le Club House avec un restaurant adapté, par le centre équestre avec des écuries constituées par 60 box et installations correspondantes dont un manège de dimension internationale, par un centre sportif comprenant piscine, fitness-club et courts de tennis, par la ferme et le potager bio et par les villas de six typologies différentes.

III-La troisième partie présente 1) les prévisions pour la défense incendie. Une réunion avec les responsables du SDIS 41 a abordé les 19 points principaux à étudier, respecter et mettre en œuvre afin d'assurer la défense incendie dans les meilleures conditions et 2) les mouvements des terres liés aux aménagements qui représentent environ 500 000 m³ avec un équilibre des déblais et des remblais qui constitue une contrainte environnementale forte.

Programme et plans des travaux d'équipement :

Le but de cet élément du dossier de demande de permis d'aménager est de décrire les aménagements principaux qui seront réalisés sur le territoire de la commune de La Ferté-Saint Cyr.

Les pièces présentées mentionnent :

- La définition et l'implantation des réseaux primaires (AEP, eau brute, eaux usées),
- Les équipements principaux et bâtiments techniques associés à ces réseaux,
- Les dispositions prises pour la collecte des déchets.

La partie littérale du document « Programme et plans des travaux » décrit de façon synthétique les prestations prévues dans le cadre du projet. La présente procédure de permis d'aménager ne concerne que la commune de La Ferté-Saint Cyr.

Les études menées ont permis d'aboutir à une définition des infrastructures suffisantes et indépendantes pour les 347,87 ha propres au territoire de la commune de La Ferté-Saint Cyr, tout en garantissant la possibilité de raccorder ultérieurement les installations nécessaires pour les 51,25 ha du territoire de la commune de Saint Laurent-Nouan, y compris l'ensemble des réseaux de la défense incendie et l'électricité. Celle-ci est architecturée selon deux boucles : l'une, interne, qui permet de desservir le hameau et l'ensemble des premières habitations et l'autre, périphérique, longeant globalement les limites du terrain concerné, qui est dédiée en priorité aux alimentations des autres zones.

L'eau potable est distribuée sur le site depuis le système d'adduction de la commune de La Ferté-Saint Cyr, géré par la communauté de communes du Pays de Pommereaux et exploité par la société VEOLIA. La distribution d'eau potable sur le site étant effectuée à partir d'un réseau maillé, bouclé pour pallier toute défaillance locale, de nombreux points de raccordement sont présents et nécessitent la pose de vannes d'isolement.

L'eau brute est actuellement fournie par un forage dans la nappe de Beauce, déclaré en préfecture, dont l'autorisation pour un usage agricole stipule un volume maxima annuel de 150 000 m³, avec un débit instantané de 150 m³/h. Ce forage d'une profondeur de 70 m situé en zone NAERP, strictement réservé à la population, a un usage agricole qui fait l'objet d'une dérogation (arrosage notamment des parcelles de maïs).

Dans le cadre du projet, ce forage qui sera consacré à une utilisation agricole pour la ferme bio, la pépinière et l'activité hippique verra son prélèvement autorisé de 150 000 m³/an passer à 20 000 m³/an. Un nouveau forage, hors zone NAEP, au nord de Nouméa sera créé avec un débit délivré de 120 000 m³/an. Cette eau brute sera utilisée pour l'arrosage raisonné du golf, le maintien des pistes et manège du centre équestre et l'arrosage des espaces verts du domaine. Le forage existant réduit à 20 000 m³ de prélèvement annuel sera utilisé pour l'arrosage du potager bio, l'hydratation des arbres de la pépinière et pour abreuver les chevaux ainsi que satisfaire l'activité agricole du centre hippique.

Il est à noter qu'un traitement complémentaire à partir de la phase 3 des constructions et aménagements est prévu afin de pouvoir réutiliser les eaux usées épurées pour l'arrosage du golf. Au total, la consommation moyenne annuelle calculée sera de 140 000 m³ et de 46 734 m³ en consommation maximale mensuelle (juillet).

La Défense incendie sera assurée par une alimentation en eau des matériels adaptés, venant du réseau d'eau brute et de quelques points d'aspirations implantés aux abords des étangs. Un débit de 60 m³/h à 1 bar de pression sur une durée d'extinction de deux heures, soit 120 m³ d'eau utilisables en tout temps pour 2 heures. Le même débit sera assuré pour les points d'aspiration avec les équipements adéquats du SDIS. Au total, une soixantaine de bornes incendies seront branchées sur le réseau d'eau brute, implantés aux abords des voiries et trois points d'aspiration de 36 m² chacun seront aménagés près des trois étangs.

Concernant les eaux de surface, eaux pluviales et étangs, les surfaces sont de 68 000 m² pour les trois étangs et de 80 000 m² au total, en intégrant les mares, soit 2% de la superficie de la propriété. L'ensemble du réseau de surface constitue un système hydraulique fortement artificialisé, dont l'entretien n'est réalisé que ponctuellement. Le projet donne une place prépondérante à l'aménagement des eaux de surface, étangs et canaux. Il comprend la création d'un réseau de collecte complémentaire, via des noues longeant les circulations.

La création des dépressions humides servira pour l'écrêtage des plies et n'induera pas de prélèvement dans le système hydrologique actuel, autre qu'en période pluviale. Seule une surverse en cas de trop plein d'un étang existant pourra être admise.

Le système de gestion des eaux pluviales proposé fait que le projet, dans son ensemble, n'a que peu d'influence sur le cycle hydraulique de l'état actuel.

La situation actuelle du traitement des eaux usées (eaux vannes) consiste en un système d'assainissement individuel : fosses septiques ou drains. Le stockage des fumiers de l'exploitation actuelle comprend des fosses de récupération des lisiers à curer.

La capacité des installations de traitement retenue à l'issue des études préliminaires est de l'ordre de 1 900 équivalents habitants (EH) en pointe estivale et de 900 EH en période hivernale à terme. Il n'est pas envisagé de stockage de fumiers sur le site, dans le cadre des activités du centre équestre

Les eaux résiduaires sont dirigées vers une station d'épuration prévue spécifiquement pour le site (filière végétale de type FPR= filtres plantés de roseaux) avec une zone d'infiltration calculée à 6 200 m².

Le réseau d'eaux usées projeté collecte les eaux vannes au droit de chaque parcelle implantée sur le site.

Le site possède une alimentation haute tension (HT) alimentant le forage et les quelques bâtiments alentour, système qui sera déposé. Une nouvelle architecture d'alimentation électrique du site est à créer. A terme, le site nécessitera une alimentation électrique dont la puissance maximale calculée est de 4 500 KVA et d'environ 6 500 KVA en tenant compte des besoins de recharge des véhicules électriques.

L'alimentation devra se faire en 20 kV étant donné les distances et la topographie du projet, contraignantes du point de vue du transport d'énergie électrique.

L'architecture Haute Tension reposera sur la création de postes de transformation internes au site (entre 25 et 30 unités), chacun de ces postes alimentera une zone de villas sur un périmètre de 250 m maxi, une architecture en antenne et chaque antenne alimenteront un

groupe de villas du poste HT au coffret mono/triphasé. Le réseau d'éclairage public sera en basse tension. 800 unités d'éclairage public seront implantées sur les voiries.

Les réseaux sont localisés sur le tracé des différentes voiries de circulation, notamment les voiries primaires, en évitant de cheminer sous le parcours du golf. Pour l'installation de ces réseaux, les fouilles en tranchée seront blindées selon les normes en vigueur, épuisées si nécessaire, drainées et remblayées.

Des passages à petite faune seront mis en place sous les voiries et les zones humides sensibles seront sanctuarisées.

Le golf de 27 trous s'organise, en trois parcours de neufs trous aménagés au sein de clairières et boisements existants. Il permettra environ 200 départs par jour. Un practice d'une quinzaine de postes et une zone d'entraînement seront créés. Un système d'arrosage automatique de golf a été conçu pour économiser l'eau, selon la Charte Nationale « Golf et environnement » signée en 2010 pour une durée de cinq ans renouvelables.

L'accès au site par la RD 925 au droit de l'entrée principale publique sera aménagée par la création d'un « tourne à gauche » (hors dossier de demande de permis d'aménager).

Les aspects énergétiques décrivent les besoins dans le cadre du projet et les travaux à envisager concernant :

- les maisons et villas (chauffage et eau chaude sanitaire par pompes à chaleur (PAC), ventilation, électricité (LED),
- Le Hameau-Bourg-Complexe hôtelier (chauffage et refroidissement, eau chaude sanitaire par pompe à chaleur (sonde géothermique verticale) et PAC réversible, distribution d'eau chaude sanitaire, ventilation, électricité (LED) avec gestion technique centralisées,
- Centre équestre : chaufferie à bois à granulés en appoint, électricité : 500 m2 de panneaux solaires photovoltaïques,
- La Ferme bio : Capteurs thermiques horizontaux (PAC réversible).

Gestion des déchets : Le tri sélectif sera réalisé dans chaque habitation.

Cinq aires de collecte seront créées en périphérie du site près des accès privés (120 habitations par aire) et une aire centrale près du hameau. La collecte globale sera assurée par les services du Syndicat Intercommunal d'élimination des Ordures Ménagères du Groupement de MER (SIEOM) pour délivrer ces déchets sur l'usine d'incinération de Vernou-en-Sologne.

VI. RECUEIL DES AVIS :

Synthèse de l'avis de la MRAe et éléments de réponse du porteur de projet

Observations de la MRAe	Eléments de réponse
L'autorité environnementale rappelle que la justification des choix opérés doit avant tout s'appuyer sur l'examen de solutions alternatives, requis par le Code de l'environnement.	Les alternatives envisagées ont été décrites précédemment. Aucune autre alternative viable, répondant aux critères indispensables pour ce type de projets, n'a pu être identifiée. Le SCoT du Blésois insiste sur le développement touristique et en fait sa première source de développement économique pour les années concernées.
L'autorité environnementale recommande la	Les pièces jointes à l'étude d'impact sont

<p>mise en cohérence des informations apportées au public. L'aspect quantitatif des besoins en eau exprimé dans le dossier diffère fortement des chiffres donnés lors de la concertation.</p>	<p>très précises sur ces aspects « ressources en eau ». Les deux prélèvements seront effectués dans la nappe des calcaires de Beauce...comme indiqué dans le rapport fourni en annexe de l'étude d'impact et rédigé par HYDROGEOLOGUES CONSEILS</p>
<p>L'autorité environnementale recommande de reconsidérer la conception du projet en vue de réduire significativement la consommation d'eau.</p>	<p>L'importance des efforts effectués pour réduire les consommations d'eau n'a sans doute pas été suffisamment expliquée. La réduction des consommations d'eau a ses limites. Face à cette alternative, la réalimentation des nappes constitue une solution positive.</p>
<p>L'autorité environnementale recommande de présenter une comparaison entre les fonctionnalités des zones humides affectées et celles créées ou restaurées après compensation et de revoir les ratios de compensation choisis en cas de non-conformité avec la réglementation.</p>	<p>Ceci est expliqué précédemment et est très développé dans le corps de l'étude d'impact. Aucune non-conformité avec la réglementation n'est décelée.</p>
<p>L'autorité environnementale recommande de préciser dans quelle nappe le prélèvement d'eau est prévu pour l'arrosage du golf.</p>	<p>Le prélèvement sera effectué en dehors de la zone NAEP dans la nappe des calcaires de Beauce.</p>
<p>L'autorité environnementale recommande de mentionner dans quel milieu sera réalisé le prélèvement de substitution pour l'arrosage du golf</p>	<p>Il n'y a pas de forage de substitution. Le forage existant situé sur le Domaine des Pommereaux sur la zone NAEP prélève dans la nappe de Beauce et alimentera les usages agricoles du domaine des Pommereaux.</p>
<p>L'autorité environnementale recommande de démontrer l'absence d'impact significatif de l'utilisation d'intrants (engrais, produits phytosanitaires) sur la ressource en eau et les milieux aquatiques.</p>	<p>Précédemment, il a été démontré une réduction par un facteur 4,2 des apports d'azote par rapport à la situation agricole actuelle. De même, près de 80 litres de produits phytosanitaires divers sont utilisés aujourd'hui, à comparer à une quasi absence demain.</p>
<p>L'autorité environnementale recommande de présenter l'impact prévisible du dérèglement climatique et ses incidences sur le projet.</p>	<p>Le dérèglement climatique induira des pluies plus intenses et des périodes de sécheresse plus longues. Les dépressions humides joueront un rôle régulateur et de réalimentation des nappes au niveau de la propriété. La récupération des eaux de pluie au niveau de la parcelle pour satisfaire les besoins en arrosage local est prévue avec un stockage individuel de 10 m³. La lutte contre les fortes chaleurs dans les habitats,</p>

	ceci est anticipé par l'excellent niveau d'isolation thermique prévu dans les habitats,...par le recours à la géothermie de minime importance
L'autorité environnementale recommande de compléter la description de l'environnement immédiat du projet.	Le lecteur trouvera en annexe de cette réponse le document établi par l'architecte paysager NEVEU-ROUYER apportant les réponses attendues, intitulé : Mise en perspective du site et du projet à différentes échelles de paysage.
L'autorité environnementale recommande d'identifier les éventuels éléments paysagers à conserver et mettre en valeur.	Les éléments paysagers du site ont été inventoriés dans le document en annexe cité ci-dessus et complètent dans leur description ceux déjà présentés dans l'étude d'impact.
L'autorité environnementale recommande à nouveau de mettre en cohérence les chiffres du dossier.	Les chiffres indiqués sont en parfaite cohérence entre le permis d'aménager et l'étude d'impact, pour l'ensemble des points évoqués.
L'autorité environnementale recommande de revoir l'analyse des impacts du projet depuis les principaux axes de communication et accès du site.	Le document en annexe répond à cette demande de la MRAe et complète l'information déjà fournie dans l'étude d'impact.
L'autorité environnementale rappelle qu'une évaluation environnementale doit comprendre une analyse des effets cumulés. Ainsi la présente évaluation aurait dû évaluer l'ensemble des incidences cumulées du projet avec celles du projet du golf des Bordes, notamment la ressource en eau et la consommation d'espace.	Le golf des Bordes est et restera un golf fermé, ouvert seulement à ses membres. Concernant les effets cumulés sur la ressource en eau, ceux-ci ne peuvent être que positifs, comme indiqué dans l'étude d'impact. Sur la consommation d'espace, les golfs des Bordes et de Ganay existent depuis plus de 40 ans. L'exploitation agricole des Pommereaux existe comme telle depuis 75 ans avec 240 ha d'exploitation agricole. Demain ces ha seront reconvertis en 240ha d'espaces naturels dont 40 ha sanctuarisés permettant le développement naturel des espèces protégées en permettant une large biodiversité.
L'autorité environnementale, <i>en conclusion</i> , rappelle que la justification des choix opérés doit avant tout s'appuyer sur l'examen de solutions alternatives, requis par le Code de l'environnement.	Ceci a bien été rappelé et décrit dans les réponses écrites dans cet avis.

Bilan des garants de la CNDP

Les chiffres clés de la concertation présentent notamment les documents produits, les événements à destination des élus, les événements publics et la participation :

- 20 exemplaires de dossiers de concertation préalable imprimés ont été mis à la disposition du public dans les quatre communes limitrophes du projet et un exemplaire numérisé a été mis sur le site internet de la concertation.
 - 5 000 tracts présentant les modalités d'information et d'expression du public distribués par la poste dans les trois communes les plus proches et sur le marché à Beaugency (200 ex). Envoi de ce tract par mail aux habitants de Ligny-le-Ribault par la mairie.
 - 20 affiches dont huit placées dans les panneaux municipaux des huit communes du périmètre immédiat.
 - Un questionnaire.
 - Trois kakemono présentant le projet.
 - Une réunion des élus des communes situées dans un rayon de 16 km.
 - Affichage de la concertation préalable sur le panneau lumineux de La Ferté-Saint Cyr.
 - Une réunion à Bracieux, siège de la communauté de communes du Grand Chambord, le lundi 23 septembre 2019, à l'invitation de son président, pour les élus des communes du Grand Chambord et des représentants invités d'autres communes limitrophes et de représentants des instances touristiques du Loir-et-Cher.
 - Une réunion publique à La Ferté-Saint Cyr le lundi 23 septembre 2019 au soir.
 - Une réunion publique à Saint Laurent-Nouan le lundi 7 octobre 2019 au soir.
 - Une réunion publique à La Ferté-Saint Cyr le mercredi 16 octobre 2019 au soir.
 - Quatre permanences dans les mairies des quatre communes limitrophes : La Ferté-Saint Cyr, Saint Laurent-Nouan, Lailly-en-Val et Ligny-le-Ribault.
 - Deux présences sur les marchés de Beaugency les samedi 20 septembre et 12 octobre 2019.
- La participation a été la suivante : 2 183 visiteurs sur le site internet et 1 650 téléchargements des documents, 180 observations et contributions sur le site internet, une dizaine de contributions sur les registres mis à la disposition du public, une dizaine de personnes lors des permanences, un seul questionnaire retourné, 210 personnes au total lors des trois réunions publiques, soit environ 70 interventions du public pour donner son avis ou poser des questions et 160 à 180 personnes contactées sur les marchés, conduisant à une soixantaine d'interviews.

Des rencontres avec quelques acteurs ont eu lieu, la première avec le maître d'ouvrage le 4 juin 2019 ainsi que plusieurs réunions téléphoniques et échanges de courriels de la mi-juin à la fin juillet 2019, avec le maître d'ouvrage notamment pour la mise au point de la concertation.

Dix-huit personnes ou entités ont été rencontrées ou contactées.

Des recommandations au maître d'ouvrage ont été formulées sur les modalités d'information et de participation du public à mettre en œuvre jusqu'à l'enquête publique. Des observations ont reçu des réponses ne correspondant pas à l'attente des participants. Ces informations seront contenues dans le dossier de demande d'autorisation environnementale unique.

Remarque de la commission d'enquête : Le dossier soumis à l'enquête publique a été remanié et complété pour être arrêté au 20 juillet 2022, en application notamment de nouvelles réglementations intervenues depuis la phase de concertation. Ceci apporte notamment une réponse à la seconde recommandation de la MRAe (voir ci-dessus), le dossier définitif présenté à l'enquête apportant des données mises à jour, différentes de celles données plus de deux ans auparavant. La recommandation de la MRAe s'avère donc inutile. Pour la

commission d'enquête, seul le dossier arrêté au 20 juillet 2022 est à prendre en considération.

Dans le cadre des modalités d'information à mettre en œuvre jusqu'à l'enquête publique, il convient de signaler la tenue d'une réunion publique organisée par le porteur de projet, sans garant de la CNDP, réunion qui a eu lieu le 9 septembre 2022 à La Ferté-Saint Cyr. Une quarantaine de personnes se sont présentées à cette réunion.

Avis de la CSRPN et éléments de réponse du porteur de projet :

Avis du CSRPN	Éléments de réponse
Le dossier de dérogation soumis au CSRPN aurait dû présenter des données précises sur les composantes physiques, biologiques, climatiques, humaines et écologiques qui président à sa situation actuelle. La mise en œuvre du projet, les travaux et leur phasage, les activités et les usages auraient dû être décrits en détail.	Surpris par ce commentaire, le porteur de projet en déduit que le rapport constituant l'étude d'impact traitant de l'ensemble des points traités (629 pages) n'a pas été transmis au CSRPN par la DDT 41. Le dossier de demande de dérogation présente seulement un résumé du projet.
Le diagnostic biologique est pertinent... Certaines formulations sont obscures. Le texte est d'une lecture particulièrement difficile.	Un document relatif à un projet d'une telle importance, inhabituel, nécessite pour sa réalisation de nombreux allers et retours entre de multiples intervenants qui ont souvent rédigé des rapports sur des aspects spécifiques. Les parties pertinentes sont reprises dans l'étude d'impact pour être insérées dans des rubriques bien précises et réglementaires. La rédaction a pour objet de répondre aux demandes réglementaires.
Diverses cartes concernant des thèmes proches ne disent pas la même chose (mares, points d'eau ou zones humides).	Pour faciliter la compréhension de son étude, ECOGEE a répertorié l'ensemble des points d'eau identifiés sur le site des Pommereaux qu'il a appelé ZH. Le texte de l'étude est suffisamment précis.
L'hétérogénéité de l'exposé montre que ce document n'a pas été sérieusement relu avant d'être soumis au CSRPN.	La relecture a été effectuée pendant plusieurs semaines pour assurer une parfaite compatibilité des exposés entre les divers dossiers (2 000 pages de textes dont 474 pages pour le dossier de demande de dérogation).
Il n'y a pas de stratégie écologique dans la définition des mesures pourtant nombreuses. La justification du projet vient en introduction alors que celui-ci n'a même pas été décrit.	Le CSRPN n'ayant pas eu connaissance de l'étude d'impact, sans doute ignorait-il que ce projet bénéficie déjà d'une autorisation d'aménagement depuis 2015. La communication de l'étude d'impact dans sa globalité aurait sans doute apporté des réponses aux questions posées.

Malgré un diagnostic faune-flore globalement bien conduit, celui-ci souffre toutefois d'un manque concernant deux espèces protégées... Il pourrait être intéressant de tenir compte du Cotox dans les choix relatifs à la localisation, l'orientation et la composition des haies replantées.	ECOGEE a répondu sur ce point que le Cotox est connu à proximité (>2 km). La recherche des pontes de Cotox a été faite le 8 décembre 2021 sur les pieds de Prunellier et d'Aubépine. Aucune ponte n'a été trouvée dans les haies devant être arrachées.
Divers diagnostics auraient gagné à être retranscrits dans l'état initial du dossier de dérogation (géologie, pédologie, hydrologie et l'hydrogéologie), les impacts sur ces facteurs abiotiques pouvant influencer sur la biodiversité protégée.	Ces informations sont détaillées dans l'étude d'impact non communiquée au CSRPN par la DDT 41.
Les effets de la présence et de la fréquentation humaine sont omis en ce qui concerne la flore et la végétation. Le dossier mentionne 400 personnes de manière courante et environ 2 000 en pointe. Ces valeurs sont celles d'un village.	L'étude d'impact a traité l'impact de la présence humaine sur le site. De ce fait, la décision de mise en défens de nombreuses zones sensibles a été prise. Cette propriété est exploitée sur 240 ha par un élevage de 460 bovins et aussi pour la production de maïs et céréales. L'utilisation de produits phyto-sanitaires et de fertilisants y est habituelle. Seuls 160 ha sont occupés par la nature, à comparer avec plus de 240 ha demain.
Dans un milieu fragilisé par les chantiers..., les habitants vont contribuer à la rudéralisation de leur environnement... anthropiser l'espace, ce qui n'est pas le maintenir dans un état proche de l'état actuel.	Ce projet est à minima beaucoup plus ambitieux que le maintien de l'état actuel . Remplacer une agriculture apportant un impact fort d'artificialisation des sols par des surfaces rendues à la nature, les surfaces mises en défens et les bois devrait permettre une recolonisation par des espèces endémiques de certaines de ces surfaces.
Effets cumulatifs : l'analyse se limite à des considérations socio-économiques. Les aspects écologiques sont purement passés sous silence. La proximité du projet avec les deux golfs (Les Bordes et Ganay) situés dans le même ensemble écologique de la frange nord-ouest de la Sologne nécessite une analyse conjointe des impacts écologiques	Il est exact que les aspects écologiques de la présence du domaine des Bordes n'ont pas été signalés en termes cumulatifs, car aucun aspect cumulatif évident n'est apparu. En ce qui concerne les espèces répertoriées pour la faune et la flore, celles présentes aux Pommereaux sont aussi présentes aux Bordes, notamment les chiroptères capables de se déplacer d'un domaine à l'autre.
L'analyse des impacts se limite aux effets du chantier. Aucune carte ne localise les secteurs mis en défens.	Les espèces patrimoniales ont toutes été prises en considération dans l'analyse des impacts qui restent négligeables au vu des mesures mises en place : 4 modifications des emprises du projet et sanctuarisation des

	zones à enjeu. Les nouvelles mesures mises en place permettent et assurent la préservation de toutes les espèces de flore protégées identifiées et la majorité des espèces à forte patrimonialité recensées.
Nécessité d'une approche écologique plus globale : l'ensemble nord abrite trois espèces dont les stations se localisent aux abords de l'étang Chevrier. La délimitation exacte de l'espace mis en défens n'est pas fournie.	Les stations à Renoncule des marais et Œnanthe à feuille de Peucedan seront sanctuarisées. Les 2 stations à Bugle pyramidale ne le seront pas, cependant les voieries et allées ont été décalées.
Il y a, au nord-est et au centre du domaine, un corridor écologique humide ponctué de stations d'espèces protégées ou rares. Un plan d'eau est prévu dans le talweg principal. Mais il n'y a pas d'examen de ses effets sur les milieux en place et les plantes protégées proches.	Tous les plans d'eau initialement prévus ont été supprimés et l'espace dédié sera consacré à la compensation des zones humides impactées. Ces espaces avaient été choisis car les écoulements étaient favorables et le seront pour les zones humides.
Ensemble central dit « à l'ouest de l'étang Béatrix » : l'étude biologique le désigne comme une zone humide rassemblant des enjeux forts et très forts. Même si cet ensemble est écrit et cartographié comme d'intérêt biologique, il n'est pas fourni de délimitation précise de l'espace sensé être évité durant les travaux. Les enjeux relatifs à ce site sont visiblement minimisés. L'examen des impacts sur la flore et la végétation est insuffisant, il devra être révisé et devra intégrer un raisonnement systémique.	Une sanctuarisation élargie va être réalisée sur cet espace, permettant à la fois le maintien de 6 espèces. De plus, le design du terrain de golf est revu afin de <u>maintenir les conditions abiotiques</u> de la zone. De ce fait, les enjeux relatifs à la zone sont préservés et les impacts sont donc minimisés par rapport au projet initial.
Impacts sur la faune : ceux-ci sont souvent minimisés. Concernant l'avifaune, c'est le cas pour la perte d'habitat liée au dérangement en phase d'exploitation évaluée comme faible. Les chantiers vont induire le , départ de nombreuses espèces dérangées dans leur vie courante, leur reproduction... Les espaces boisés... vont perdre leur statut écologique de forêt et passer à celui de parc.	<u>En phase chantier :</u> les chantiers vont induire une perturbation notamment par le bruit, les vibrations et la fréquentation humaine... Les zones de report au sein de la zone d'étude sont présentes, grâce au phasage des travaux sur quatre grands secteurs, garantissant la présence de zone de quiétude sur celles épargnées... La périphérie immédiate est constituée d'un vaste massif forestier garantissant le report des espèces. <u>En phase d'exploitation :</u> Le projet prévoit le maintien en l'état de boisement de 42 ha dont plusieurs surfaces conséquentes formées d'un seul tenant. L'ensemble de ces

	secteurs sont situés en périphérie du domaine, dans les secteurs les moins fréquentés et où la continuité écologique avec le massif boisé de la Sologne en périphérie est assurée.
Mesures : Le § 7.a fait état d'une stratégie d'évitement des impacts bruts à caractère essentiellement patrimonial... Pourquoi n'est-il pas tenu compte des cartes d'enjeux pour orienter les mesures ? Certains secteurs à enjeux fort vont supporter déboisement et constructions.	Le porteur de projet a pris en compte cette remarque et a fait le choix de modifier de manière significative les emprises du projet en fonction des enjeux identifiés sur la zone d'étude. La sanctuarisation a permis le maintien de différentes zones à fort enjeu que ce soit pour les habitats, les zones humides, la flore et/ou la faune. De même des maisons ont été déplacées. Cette modification s'est articulée autour du règlement graphique et écrit du PLUi du Grand Chambord ainsi que du permis d'aménager en vigueur.
Impacts résiduels : les tableaux de synthèse présentés sont optimistes. Il est probable que la plupart des effets résiduels seront plus forts que « négligeables » si on prend en compte la présence et les activités humaines. Les mesures concernant la flore protégée étant insuffisantes et peu cohérentes, l'impact résiduel sera fort, voir très fort, du fait des options d'aménagement et de préservation présentées .	La sanctuarisation de la majorité des zones à espèces patrimoniales permet de réduire voire de supprimer les impacts : accès interdit donc aucun piétinement attendu, aucune destruction attendue, aucune pollution attendue. Les allées cavalières ont été déplacées afin de préserver les stations initialement impactées qui seront également sanctuarisées pour les rendre pérennes.
Conclusion : Selon le code de l'environnement, un dossier de demande de dérogation en vue de la destruction d'espèces protégées et la destruction, l'altération ou la dégradation d'habitats d'espèces protégées doit répondre à plusieurs conditions. Le document qui est soumis au CSRPN ne répond que très partiellement à ces critères. Malgré un nombre important de mesures visant à limiter les impacts, le dossier se focalise essentiellement sur les effets directs du projet, sur quelques espèces végétales et milieux particulièrement sensibles. Il fait largement l'impasse sur les effets indirects. Des mesures complémentaires ou plus précises auraient pu permettre d'approcher un meilleur évitement des impacts.	Nous remercions le CSRPN pour son analyse, les remarques et les conseils prodigués. Nous regrettons qu'il n'ait pas eu connaissance de l'étude d'impact, très explicite sur de nombreux points factuels. Nous regrettons que le CSRPN n'ait mentionné à aucun moment l'occupation actuelle du site, à hauteur de 240 ha, soit sur 60% de la surface du domaine par une activité agricole de culture et d'élevage de 460 bovins, avec tout ce que cela comporte pour l'impact sur la nature et les espèces protégées. Nous revendiquons que la restitution à la nature d'une surface importante, constituant au total une surface égale à celle agricole actuelle, puisse lui permettre de reconquérir des territoires et se développer sur une

C'est pourquoi le CSRPN émet un avis défavorable sur cette demande de dérogation.	surface plus importante qu'aujourd'hui. Dans tous les cas, nous avons la conviction qu'il est possible de faire cohabiter une activité humaine raisonnablement encadrée avec le maintien d'une nature sauvage respectée et sanctuarisée.
---	--

VII. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE :

Démarches préalables :

Dès réception par courriel le 1^{er} juillet 2022 de la décision de la Présidente déléguée du tribunal administratif désignant les membres de la commission d'enquête, son président a pris un contact, après entente avec les autres membre de la commission, par courriel avec Madame SANCHEZ de la DDT/SEB du Loir-et-Cher, en charge de l'urbanisme afin notamment de proposer des dates d'enquête et des lieux et horaires des permanences de la commission d'enquête publique ainsi que demander une réunion avec les responsables du dossier.

Un appel téléphonique de Madame SANCHEZ le 4 juillet 2022 a permis de confirmer la date de la réunion du 29 août 2022 à 14 h 30 au siège de la DDT, mais pour plus de facilité le lieu a été fixé à la Mairie de La Ferté-Saint Cyr le 13 juillet au matin, le lieu étant plus proche du site à visiter après la réunion.

Au cours de cette première réunion en présence des deux maires concernés, Madame Anne-Marie THOMAS et Monsieur Michel LAURENT et du chef de service adjoint Eau et Biodiversité (SEB) de la DDT 41, la présentation par Monsieur Bernard SAUNIER, porteur de projet du Domaine des Pommereaux, assisté des représentants des bureaux d'études ayant pris part à l'élaboration du dossier a permis un premier approfondissement de la connaissance du dossier.

La visite complète des lieux durant deux heures qui a suivi a donné l'occasion aux membres de la commission de visualiser les principaux sites concernés, en particulier ceux qui seront sanctuarisés. Le compte-rendu de cette réunion figure en annexe 1.

L'enquête unique a été organisée par Arrêté n° 41_2022_07_29_00006 de la préfecture du Loir-et-Cher en date du 29 juillet 2022.

En cours d'enquête : A la suite de la demande téléphonique de Monsieur Gilles CLEMENT, président de la communauté de communes du Grand Chambord faite au président de la commission d'enquête, il a été convenu d'une réunion en mairie de La Ferté-Saint Cyr pour le mardi 11 octobre après-midi. Un compte rendu succinct est joint en annexe 1.

Après la fin de l'enquête :

La commission d'enquête publique a remis et commenté le procès-verbal des observations et des questions de la commission le jeudi 20 octobre 2022 après-midi au porteur de projet.

La commission a été reçue par Messieurs Bernard SAUNIER et Loïc PACLOT.

Le président de la commission a exposé certaines observations importantes ainsi qu'explicité les questions de la commission et commenté le procès-verbal, recevant au fur et à mesure des

réponses motivées ou des orientations qui permettent à la commission d'étayer le rapport en attendant le mémoire en réponse et ses motivations des conclusions.

Le mémoire en réponse a été envoyé par courriel aux membres de la commission le 2 novembre 2022 à 10h21 et adressé par Chronopost en deux exemplaires au président de la commission qui a reçu le colis le 5 novembre 2022 au matin.

Le rapport et les deux conclusions ont été remis à la DDT du Loir-et-Cher le 17 novembre 2022 au matin.

VIII. PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE :

1. Dans la presse :

L'avis d'enquête a été publié dans les journaux régionaux suivants :

-La Renaissance du Loir et Cher : les 26 août 2022 en page 13 et 16 septembre 2022 en page 17,

-La Nouvelle République - Edition Loir et Cher : aux mêmes dates, respectivement en page 19 et en page 26.

Un article dans la Nouvelle République du Loir-et-Cher en date du 21 septembre 2022 sous le titre « A quoi ressemblerait le complexe touristique géant à La Ferté-Saint Cyr ? » décrit ce que pourra être le complexe touristique avec une description des installations et équipements prévus.

2. Affichage :

L'arrêté du 29 juillet 2022 signé, par double délégations, par le chef du service eau et biodiversité de la DDT, a prescrit au responsable du projet, Monsieur Bernard SAUNIER, dans son article 7, l'affichage de l'avis d'enquête publique sur les lieux prévus quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

L'affichage de l'avis d'enquête au format A2 a été constaté par les commissaires enquêteurs à l'entrée du site ainsi que dans les deux communes concernées.

Le porteur de projet a requis un office de commissaire de justice de Beaugency dont un huissier de justice titulaire a établi deux procès-verbaux de constat d'affichage, le premier le 30 août 2022 et le second le 15 septembre 2022, jour de l'ouverture de l'enquête.

3. Revues des collectivités locales et panneaux lumineux :

Les panneaux lumineux des deux communes concernées ont reproduit l'avis d'enquête publique.

4. Sites Internet :

La totalité des éléments qui composent le dossier était disponible sur le site internet de la préfecture du Loir-et-Cher : <http://www.loir-et-cher.gouv.fr/Publications/Publications-legales/Enquetes-publiques> et sur le site <http://www.registre-dematerialise.fr/4142>.

IX. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE :

L'enquête s'est déroulée aux dates et lieux cités dans l'arrêté du 29 juillet 2022.

Les Permanences de la commission d'enquête ont eu lieu comme suit :

Permanence du lundi 15 septembre 2022 de

14h à 17h à La Ferté-Saint Cyr :

Cette première permanence s'est tenue dans la salle des mariages, accessible dans l'entrée de la mairie et directement depuis l'extérieur. La commission d'enquête a été accueillie par Madame le maire.

L'affichage était visible depuis l'extérieur sur les panneaux officiels de la mairie.

La commission d'enquête a reçu quatre personnes dont deux qui ont écrit sur le registre :

- Monsieur MORAND, de La Ferté-Saint Cyr (Obs OF 1),
- Monsieur Daniel GROSSIN, de La Ferté-Saint Cyr (Obs OF 2),
- Monsieur Alain GERVAISE, de Saint Laurent-Nouan (Obs RF 1) et
- Madame Brigitte DAZY, de La Ferté-Saint Cyr (Obs RF 2)

Permanence du samedi 24 septembre 2022 de 9h à 12h à Saint Laurent-Nouan :

Deux commissaires enquêteurs assurent cette permanence : Messieurs Michel BADAIRE et Daniel MELCZER. L'avis d'enquête était placé sur le panneau d'affichage extérieur de la mairie.

Une salle de réunion a été choisie, à rez-de-chaussée, accessible aux personnes à mobilité réduite. Elle dispose d'une table pour 20 personnes permettant de présenter les plans. Les dispositions de protection contre la pandémie du covid sont en place.

L'avis d'enquête publique, dans le format réglementaire, est affiché dans une vitrine extérieure sur le mur de la mairie. Le dossier d'enquête publique et le registre sont disposés et consultables au rez-de-chaussée. Le dossier est consultable sur un poste informatique avec l'aide d'un agent du service de l'urbanisme.

Madame Séverine BRUNET, responsable de l'urbanisme, accueille les commissaires enquêteurs à 8 heures 50.

Des échanges avec la commission se tiennent autour du plan des zonages du PLUi de la communauté de communes du Grand Chambord, sur la concertation entre la ville et la communauté de communes, sur des détails du dossier.

Il est constaté que le registre comporte une observation de Monsieur Christophe LAURENT (Obs RL 1).

Monsieur Bertrand de BOISSIEU, propriétaire à proximité du projet des Pommereaux et membre d'une instance de l'agence de l'eau Loire Bretagne en sa qualité notamment de sylviculteur se présente à 9 heures 30. Il fait part de sa question par écrit sur le registre sur le forage prévu sur la parcelle nommée Nouméa pour capter l'eau (Obs RL 2).

Monsieur Bertrand de BOISSIEU remet deux écrits signés de Vincent GRANDCHAMP DES CAUX (LL1) et de Madame Brigitte DES GARETS. (LL2). Ces deux écrits sont joints au registre. Ces deux observations sont opposées au projet.

Monsieur Michel LAURENT, maire de Saint-Laurent-Nouan, se présente à 10 heures. De nombreux échanges ont lieu entre monsieur le maire et les commissaires enquêteurs. Monsieur le maire précise qu'un conseil municipal se tiendra le 20 octobre prochain. L'instance délibèrera et donnera un avis sur le projet. S'agissant du zonage agricole de la partie du site se trouvant sur Saint-Laurent-Nouan, il considère que la modification de ce zonage devra être prévue et que si elle n'a pas été réalisée pour le moment, cela relève possiblement d'un oubli. Il informe que le golf international « Les Bordes » située sur sa commune fonctionne bien et que les demandes de permis de construire de 48 villas, prévues

dans le domaine des Bordes, sont en cours d'instruction. Il précise que pour l'alimentation électrique du golf « Les Bordes » une ligne électrique avait été créée depuis le poste source de transformation situé sur l'autre rive de la Loire à Beaugency, ce qui a entraîné des travaux au coût important. Cette ligne avait été financée par les investisseurs du golf « Les Bordes ». La question de la possibilité de l'utilisation de cette ligne par le projet des Pommereaux est évoquée. Il est évoqué également les commerces et les services proposés dans le projet des Pommereaux, notamment un cabinet médical et une pharmacie.

Monsieur Jacky HERNANDEZ, premier adjoint du maire se présente à 11 heures 30. Des échanges sur le projet sont tenus. La perception qu'ont les administrés sur ce projet est variée. Les positions au sein du conseil municipal semblent également partagées, la délibération et l'avis du 20 octobre donneront la position de la municipalité.

Madame Laure DE SAINT PIERRE habitant sur le secteur se présente à 11 heures 45 et écrit une observation sur le registre. Elle est contre ce projet pour diverses raisons qu'elle développe dans son écrit puis oralement aux commissaires enquêteurs (Obs RL 3).

La commission d'enquête a reçu cinq personnes dont deux élus et le responsable de l'urbanisme.

Permanence jeudi 29 septembre 2022 de 9h à 12h à La Ferté-Saint Cyr :

La permanence de la commission d'enquête s'est déroulée de 9 heures à 12 heures 30 en mairie de La Ferté Saint Cyr.

Deux commissaires enquêteurs assurent cette permanence : Messieurs Michel LAFFAILLE et Daniel MELCZER.

La salle des mariages située à rez-de-chaussée et facilement accessible depuis le hall d'accueil permet la consultation du dossier. Elle dispose d'une grande table. Les dispositions de protection contre la pandémie du covid sont en place.

L'avis d'enquête publique, dans le format réglementaire, est affiché dans une vitrine extérieure sur le mur de la mairie. Il est constaté que le panneau lumineux d'informations communales diffuse régulièrement l'objet et les dates de l'enquête publique et des permanences de la commission. Le dossier et le registre sont mis à disposition sur papier. Le dossier est également consultable sur un poste informatique avec l'aide d'un agent du service d'accueil.

Madame Anne-Marie THOMAS, maire, accueille les commissaires enquêteurs à 8 heures 50. Une réunion informelle se tient sur l'évolution du projet, son programme. D'après Madame le maire, la présence d'un hôtel sur le site des Pommereaux répond à une demande de touristes notamment ceux qui visitent l'Europe en quelques jours et font une étape aux châteaux de la Loire après être passés à Paris. Les commerces sont prévus d'être approvisionnés par les commerces existants à proximité. Les habitants du territoire auront accès à la piscine suivant des tarifs particuliers.

Il est constaté en début de permanence que le registre comporte déjà trois observations écrites, dont une nouvelle (Obs RF 3).

Au cours de la permanence, les commissaires enquêteurs ont reçu trois personnes :

Monsieur Eric BALEIGE, habitant de La Ferté Saint Cyr, se présente vers 10 heures et fait part de ses questionnements et considérations. Les commissaires enquêteurs lui proposent d'écrire sur le registre mais Monsieur BALEIGE considère que sa déposition orale suffit.

Après que les commissaires enquêteurs aient reformuler ses propos celui-ci est d'accord avec la reformulation et quitte la permanence vers 11 heures (Obs OF 3).

Madame Bénédicte de SAINT PIERRE, présidente de l'association « Sologne Nature Sauvage » et Monsieur Jean-François CHEVALIER, son père, souhaitent s'entretenir avec les commissaires enquêteurs (11 heures 20). Madame de SAINT PIERRE, qui s'est déjà exprimée par le biais du registre dématérialisé, souhaite à présent écrire une observation sur le registre papier et expliquer oralement ses positions aux commissaires enquêteurs (Obs OF 4 et RF 4).

Les commissaires enquêteurs quittent le lieu de la permanence à 12 heures 30.

Permanence du jeudi 6 octobre 2022 de 14h à 17h à Saint Laurent-Nouan :

La permanence de la commission d'enquête s'est déroulée le jeudi 6 octobre de 14 heures à 17 heures en mairie de Saint-Laurent-Nouan.

Deux commissaires enquêteurs assurent cette permanence : Messieurs Michel LAFFAILLE et Daniel MELCZER.

Comme lors de la précédente permanence en cette mairie, la salle de réunion du rez-de-chaussée est retenue. Elle est accessible aux personnes à mobilité réduite et elle dispose d'une table pour 20 personnes permettant de présenter les plans. Les dispositions de protection contre la pandémie du covid sont en place.

L'avis d'enquête publique, dans le format réglementaire, est toujours affiché dans une vitrine extérieure sur le mur de la mairie. Le dossier d'enquête publique et le registre sont disposés et consultables au rez-de-chaussée. Le dossier est consultable sur un poste informatique avec l'aide d'un agent du service de l'urbanisme.

Une personne du service de l'urbanisme, accueille les commissaires enquêteurs à 13 heures 50.

Il est constaté que le registre comporte une observation nouvelle datée du 28 septembre (Obs RL 4).

A 15 heures 30, Messieurs Bernard SAUNIER et Loïc PACLOT, porteurs du projet, se présentent et s'enquêtent du bon déroulement de l'enquête publique. Une date prévisionnelle de remise du procès-verbal des observations est fixée au jeudi 20 octobre 2022 à 16 heures en mairie de La Ferté Saint Cyr. Des propos d'ordre général sur la participation du public et le fonctionnement du registre dématérialisé sont ensuite échangés.

A 15 heures 45, Mesdames Bénédicte de Saint Pierre et Laure de Saint Pierre se présentent. Elles interviennent au nom de l'association Sologne Nature Sauvage (Obs OL 1).

A 16 heures 30, Monsieur Michel LAURENT, maire de Saint-Laurent-Nouan, se présente et s'enquiert du bon déroulement de l'enquête publique dans les locaux de la mairie. Il s'ensuit des propos d'ordre général sur la vie communale.

A 17heures 20, après avoir donné des instructions au service d'urbanisme sur le rapatriement du registre de Saint Laurent Nouan vers la mairie de La Ferté Saint Cyr à l'issue de la clôture de l'enquête le 14 octobre 2022 à 17 heures, les commissaires enquêteurs quittent la mairie.

Permanence du vendredi 14 octobre 2022 de 14h à 17h à La Ferté-Saint Cyr :

La dernière permanence de la commission d'enquête s'est déroulée de 14 heures à 17 heures en mairie de La Ferté Saint Cyr.

Le président et les deux membres de la commission d'enquête sont présents. La permanence se déroule dans la même salle et les mêmes conditions que les précédentes.

Madame Anne-Marie THOMAS, maire, accueille les commissaires enquêteurs à 13 heures 45.

Il est constaté en début de permanence que, depuis la permanence du 29 septembre qui s'était tenue en cette mairie, sept nouvelles contributions ont été écrites sur le registre qui s'ajoutent au quatre déjà écrites et référencées. Les nouvelles contributions écrites sur le registre papier sont :

RF5 : Monsieur Hubert MORAND écrit le 10 octobre qu'il est opposé au projet et énumère un ensemble d'arguments ;

RF6 : Monsieur Alain COLIN, habitant 133, route de Chambord à Huisseau-sur-Cosson écrit qu'il est opposé au projet ;

RF7 : Monsieur Jean-Paul PRINCE, maire honoraire de la Ferté Saint Cyr a écrit qu'il est favorable au projet par un ensemble d'arguments ;

RF8 : Monsieur Lucien DESNOYERS, habitant de La Ferté Saint Cyr et ancien artisan a écrit qu'il est favorable au projet.

RF9 : Monsieur François RAOUL-DUVAL, photographe et cinéaste, a écrit le 14 octobre qu'il est opposé au projet ;

RF10 : Monsieur Henri BEDARIDA, cadre dirigeant, a écrit qu'il est favorable au projet ;

RF11 : Madame et Monsieur IMBAULT GRUZ (*orthographe incertaine*), habitant La Vallée à La Ferté Saint Cyr, ont écrit qu'ils sont opposés au projet.

Après ce constat, la commission reçoit :

A 14 heures, monsieur Jean-Paul PRINCE, sénateur du Loiret et ancien maire de La Ferté Saint Cyr. Il explique qu'il a initié et porté ce projet lorsqu'il était maire ; Il a déjà écrit une contribution (RF7) qu'il commente et confirme ses arguments en faveur du projet notamment les retombées économique, les créations d'emplois, le sérieux du dossier, le programme qui répond à des demandes.

A 14 heures 30, monsieur Eric GILLET, exploitant agricole à Neuvy (41250) qui explique qu'il est contre ce projet pour des raisons qui tiennent à la diminution des terres agricoles et du développement des différentes productions agricoles. Il estime qu'une part des emplois créés seront précaires, saisonniers, alors qu'il rencontre des difficultés à pourvoir ce type d'emplois. RF12. Il explique enfin que le site concerné était une exploitation de référence et qu'un repreneur serait facile à trouver (RF12).

A 15 heures, Mesdames Bénédicte et Laure DE SAINT PIERRE représentantes de l'association Sologne Nature Sauvage n'écrivent pas de nouvelles contributions. Elles expliquent que de nouvelles associations comme « A bas le béton » et « Sologne Nature Environnement » s'expriment défavorablement sur le projet. Elles signalent qu'un appel à une manifestation pour samedi 15 octobre a été lancé mais que l'association qu'elles représentent n'en est pas à l'origine. Elles déplorent que le bilan carbone du projet ne soit pas une donnée obligatoire à fournir. Elles signalent que la route qui mènent au site des Pommereaux a été inondée (environ trois fois en 30 ans). Elles demandent que les contributions qui ne portent pas directement sur le projet mais critiquent d'autres contributeurs ne soient pas être prises en compte. Elles signalent que le dossier ne comporte aucun accord formel de l'actuel

propriétaire donné au porteur du projet mais seulement un courrier qu'elles jugent vague. Ce point est une anomalie.

A 15 heures, monsieur André LACHAUD, habitant de La Ferté Saint Cyr, écrit une contribution défavorable au projet pour des raisons de perte de tranquillité du village, de diminution des terres agricoles impossible à remplacer dans le même laps de temps que celui de leur suppression, des emplois proposés d'entretien de surfaces peu valorisant, l'augmentation des impôts conséquence de la nécessité de construire des écoles, des logements sociaux. Les propriétés riveraines perdront un droit de chasse sur une largeur de 150 mètres et enfin la consommation d'eau et d'électricité (RF13).

A 15 heures, une personne se présente comme journaliste au journal « La Nouvelle République » et ayant déjà écrit les précédents articles sur le projet, consulte quelques pièces du dossier et s'enquiert du bon déroulement de l'enquête publique.

A 15 heures 30, Monsieur Hubert MORAND, habitant La Ferté Saint Cyr, adhérent de l'association Sologne Nature Environnement, explique les arguments qu'il a déjà écrit (voir RF 5) et qui sont défavorables au projet. Il précise que le Center Parc près de Lamotte Beuvron ne couvre que 110 hectares.

A 16 heures 30, Madame et Monsieur *anonyme signé CV*, écrivent une contribution contre le projet et s'interrogent sur plusieurs sujets. : pourquoi construire plus de 500 maisons en espace Natura 2000 ? Quel sera le devenir des commerçants, du club hippique existant ? Ils s'interrogent sur la nécessité de bétonner, sur le danger de l'accroissement de la circulation et des livraisons sur les petites routes. Ils demandent de sauvegarder l'équilibre naturel. Les terres agricoles doivent être gardées pour garder l'indépendance alimentaire. Ses terres ont été primées à Neung-sur-Beuvron en 2007 et ont reçu un prix d'honneur du comice agricole (RF14).

A 16 heures 45, Madame et Monsieur GLAENZER, Anne et Laurent, habitant La Ferté Saint Cyr, La Frelonnière remettent à la commission un document de 13 pages intitulé « Projet Pommereaux – Analyse socio-économique ». Ils expliquent leur opposition ferme au projet de complexe touristique dont les arguments sont exposés dans le document remis.

Ils insistent sur le manque de transparence des investisseurs, sur la situation tendue de l'emploi sur le territoire, il y a des difficultés à recruter et le territoire aurait davantage besoin d'emplois qualifiés, sur l'incertitude de voir aboutir un tel projet. Ils considèrent que compte tenu du nombre de villas prévues et par conséquent du nombre de pratiquants de golf, ce terrain sera saturé et ne pourra pas être ouvert aux pratiquants du territoire. Ils considèrent que les apports économiques du projet seront largement contrebalancés par les coûts de renforcement et de fonctionnement des infrastructures et des équipements.

Ils soulignent l'impact important sur l'immobilier local des 565 villas des Pommereaux ajoutés à la centaine des Bordes alors qu'aujourd'hui il y aurait 15 à 20 transactions immobilières par an. Ils auraient davantage été favorables à un projet en rapport avec la filière du bois ((LF 1).

A 17 heures 15, le registre mis à disposition à la mairie de Saint Laurent-Nouan est apporté au président de la commission d'enquête qui le clôt ainsi que celui de La Ferté Saint Cyr.

Après avoir référencé les contributions et photocopié les deux registres, les commissaires enquêteurs quittent le lieu de la permanence à 17 heures 45.

X. ANALYSE DES REMARQUES ET RECOMMANDATIONS :

101) MRAE

L'autorité environnementale aborde dans son avis quelques points particuliers méritant une analyse et un point de vue de la part de la commission d'enquête :

- Page 5 § 2.2 « aucune localisation alternative n'est présentée dans le dossier du maître d'ouvrage ». La réponse du maître d'ouvrage est détaillée sur ce point particulier. La recherche de sites potentiels effectuée entre 2009 et 2011 ayant abouti à ne pouvoir retenir que cette localisation pour le projet touristique, il s'avère qu'au moment du dépôt du dossier, durant la période de concertation et la procédure d'enclenchement de l'enquête publique avec un dossier complet étudié par la MRAe, le porteur de projet, propriétaire de l'ensemble de l'emprise, n'avait aucune raison ni possibilité de présenter une localisation alternative. La remarque aurait pu être évitée.

- Page 10 § 4.32.2 « L'autorité environnementale recommande la mise en cohérence des informations apportées au public ». Voir ci-dessus le paragraphe « Bilan des garants de la CNDP » et la remarque de la commission : les diverses données apportées au public au moment de la concertation en septembre et octobre 2019 ont été modifiées pour tenir compte notamment de la nouvelle réglementation, ce qui a abouti à la rédaction d'un nouveau dossier arrêté au 20 juillet 2022 qui présente les données mises à jour ne pouvant donc pas correspondre à celle données en information du public plus de deux ans auparavant.

- page 13 § 6 « Le dossier présenté ne comporte pas de résumé non technique ».

Le dossier soumis à l'enquête comporte un résumé non technique de l'étude d'impact réalisé par ADEV environnement et daté de février 2022. Or, l'avis de la MRAe est daté du 24 juin 2022. Voyant qu'il n'y avait pas dans le dossier transmis par les services de l'Etat de résumé non technique, il appartenait à la MRAe de le réclamer à ces services. Le paragraphe 6 aurait donc pu être évité.

102) CSRPN

Le document présentant l'avis du CSRPN avec réponse du maître d'ouvrage correspond à l'avis transmis à mi-août 2021 au maître d'ouvrage, avant le retrait de sa demande d'autorisation environnementale en janvier 2022 et le dépôt d'une nouvelle demande modifiée en février 2022, demande qui a été jugée conforme par les services instructeurs. La DREAL a jugé qu'un nouvel avis de la part du CSRPN n'était pas nécessaire du fait de la prise en compte des remarques formulées des services instructeurs et du CSRPN. Le document cité ne comporte pas de pagination, ce qui rend difficile son exploitation, mais qui s'avère obsolète compte tenu de la programmation suivie par les événements.

XI. ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES :

Les analyses des observations par la commission d'enquête figurent en italique. Compte tenu du nombre important d'observations écrites émises, notamment sur le registre dématérialisé, leurs analyses par les membres de la commission d'enquête ont été faites en regroupant par thèmes (10 thèmes retenus) et pour des observations orales particulières non reprises par écrit ou faute de motivation ou de précisions, hors thèmes retenus, l'analyse a été

faite à la suite de l'observation concernée. Sont mentionnés, après le libellé de chaque thème, les identifiants des observations émises.

A noter que les transcriptions des observations, courriers et courriels sont transmis en l'état. Les adresses pour le dépôt d'observations par courriel indiquée dans l'arrêté fixant l'enquête publique étaient les suivantes : <https://ww.registre-dematerialise.fr/4142> et sur la boîte courriel : enquete-publique-4142@registre-dematerialise.fr.

Les observations formulées sur les registres mis à disposition dans les lieux de consultation sont identifiées par les lettres **Obs R** suivies de l'intitulé abrégé de la commune (La Ferté-Saint Cyr **F** et Saint Laurent Nouan **L**) et d'un numéro d'ordre. Celles adressées à l'adresse électronique dédiée ou sur le site du registre numérique indiqués sur l'avis d'enquête sont identifiées par les lettres **R Demat** suivi du numéro d'ordre chronologique de l'horaire de leur arrivée. Les observations ou la transmission d'extraits de délibérations de conseils municipaux, remises par lettre à l'adresse de la DDT ou dans les deux communes, sont répertoriées **L** suivies éventuellement de l'intitulé abrégé de la commune et d'un numéro d'ordre de réception. Les observations orales sont identifiées ainsi : **Obs O** suivies de l'intitulé abrégé de la commune et d'un numéro d'ordre.

Les analyses particulières de la commission d'enquête figurent à la suite de l'observation, les autres observations ou contributions voient leurs analyses regroupées par thème en fin de liste des écrits reçus.

11.1 Observations sur l'autorisation environnementale :

Obs OF 1 : Monsieur MORAND, de La Ferté-Saint Cyr, suit le dossier du projet depuis une quinzaine d'années. Il pose deux questions : 1) Quelles sont les prérogatives de la commission d'enquête pour une réunion publique à organiser ? et 2) La SAFER a-t-elle été contactée ? Quel est le rôle de la SAFER dans les ventes d'exploitations agricoles ? D'autres sujets ont été abordés : Origine des capitaux pour une telle réalisation ? Le montant d'achat des terrains a été rendu illisible dans le dossier, le projet est trop près du golf des Bordes, l'étude d'impact mal formée et la question sur l'investisseur restée sans réponse.

Analyse de la commission : La commission d'enquête pourrait décider d'organiser une réunion publique qu'elle dirigerait, en présence du porteur du projet qui serait à même d'apporter toutes précisions utiles au public présent. Le déclenchement d'une telle réunion, qui n'est pas obligatoire ni systématique, dépend de l'importance, numérique en particulier, des personnes venues en première partie d'enquête, du nombre d'observations, remarques ou questions soulevées par le public et de la perception par la commission d'un déficit d'information, ce qui n'est pas le cas pour ce dossier.

Une réunion de présentation du projet modifié, présenté à l'enquête publique, avait eu lieu le 9 septembre 2022 à l'initiative du porteur du projet, mais en l'absence des membres de la commission, l'enquête publique n'ayant pas démarré.

La SAFER n'exerce son droit de préemption qu'en cas de vente. Elle estime le prix des terres agricoles, des friches et des bois.

Obs OF 2 : Monsieur Daniel GROSSIN, de La Ferté-Saint Cyr, dit qu'il n'y a pas de changement par rapport au projet initial d'il y a 12-13 ans. A la réunion du 9 septembre

dernier, Monsieur SAUNIER ne savait pas que le golf de Sologne avait fermé. Sur l'utilisation de l'eau du forage, 150 000 m³ correspondent à l'autorisation de prélèvement, mais quelle est la consommation réelle ? Comment se fait la réinjection des eaux usées après traitement dans le sol ? par forage ? Le merlon prévu le long de la RD 925 pour atténuer le bruit de la circulation va boucher la vue depuis la route sur la nature, les champs et la faune que l'on observe actuellement. Après la première phase, que se passera-t-il ? Faute de capitaux, le projet pourrait être stoppé. Le nombre de maisons est très élevé. Le nombre d'emplois créés prévu ne précise pas sous quel régime : plein temps, tiers temps ? Le nombre très élevé d'habitants prévu pour l'été, jusqu'à 2 000 en comparaison avec le nombre actuel d'habitants de La Ferté-Saint Cyr pose problème. Qu'en est-il de la consommation prévisible de l'eau potable ?

Analyse et réponses de la commission : Le propriétaire actuel, interrogé par la commission, a précisé oralement qu'il utilisait les 150 000 m³ par an.

Pour les eaux usées après traitement par système de lagunage (lignes de roseaux, filière végétale de type FPR-Filtres plantés de roseaux) avec une zone d'infiltration calculée à 6 200 m² (Voir page 17 du document « Programme et plans des travaux d'équipement » de la demande de permis d'aménager). Le merlon n'est prévu que sur une partie, certes assez longue, de la RD 925. Les entrées seront naturellement dégagées.

Le régime d'emploi des personnels nécessaires ne fait pas partie du dossier, donc de l'enquête publique. Interrogé par la commission, le porteur de projet a donné des éléments (voir réponse au PV de synthèse et aux questions de la commission en annexe du rapport).

La consommation d'eau potable engendrée par la présence sur le complexe de ses habitants ou clients est traitée en page 3 du document cité ci-dessus : distribution actuelle sur le site par le système d'adduction de la commune de La Ferté-Saint Cyr via une conduite DN150PVC jusqu'au lieu-dit Les Pommereaux. La consommation globale à terme atteindra 285 m³/j en haute saison et 108 m³/j en basse saison.

Obs OF 3 : Monsieur Eric BALEIGE, rue de Ligny-le-Ribault à La Ferté-Saint Cyr, s'interroge sur le nombre d'emplois annoncé, leur nature, la part d'emplois saisonniers, la fiabilité de l'évaluation de leur nombre.

Les commerces qui accompagnent les villas et les installations n'auront-ils pas un effet négatif sur les commerces du bourg. Certains propriétaires de villas proposeront des locations touristiques alors qu'il y a de nombreux gîtes sur La Ferté Saint Cyr et ses environs.

Ce site ne va-t-il pas constituer un espace refermé sur soi, « un ghetto de gens aisés » ?

Il existe déjà un centre équestre à La Ferté Saint Cyr qui permet l'initiation à l'équitation.

Il s'inquiète fortement des impacts de ce projet sur l'eau, le gibier, l'environnement. La station de phyto-épuration fonctionnera-t-elle ?

La tendance actuelle est à la protection des terres agricoles et à l'arrêt de l'étalement urbain.

Il estime qu'il n'y a pas d'équité car des propriétaires ont vu perdre la constructibilité de leur terrain suite à l'approbation récente du nouveau PLUi au nom de la lutte contre l'étalement urbain alors qu'il est proposé dans ce dossier de créer une zone à urbaniser à plusieurs kilomètres du village. Il rappelle qu'il existe un « Center Parc » près de Lamotte-Beuvron.

Obs OF 4 : D'après les notes des commissaires enquêteurs :

Madame de Saint Pierre rappelle, en substance, que le projet concerne un site d'exception pour l'environnement et qu'il s'agit d'un lieu ancestral de rassemblement des cervidés, une

place de brame. Les pollutions lumineuses et sonores, le déboisement, l'activité humaine induiront un impact négatif sur la faune et en particulier sur les cervidés.

Elle rappelle que le PLUi est contesté par recours contentieux qui sera jugé par le tribunal administratif d'Orléans, l'audience serait prévue avant la fin 2022. La contestation porte notamment sur l'urbanisation du site des Pommereaux. Un courrier sera transmis à la commission d'enquête par un avocat.

S'agissant du projet du site des Pommereaux, elle explique qu'il y a une opposition qu'elle juge guidée par le bon sens : il s'agit, d'après elle, d'un projet anachronique, qui ne va pas dans le sens de l'Histoire, au regard des considérations environnementales d'aujourd'hui et qui va à l'encontre la loi dite climat et résilience par exemple sur le sujet de la limitation drastique de l'artificialisation des sols. Il y a sur cet aspect une incompatibilité avec le SCoT. Par exemple, l'étude d'impact est jugée insuffisante, il n'y a pas d'amélioration de la protection des espèces protégées. Le déboisement concerne possiblement des chênes âgés de plus de 80 ans dont la reconstitution des bénéfices pour la richesse de la biodiversité ne peut se faire que sur une très longue durée.

Elle juge que la dérogation pour atteinte aux espèces protégées ne peut pas s'appuyer sur une raison d'intérêt public majeur. La seule création d'emplois et les retombées économiques ne constitueraient pas un intérêt public majeur. Un arrêt du Conseil d'Etat irait dans ce sens.

La fermeture du centre nucléaire de production électrique de Saint-Laurent n'est plus d'actualité et l'argument de la nécessité de créer des emplois pour atténuer les pertes d'emplois liées à cette fermeture ne peut plus être mis en avant.

Elle estime qu'il n'y a pas eu de prise en compte des effets cumulés avec le projet du golf des Bordes.

L'impact sur les équipements publics du territoire a-t-il été pris en compte puisqu'il y aura une bonne proportion de résidences principales ? Ce projet a davantage un caractère immobilier et commercial que touristique.

Madame de Saint Pierre écrit sur le registre les points qui constituent son opposition et qu'elle a développés oralement.

Obs OL 1 : Mesdames Bénédicte de Saint Pierre et Laure de Saint Pierre informent qu'un courrier d'un cabinet d'avocats défendant les intérêts de l'association a été transmis à l'attention du président de la commission d'enquête via la DDT 41. Elles précisent que ce courrier sera également mis en ligne sur le registre dématérialisé. Elles confirment les propos déjà tenus lors d'une précédente visite aux commissaires enquêteurs et écrits sur les registres. Elles estiment que le PLUi, d'après elles, sera jugé invalide tout comme l'avait été précédemment une révision du PLU. Elles ajoutent que les pollutions sonores et lumineuses perturberont la biodiversité. Elles considèrent que ce projet devrait être arrêté à l'instar du projet Europa City dans le nord de Paris.

Obs RF 1 : Monsieur Alain GERVAISE, habitant Saint-Laurent-Nouan, a écrit :

- Quid de la cohérence du projet des « Pommereaux » par rapport à la loi « biodiversité » de 2018 (dite loi Nicola Hulot) qui a pour objectif de réduire l'artificialisation des sols avec une cible de Zéro Artificialisation Net (ZAN).

- D'autre part, il y a deux golfs présents et existants à moins de 2km vol ; le golf des Bordes et le golf de Ganné. Pourquoi en construire un troisième golf dans le même secteur géographique.

Obs RF 2 : Madame Brigitte DAZY, habitante de La Ferté-Saint Cyr, a écrit :

- L'étude d'impact semble ne pas être à jour, car elle mentionne un golf de Ganay, définitivement fermé depuis plusieurs années. Par ailleurs, le golf des Bordes est inaccessible au public et vraisemblablement réservé aux actionnaires. A ce jour, la pratique du golf à moins de 15 kms est inexistante. Le golf 27 trous est-il accessible dans ce projet au public.
- Le projet détermine 4 phases sur 10 ans, le fonctionnement du complexe et son ouverture s'opérera t il en fonction des phases ou est ce à la réalisation des phases qu'il ouvrira ?

Analyse de la commission : Le golf du Domaine des Pommereaux sera accessible à tous, moyennant un droit appelé « golf fee ». L'ouverture dès la mise en service de la première phase est envisagée, le porteur de projet, dans son mémoire en réponse, confirme l'ouverture du Domaine dès la fin de la phase 1 (golf 18 trous, hôtel, hameau et golf-club).

Obs RF 3 : Monsieur Michel COUPE, 35 route de Chambord à La Ferté-Saint Cyr a écrit :

Je ne suis pas d'accord de faire un complexe de loisirs, alors que les terres agricoles sont de moins en moins cultivé, et qu'il y a un risque alimentaire qui grandit en France, comme dans d'autres pays. Il y a déjà un complexe à Ganay et les Bordes, dont on ne sait si les travaux vont se terminer un jour. le 22 septembre 2022.

Obs RF 4 : Madame Bénédicte de Saint Pierre a écrit :

Je demande à la commission de bien vouloir rendre un avis défavorable sur les demandes d'autorisation environnementales et permis d'aménager du projet des Pommereaux, parce que :

- le projet est dans l'impossibilité d'obtenir une dérogation espèces protégées
- l'étude d'impact est insuffisante
- il est incompatible avec le SCoT du Blésois
- il s'inscrit à contre courant de l'histoire

Obs RF 5 : Avis défavorable concernant le projet des Pommereaux exprimé par Hubert MORAND – 16 route de Bonveau à La Ferté-Saint Cyr ce jour 10-10-2022, pour les raisons suivantes :

- Saccage de notre territoire solonot situé en zone Natura 2000 créant un bouleversement faunistique et floristique important.
- Disparition de notre dernière exploitation agricole.
- Artificialisation des sols incontrôlée.
- Mitage aux proportions dantesques mettant en péril les commerces et l'école de la commune.
- Etude d'impact incomplète.
- Proximité d'un site identique en cours de développement.
- Atteinte importante à la réserve en cours.
- Nouveau contexte climatique envisagé.
- Trop de réserve de la MRAE.
- Manque de transparence concernant les investisseurs.

PS : Je confirme mon entretien avec Monsieur Laffaille lui demandant d'organiser une réunion publique

Obs RF 6 : Monsieur COLIN, 133 route de Chambord 41350 Huisseau : Cosson
Un projet qui ne correspond pas du tout à notre époque et à l'état de notre planète.

Investir oui, pour créer des emplois. Quelle bonne idée !!

Mais

La santé, l'éducation, la culture, l'agriculture bio !!!!! ont besoins de capitaux.

Les riches doivent ils s'enfermer comme dans les grands domaines solognots NON.

L'homme grand prédateur de la nature doit cesser.

Ce projet ne doit pas voir le jour.

Obs RF 7 : Monsieur Jean-Paul PRINCE, Maire honoraire de La Ferté-Saint Cyr :

Ce projet que j'ai aidé à initier, il y a une dizaine d'années, a, par ce nouveau dossier, suivi toutes les recommandations au lai concernant la gestion de l'eau, de la faune, de la flore de l'environnement ;

Dans cet espace clos de 400 ha, la faune, grands animaux, était très réduite (quelques chevreuils et daims enfermés).

Ce principe de « Resort » avec pour centre de loisir de golf, qui sera ouvert au public contrairement aux Bordes, peut beaucoup apporter à notre commune, ainsi qu'à toute la région.

-Par l'investissement très important qui rayonnera dans toute la région.

-Par l'emploi, la création de centaines d'emplois très différents, certains vers l'hôtellerie restauration, paysagistes femme de ménage, moniteurs d'équitation etc.

-Par le tourisme, avec la possibilité d'accueillir des lieux pour les touristes qui veulent visiter les châteaux de la Loire ou le zoo de Beauval, le complexe hôtelier permettant des séjours ainsi que l'accueil de séminaires.

-Par les résidences principales ou secondaires qui permettront à des urbains de venir en Sologne télé/travailler dans le calme et la détente à proximité grâce à la fibre optique.

-Par les nouvelles rentrées fiscales pour la commune et les collectivités du secteur et le département.

Tout cela dans le respect de l'environnement, par la création d'une ferme « bio », d'un respect scrupuleux de la consommation d'eau.

Cette économie étant permise par la mise en place de récupérateur d'eau à chaque résident, de bassin d'eau et de réemploi des eaux de la station d'épuration pour l'arrosage du golf.

Le projet du golf a tenu compte de toutes les zones humides qui sont respectées, des espaces boisés et de la flore.

Les résidences sont toutes construites sur des principes de basse consommation avec chauffage en géothermie.

Cela permettra sans doute, également, d'accueillir des professionnels de la santé ce qui n'est pas négligeable.

Bienvenue au projet des Pommereaux.

Obs RF 8 : Monsieur Desnoyers :

En tant que Fertois depuis 50 ans, je suis pour ce projet, et ancien artisan cela apportera de l'emploi pour paysagiste, femmes de ménage ainsi qu'aux artisans, plombiers, peintre pour tous travaux d'entretien.

Je constate que la majorité des personnes qui sont contres ce projet sont des personnes qui ont de grandes propriétés de plusieurs centaines d'hectares et qui se disent protéger la Sologne, mais qui à mon point de vue, c'est qu'ils ne veulent pas la partager.

(Que l'on ne vienne pas les déranger).

Obs RF 9 : Monsieur Duval, photographe et cinéaste :

J'exprime mon entière opposition à ce projet, non seulement démodé, mais pire, totalement mortifère.

Obs RF 10 : Monsieur Henri Bédarida, cadre dirigeant :

Pour ma part, je suis favorable à ce projet car il permettra la création d'emplois et d'activités économiques dont a bien besoin le monde rural et la commune de la Ferté Saint Cyr. A une époque où les ressources financières sont en constante diminution au sein des communes ce projet est le bienvenu à condition bien sûr de limiter aux maximum les nuisances, ce que les autorités communales et départementales devraient pouvoir garantir.

Obs RF 11 : Madame et Monsieur Guy Imbault, La Vallée 41220 La ferté-Saint Cyr :

Sommes totalement contre la réalisation de ce projet concernant le complexe touristique. Croyez nous que cela portera nuisance à tout son environnement et surtout à ses riverains qui exploitent les terrains et aussi à tous ceux qui sont implantés autour, depuis des décennies. Vous remerciant de prendre en considération ces quelques lignes.

Obs RF 12 : Monsieur Eric Gillet, 41 250 Neuvy :

Je ne suis pas favorable à ce projet, pour les raisons qui suivent :

- La diminution des terres agricoles, le développement des différentes productions agricoles.
- Trouver des saisonniers, l'emploi précaire ?
- La consommation d'énergie.
- La consommation de matériaux.
- L'impact environnemental.

Obs RF 13 : Monsieur André Lachaud, *du lieu-dit Tartegoult* :

Contre ce projet pour diverses raisons. La tranquillité de notre village risque d'être compromise, terres agricoles supprimée, forêt détruite impossible à remplacer dans le même laps de temps.

Les emplois proposés, technicien de surface ne sont pas très valorisants. Les impôts vont surement augmenté car il va falloir construire des écoles et des logement sociaux pour ce personnel qui ne pourront pas venir tous les jours en car ou en voiture de Blois ou d'Orléans ou du 93. Je pense que le projet n'a rien pour eux. Les propriétés riveraine perdron un droit de chasse sur une largeur de 150 mètres la chasse étant interdite à 150 mètres des habitations et je ne parle pas de l'électricité qui va manquer et de l'eau.

Obs RF 14 : Madame et Monsieur C.V. s'interrogent sur plusieurs sujets : pourquoi construire plus de 500 maisons en espace Natura 2000 ? Quel sera le devenir des commerçants, du club hippique existant ? Ils s'interrogent sur la nécessité de bétonner, sur le danger de l'accroissement de la circulation et des livraisons sur les petites routes.

Ils demandent de sauvegarder l'équilibre naturel. Les terres agricoles doivent être gardées pour garder l'indépendance alimentaire. Ces terres ont été primées à Neung-sur-Beuvron en 2007 et ont reçu un prix d'honneur du comice agricole.

Obs RL 1 :

Monsieur Christophe LAURENT : « Encore des terres agricoles qui vont disparaître, la déforestation bouscule l'écosystème faune et flore. Un deuxième complexe à côté des Bordes. Je suis résolument contre ce projet ».

Obs RL 2 : Monsieur Bertrand de BOISSIEU, propriétaire à proximité du projet des Pommereaux et membre d'une instance de l'agence de l'eau Loire Bretagne en sa qualité notamment de sylviculteur se présente à 9 heures 30.

Il fait part de sa question par écrit sur le registre sur le forage prévu sur la parcelle nommée Nouméa pour capter l'eau : « Nous ne trouvons pas en PJ2 la demande d'autorisation environnementale d'un forage comme cela a été évoqué dans le document ADEV – LOI SUR L'EAU – Domaine des Pommereaux ». Il s'ensuit des échanges avec les commissaires enquêteurs sur la nature de la procédure pour un tel forage ? La commission précise qu'une réponse précise sera apportée après analyse dans son rapport. Monsieur de BOISSIEU fait part de réserves fortes sur le projet en raison notamment de la consommation importante en eau d'arrosage, du déboisement, de l'opportunité très discutable du programme par rapport à l'impact environnemental. Il rappelle que le rôle d'un massif boisé est important pour la qualité de la ressource en eau.

Obs RL 3 :

Madame Laure DE SAINT PIERRE habitant sur le secteur se présente à 11 heures 45 et écrit une observation sur le registre. Elle est contre ce projet pour diverses raisons qu'elle développe dans son écrit puis oralement aux commissaires enquêteurs :

L'impact environnemental sur le massif solognot, zone classée Natura 2000, dont le caractère sauvage sera atteint par les constructions et l'ampleur du complexe. L'aire d'évolution et de vie de la faune sera réduite, en particulier pour les grands cervidés dont le brame est remarquable. La consommation d'eau excessive, les espèces protégées menacées. Elle s'interroge sur la faisabilité économique, la fiabilité de l'étude de marché alors qu'il y a, à proximité, le domaine des Bordes et son golf international, ses villas, juste à côté, les investissements pour assurer les infrastructures accompagnants le golf, l'objectif réel du promoteur.

Obs RL 4 :

Monsieur Michel Maugendre a écrit : « Que disent les PLU de Saint Laurent Nouan et de La ferté Saint Cyr : Mise en place d'infrastructures sur des terres agricoles ?

La consommation d'eau potable (150 litres/jour) x 2000 résidents = 350 m³ d'eau potable par jour + l'apport en eau pour la piscine (1/3 du volume par an +++ quid du pompage actuel et des besoins futurs.

Pourquoi 2 parcs de golf à 5 km d'espacement ? Comment réduisent-ils la consommation d'eau non potable ? Quel est le financement de cette entreprise ? Est-ce-que des fonds publics financeront le projet ? Nota : comme l'hôtel 5étoiles des Bordes ».

Obs RL 5 :

Monsieur Michel Laurent, Maire de Saint Laurent-Nouan :

La création de ce complexe mentionne de nombreux équipements qui vont être en concurrence directe avec ceux déjà existants dans les communes environnantes :

- 1 centre équestre de 60 chevaux, 5 centres eq à St Laurent et un centre à la Ferté St Cyr.
- Piscine, 1 centre aquatique a ouvert en 2018 à St Laurent et une importante rénovation vient d'être faite à Beaugency.
- Salle de fitness, une salle vient d'ouvrir à St Laurent.
- Pharmacie, déjà une pharmacie à St Laurent et une autre à Lailly en Val.

Les nouvelles installations n'apporteront donc aucune clientèle aux installations existantes, et n'ont donc pas d'intérêt pour les communes environnantes.

L'étude de marché indique pourtant : « clientèle à fort pouvoir d'achat, orientée vers des produits locaux et du terroir » visiblement les produits pourront être achetés à l'intérieur même du complexe, et ce « fort pouvoir d'achat » restera en interne.

Hier 13/10 le journal « le Monde » titrait : Près de Chambord, un méga projet touristique refait surface (internet) et indiquant « la possibilité d'une manne de recettes fiscales comparables à celles de la centrale nucléaire EDF de Saint Laurent ». Pour info, les impôts annuels de la centrale versés annuellement au département sont de plusieurs dizaines de millions d'Euros. Cet argument de recettes fiscales est donc fortement erroné et tendancieux. Enfin, le projet prévoit la construction d'une trentaine de maisons sur la commune de Saint Laurent, alors que le PLUi ne l'autorise pas ; cet espace est toujours classé en terres agricoles, donc non constructible.

Ce projet n'aura donc aucune incidence sur le développement économique des communes voisines, de la manière positive qu'on aurait pu espérer et pour toutes les raisons évoquées ci-dessus, je suis donc opposé à la réalisation d'un tel complexe.

LL1 : Madame Brigitte des Garets écrit dans sa lettre :

Préservez la nature Solognote et sa biodiversité, sa faune sauvage à préserver sans modération.

Pas de projets immobiliers et spéculatifs dont l'intérêt est avant tout financier au détriment de la qualité de vie de tous, défendons notre patrimoine.

LL2 : Monsieur Grand Champs des Raux écrit dans sa lettre :

Je suis formellement opposé au projet des constructions des Pommereaux qui est un non-sens à bien des égards :

Destruction et urbanisation d'espaces naturels et de terres agricoles.

Création d'un espace urbain aux dépens des villages existants (la Ferté Saint Cyr, Saint-Laurent).

Intérêts particuliers des promoteurs et des personnages politiques qui les soutiennent.

Pas d'intérêt général.

LL3 : Monsieur Jean-Claude Lucas, 3 rue du Bois Roger 41 220 Saint Laurent-Nouan :

Argumentaire enquête publique

Dossier de demande de dérogations d'espèces protégées et des habitats.

Dossier de 546 pages, le libellé est déjà « horrible », mais une demande pour création d'un complexe touristique » n'est pas inscrite dans l'article ci-dessous de la DREAL Centre-Val de Loire :

Dérogations à la protection des espèces, publié le 12 février 2018 (modifié le 29 mars 2018)

L'article L. 411-2 du code de l'environnement prévoit que l'on puisse déroger aux dispositions prises pour la protection des espèces de la faune et de la flore sauvages « à condition qu'il n'existe pas d'autre solution satisfaisante et que la dérogation ne nuise pas au maintien, dans un état de conservation favorable, des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle :

a) Dans l'intérêt de la protection de la faune et de la flore sauvages et de la conservation des habitats naturels:

- b) Pour prévenir des dommages importants notamment aux cultures, à l'élevage, aux forêts, aux pêcheries, aux eaux et à d'autres formes de propriété;
- c) Dons l'intérêt de la santé et de la sécurité publiques ou pour d'autres raisons impératives d'intérêt public majeur, y compris de nature sociale ou économique, et pour des motifs qui comporteraient des conséquences bénéfiques primordiales pour l'environnement;
- d) A des fins de recherche et d'éducation. de repeuplement et de réintroduction de ces espèces et pour des opérations de reproduction nécessaires à ces fins, y compris la propagation artificielle des plantes ;
- e) Pour permettre. dans des conditions strictement contrôlées, d'une manière sélective et dans une mesure limitée, la prise ou la détention d'un nombre limité et spécifié de certains spécimens ».

2/ Ressources en eau -

Les surfaces agricoles sont aujourd'hui drainées et irriguées sans indication du volume nécessaire. Les promoteurs indiquent que les besoins en eau pour le « seul » golf sont de 120 000 m3. Quel écart ?

La consommation d'eau potable pour la population à venir ne semble pas prise en compte. Avec une projection d'occupation à l'année du quart des 565 logements (3 personnes), le reste en résidences secondaires taux d'occupation 120 jours/an (2 personnes), avec ajout des quarante chambres hôtelières 150 jours/an (2 personnes) cette consommation peut se situer à hauteur de:

a/ $128 \times 141 = 18048 \text{ m}^3$

b/ $108 \times 120 / 365 \times 424 = 15\,054 \text{ m}^3$

c/ $108 \times 150 / 365 \times 40 = 1\,775 \text{ m}^3$

Total = 34 877 m3/an. A cette consommation il faut ajouter le traitement des eaux usées. Que représentent les travaux nécessaires pour assurer ce traitement?

Moyennes de consommation eau par foyer (chiffres 2019)

Nombre de personnes

2 personnes 108 m3/an

3 personnes 128 m3/an

4 personnes 148 m3/an

5 personnes 168 m3/an

3/ Alimentation et puissance électriques -

Les propriétés de 160 m² dotées d'un système de chauffage électrique et équipées de l'air conditionné ont besoin d'une puissance électrique d'au moins 6 kW. Quelle source pour fournir, quelle(s) ligne(s) pour transporter et alimenter les 565 logements, le complexe hôtelier, l'espace vie (piscine) le centre équestre, le centre commercial, ...

4/ Travaux, durée, acheminement des matériaux, ... -

Les impacts pour l'acheminement des matériaux ainsi que la durée des travaux ne sont pas mentionnés dans le « Projet de développement ».

5/ Projet situé sur deux communes -

Les logements se situent sur deux communes, La Ferté Saint Cyr et Saint Laurent Nouan. Le « Plan Local d'Urbanisme » est-il juridiquement identique sur les deux territoires ?

En fonction des thèmes présentés :

1/ Demander une dérogation pour les dispositions qui permettent de protéger des espèces de la faune et de la flore sauvages, alors qu'au mois de décembre 2022 se déroulera la Convention sur la diversité biologique pour essayer de stopper la sixième extinction de masse du vivant.

2/ Avec l'été écoulé qui nous a contraint à reconnaître qu'il ne fallait pas plaisanter avec l'eau.

3/ Au moment où le débat sur une sobriété qui devra s'imposer de plus en plus quelque soit l'énergie. 4/ En l'absence, à ma connaissance, de l'impact des travaux dans toutes ses composantes.

5/ Sachant que cette réalisation se situe sur deux communes.

Je me prononce contre le projet du complexe touristique « Les Pommereaux ».

LF1 : Monsieur Glaezer :

Synthèse du projet, publiée le 21/09/2022 dans la Nouvelle République

Depuis jeudi 15 septembre, le Domaine des Pommereaux, envisagé à La Ferté-Saint-Cyr (Loir-et-Cher), fait l'objet d'une consultation publique. Ses dimensions sont hors normes.

Une ampleur exceptionnelle. C'est ainsi que la Mission régionale d'autorité environnementale de Centre-Val de Loire qualifie le complexe touristique en gestation dans le nord de La Ferté-Saint-Cyr, en Loir-et-Cher.

Il faut dire que les chiffres du Domaine des Pommereaux donnent le tournis. S'il voit le jour, il s'étendra sur une emprise de 400 hectares, dont une cinquantaine dans la commune de Saint-Laurent-Nouan. Vingt pour cent de résidences principales Il rassemblerait un ensemble résidentiel de 565 villas, autour d'un hôtel quatre étoiles de 61 chambres doté d'un restaurant de 80 couverts et d'un bar, de 40 résidences hôtelières, d'un golf de 27 trous et environ 160 hectares... Sans oublier un centre sportif (musclation, cardio-training), une piscine, des courts de tennis, des commerces (1), un centre équestre près de la D925 qui serait doté d'écuries de 60 box, d'un restaurant, d'un bar et d'un espace club à vocation festive. Tous ces détails figurent dans le dossier qui accompagne l'enquête publique préalable aux autorisations environnementales et au permis d'aménager du complexe touristique, qui est ouverte jusqu'au 14 octobre.

Selon ses initiateurs – la société Saneo dirigée par Bernard Saunier –, le Domaine des Pommereaux

pourrait apporter une nouvelle population de 400 à 500 habitants ; à rapprocher du millier d'habitants que compte actuellement La Ferté-Saint-Cyr. Et une fréquentation pouvant atteindre

2.000 personnes en haute saison.

Des travaux sur huit ou dix ans

Bernard Saunier table sur 20 % environ de résidences principales (une centaine de maisons plus une quarantaine de studios), 30 % de résidences secondaires et 50 % de résidences à usage mixte secondaire et para-hôtellerie.

Le complexe touristique se veut « un lieu de villégiature touristique et sportive dans un domaine clos et gardienné où les résidents occasionnels ou permanents vivent en sécurité et disposent d'un accès illimité à un ensemble d'activités et de services ». Sans surprise, il cible une clientèle à fort pouvoir d'achat, une clientèle occasionnelle de passionnés de golf, d'équitation ou de chasse à la recherche de nouvelles destinations.

Si le feu vert est donné, les travaux s'étaleront sur huit ou dix ans.

Parmi lesquels sont envisagés une agence de location de chasse, une boutique d'articles de chasse, une boulangerie-pâtisserie, une supérette avec Maison de la presse, un restaurant type brasserie ou pizzeria, une pharmacie (associée à un petit dispensaire), un espace de travail partagé... **A savoir**

- Logements et hébergements. Le Domaine des Pommereaux se composerait de 565 maisons (1) dont des villas « golf » de 220 à 390 m² de plancher ; des villas près des étangs de 300 m² de plancher ;

des maisons « dans la forêt » de 160 m² de plancher dans des clairières au cœur des ensembles boisés. Mais aussi des maisons dites « cavalières » de 215 m² de plancher ; des ensembles de maisons regroupées trois par trois avec un total de 390 m² de plancher ; des maisons « ranch » (190 m² de plancher). Ainsi que 40 studios- appartements au centre du complexe touristique, près de l'hôtel. Comme l'hôtel, les maisons seront construites entièrement en ossature bois et préfabriquées en usine.

- Cibles. L'étude de marché a défini trois profils-types : des hommes de 45 à 65 ans propriétaires de chevaux pour un tiers d'entre eux (« profil-cible chasseur ») ; le « profil-cible cavalier » (homme ou femme de 32 à 56 ans) privilégiant les activités extérieures (nature) qui se pratiquent en couple et le « profil-cible golfeur », à savoir des hommes de 36 à 50 ans jouant au moins une fois par semaine en couple ou entre amis.

- Environnement. Le site des Pommereaux, sur lequel l'actuel propriétaire fait de l'élevage de bovins et de la culture, abrite aujourd'hui trois étangs (superficie totale de l'ordre de 67.400 m²) qui seront conservés, une vingtaine de plans d'eau et plus d'une cinquantaine de zones humides. Il se trouve en bordure de la zone Natura 2000 de Sologne.

- Le porteur de projet estime que le boisement actuel du Domaine des Pommereaux, s'étendant sur 124 ha, subira un déboisement sur près de 37 % de sa surface du fait de la réalisation du golf et des villas. Il assure que « ces coupes seront largement compensées par un reboisement qui donnera une strate arborée s'étendant sur près de 144 ha, soit une augmentation de plus de 16 % de sa superficie initiale ». Des secteurs importants de forêts, les berges des étangs, les allées cavalières seraient par ailleurs rendues accessibles et aménagés pour la promenade.

- Qui ? Quels investisseurs y a-t-il derrière un projet de cette ampleur. Pour l'instant, Bernard

Saunier ne souhaite pas le dire. Ces derniers ne souhaitent visiblement pas sortir du bois avant la fin des procédures administratives en cours.

- Consultation du public. L'enquête publique est ouverte jusqu'à vendredi 14 octobre, à 17 h. Le dossier d'enquête est disponible, selon les jours, dans les mairies de La Ferté-Saint-Cyr et Saint-Laurent-Nouan où le public est invité à formuler ses observations. Également consultable sur le site internet de la préfecture de Loir-et-Cher. (1) Dont 535 seront réalisées dans la commune de La Ferté -Saint-Cyr, le reste à Saint-Laurent-Nouan.

Moins de consommation d'eau ?

- Vu l'ampleur du complexe touristique envisagé et la création d'un golf, une bonne partie des inquiétudes suscitées par ce projet concernent sa consommation d'eau. Hors eau potable, ses initiateurs avancent un besoin total de 140.000 m³ annuels, dont 120.000 m³ d'eau pour le seul golf. Mais, en réponse aux critiques de la Mission régionale d'autorité environnementale de Centre-Val de Loire, ils assurent que le complexe « consommera moins d'eau qu'actuellement, il n'utilisera que 20.000 m³ d'eau de la nappe classée en zone exclusivement réservée à la production d'eau potable (Naep) au lieu des 150.000 m³ pompés aujourd'hui. En y ajoutant l'eau pompée en dehors de la zone Naep, sa consommation sera seulement de 140.000 m³, au lieu des 150.000 m³ actuels ».

- Concernant le besoin en eau potable, les porteurs du projet l'évaluent à 68.629 m³ par an. « Celle-ci ne dépassera pas 15 % de celle actuelle constatée par le syndicat d'eau. En période de pointe estivale, elle pourra atteindre 20 % de la consommation du syndicat », indiquent-ils dans le dossier soumis à enquête publique.

- La Mission régionale d'autorité environnementale est particulièrement critique à l'égard du projet dont elle note qu'il « aurait un impact majeur sur le territoire » et à propos duquel elle souligne qu'il « a suscité de nombreuses réactions ». Elle estime que « sa réalisation conduirait à la suppression de très importantes surfaces de terres agricoles, de zones boisées mais aussi de zones humides en site Natura 2000 » et que l'étude d'impact fournie par les porteurs du projet « ne peut être considérée comme suffisante », ce que ces derniers contestent évidemment.

Analyse Socio-Economique du Projet

Pourquoi ?

- Présenter une analyse factuelle et critique dans un contexte général pour éclairer les enjeux d'un tel projet dans sa région
 - Proposer une synthèse de toutes les informations internes et externes liées au projet
 - Présenter des éléments de réflexion sur l'adéquation du projet et les enjeux socio économiques actuels
 - Proposer des pistes constructives en vue de propositions alternatives
- 2 parties dans cette analyse avec dans chacune les points positifs, les points négatifs et une synthèse critique*

La forme du projet

Les points positifs

L'opiniâtreté des porteurs du projet

- Un projet sur la table depuis 2008, c'est à dire il y 14 ans
- Une grande persévérance malgré de nombreux obstacles
- D'autant plus étonnante que le porteur du projet (Monsieur Saunier) est âgé de 73 ans, c'est à dire un moment de l'existence où il est légitime de se retirer des affaires

L'information de la population

- Les réunions d'information de la population ont été proposées à plusieurs reprises sans obligation juridique et sans crainte de se confronter aux nombreuses objections

La documentation du projet

- Documentation du projet abondamment fournie (plus de 1000 pages)
- Documentation mise à jour régulièrement depuis le début du projet, néanmoins pour tenir compte de la réglementation en vigueur

La volonté des élus locaux

- Les élus locaux, et notamment la municipalité de la Ferté Saint Cyr, ont tenu à associer la population dans la réflexion sur ce projet.
- A notre connaissance, cela n'a pas été le cas dans les communes avoisinantes pourtant également concernées par le projet.

Les points négatifs

Opacité de l'origine du projet

- De façon générale, l'origine et la gouvernance du projet restent extrêmement opaques. Il est essentiellement représenté par une personne, Monsieur Bernard Saunier
- Décalage avec l'envergure du projet qui - de l'affirmation même de Monsieur Saunier – serait évalué à un demi-milliard d'Euros.

Représentativité du porteur

· Monsieur Bernard Saunier, le représentant du projet, agit en tant que gérant de la société SANEO, Sarl au Capital de 8000€, sans site web, ni activité publiée. Ce qui contraste avec l'ambition du projet.

· Comme évoqué plus haut, Monsieur Saunier est âgé de 73 ans et n'a pas désigné de successeur à notre connaissance. Sachant que les travaux, selon le porteur du projet, dureront au moins 10 ans et que ni les autorisations, ni la vente du terrain n'aient déjà eu lieu. C'est à dire, qu'en admettant que les autorisations soient accordées lors des 3 prochaines années et que les travaux ne soient pas retardés, Monsieur Saunier aura 96 ans au moment de son avènement.

· Il y a donc tout lieu de penser que soit le porteur du projet n'a pas les moyens nécessaires pour mener une telle opération, soit les véritables porteurs du projet restent cachés.

Origine suspecte des porteurs du projet

· Lors de la dernière présentation du projet, Monsieur Saunier était accompagné par Monsieur Loïc Paclot, qui ne s'est pas présenté officiellement et n'a pas communiqué son rôle exact.

· Toutefois, même si les faits datent de 1997 et que depuis il n'y a pas de raison de penser que le comportement de Monsieur Paclot ait dévié de ses obligations légales, force est de rappeler qu'il a été condamné en première instance à 18 mois de prison avec sursis et plusieurs millions d'amende dans l'affaire retentissante du Comptoir des Entrepreneurs. Cf Les Echos. <https://www.lesechos.fr/1997/12/la-justice-condamne-severement-danciens-dirigeants-du-comptoir-des-entrepreneurs-826371>

· Enfin, comment ne pas voir la proximité de ce projet avec celui de Gaël Paclot, frère de Loïc Paclot, précédemment cité, qui a été propriétaire du Samanah Country Club, complexe situé au pied du Mont Atlas au Maroc, composé de 500 villas de luxe et un hôtel cinq étoiles avec piscine, qui a fait faillite en 2014 après avoir été en cessation de paiement depuis la fin de 2008, alors qu'il était loin d'être achevé. Sachant que Monsieur Gaël Paclot est propriétaire à proximité du site des Pommereaux, le lien est vite établi. Il est aussi à noter que les premières études du projet des Pommereaux (alors appelé Chambord Country Club), datent précisément de 2008, c'est à dire au moment de la cessation de paiement du Samanah Country Club. <https://www.nouvelobs.com/monde/20150622.OBS1287/le-golf-de-marrakech-creuse-son-trou.html>

· Il ne s'agit pas ici de faire le procès de Messieurs Paclot qui ont certainement été très affectés par ces affaires, ni de douter de leur moralité actuelle. Néanmoins, compte tenu de l'ampleur du projet et des enjeux économiques et politiques locaux, la transparence nous semble être totalement indispensable pour éviter tout soupçon.

Origine des sommes versées pour l'étude

· De l'aveu même de Monsieur Saunier, plus d'un million d'euros auraient été dépensés en études diverses pour l'élaboration du projet. Cela va à son actif même si le détail de cette somme n'a pas été communiqué (et n'a pas lieu de l'être)

· On peut s'interroger néanmoins sur l'origine de ces fonds sachant que cette activité n'amène pour le moment aucun revenu, ni qu'aucun institutionnel ou investisseur ne soit connu

Absence d'investisseurs

· A ce stade, il n'y a pas d'investisseur connu. D'après les dernières conversations avec Monsieur Saunier, nous avons compris qu'il s'agirait d'une levée de fonds une fois que les autorisations seraient acquises. La première levée de fonds porterait sur 100 millions d'Euros.

· Il n'y a donc aucune garantie sur le financement de ce projet et encore moins de garantie sur son financement complet (500 millions selon le porteur du projet)

· Enfin, il n'y a aucune information sur les cibles d'investisseurs visées, ce qui est normal dans une levée de fonds, mais fait peser le risque d'investisseurs "persona non grata" sans que les acteurs locaux ne puissent s'y opposer.

Absence de vendeur

· Le propriétaire actuel du terrain de 400ha concerné, Monsieur Janvier, n'est pas officiellement vendeur. Le seul accord existant est un contrat établi le 20 mai 2021 entre Monsieur Janvier et Monsieur Saunier dans lequel le premier accorde au second de "déposer une demande d'autorisation environnementale sous sa seule et unique responsabilité". Et, pour les choses soient bien claires, il est ajouté que cela "ne donne aucun pouvoir ni droit à la société Saneo, sur l'évolution ultérieure du devenir de la propriété du domaine des Pommereaux". Ce document figure dans l'enquête publique.

· Ce qui laisse supposer qu'aucun accord écrit de cession de propriété n'a été établi, même sous réserve (à moins d'un accord secret ce qui poserait un problème de transparence) ou bien que ce dernier attend qu'une offre soit faite pour éventuellement négocier son prix dans les meilleures conditions, ce qui laisse planer une incertitude concernant l'investissement nécessaire.

· Interrogé sur ce sujet, Monsieur Saunier n'a pas fait de commentaire mais n'a pas relevé cette question comme un risque. Encore une fois, problème de transparence.

Absence d'expérience

· Interrogé sur le sujet, Monsieur Saunier a admis n'avoir aucune expérience dans la mise en place d'un tel projet. Il s'agit donc d'une première. Certes, il n'est jamais trop tard pour bien faire, mais les enjeux sont de nature à rendre ce fait inquiétant.

· A été évoqué le Domaine de Clairis, situé dans l'Yonne, d'une nature très différente et surtout dans lequel les porteurs du projet n'ont aucunement été impliqués.

Absence d'étude de marché

· A notre connaissance, il n'existe aucune étude de marché sérieuse sur cette opération. Des allégations générales ont été faites quant à la cible visée (citées dans l'article en introduction) mais très éloignées d'une étude complète à laquelle on serait en droit de s'attendre pour une levée de fonds aussi importante.

Manquent notamment:

- Localisation de la population visée
- Raisons pour lesquelles cette population investirait en habitation principale ou secondaire dans la région
- Raisons pour lesquelles elle privilégierait ce projet et non pas d'autres projets situés à proximité
- Etude des hébergements touristiques actuels (Hôtels plus AirBnB)
- Etude comparative des prix de l'immobilier et justification d'un tarif supérieur pour le projet
- Operations de promotion du projet et financement associé
- Prévisions d'occupation avec échéancier

- Toutes ces questions en suspens et pourtant essentielles laissent planer le doute quant à la possibilité d'attirer des investisseurs sérieux. Et si l'argument consiste à répondre que cette étude devrait être entreprise maintenant, c'est mettre la charrue avant les bœufs.

Légèreté de l'étude d'impact économique

- L'étude d'impact économique est très incomplète. Les considérations sur la circulation, les besoins en infrastructures, les conséquences nombreuses sur le commerce et les services, sont à peine évoquées ou balayées d'un revers de main.
- Ainsi, si les revenus potentiels à pleine capacité pour la mairie ont été très documentés (environ 1M€ par an), ne l'ont pas été les charges d'infrastructures et de services directement afférentes à ce projet
 - Infrastructures routières
 - Service de nettoyage et d'entretien
 - Services municipaux
 - Autres services (Ecole, Santé,..)

Synthèse

Absence totale de garanties et de transparence

- Bien que des études très approfondies aient été menées sur le projet lui-même dans sa structuration et les impacts écologiques (sur lesquels nous reviendrons dans l'analyse de fond), le dossier manque trop de garanties indispensables et cela augure mal de son succès (pas d'investisseur, pas de vendeur, pas d'expérience, pas d'étude de marché, pas d'étude économique...) et on ne voit pas bien dans le contexte actuel comment un ou plusieurs investisseurs sérieux pourraient s'engager sur la totalité du projet
- D'autre part, il manque beaucoup de transparence alors que les scandales passés devraient inciter à la plus grande prudence au risque d'entraîner des cataclysmes régionaux aux conséquences imprévisibles.

Le fond du projet

Les points positifs

Modification des paramètres économiques régionaux

- La mise en place d'un projet dont le montant estimé est de 500 millions d'Euros est de nature à modifier les paramètres locaux et donner un apport significatif sous la forme de taxe foncière.
- Selon les informations de la municipalité (transmises au début du projet), l'apport en taxe d'habitation serait de 1500€ par maison, soit une recette supplémentaire pour la mairie de 847 500€ par an.

Ouverture du projet

- Bien que les espaces de loisirs insérés dans le projet (golf, piscine, équitation) soient essentiellement réservés aux habitants des Pommereaux, les porteurs du projet ont insisté à plusieurs reprises sur la volonté de l'ouvrir à la population locale.
- Toutefois, les conditions d'ouverture ne pourront sans doute pas être précisées avant que les opérateurs soient désignés.

Les points négatifs

Absence d'utilité économique

- Il n'apparaît pas clairement que le projet soit lié à un besoin économique majeur.
- Les demandes de logement sont en équilibre avec l'offre, même en période post-sanitaire, et les projets de construction sont nombreux
- Les projets de développement de logement touristiques sont également nombreux si l'on cumule l'offre hôtelière, les maisons d'hôtes et les locations courte durée de type AirBnB
- L'offre hôtelière locale à la Ferté Saint Cyr, à Saint Laurent Nouan, et à Dhuizon ne fait aucunement état d'une saturation de la demande par rapport à l'offre actuelle
- Enfin les offres en matière d'équipement de loisirs sont nombreuses avec 5 golfs dans un rayon de 30 minutes
- Golf des Bordes (cf ci-dessous) - 36 trous
- Golf du Château de Cheverny - 18 trous
- Golf Aisses - 18 trous
- Golf Gaya Concept Limere - 18 trous
- Golf de Marcilly - 45 trous
- 12 piscines dans un rayon de 30 minutes
- Une vingtaine de centre d'équitation dans un rayon de 30 minutes sans compter le site international de la Motte-Beuvron

Projet similaire à moins de 2 kilomètres

- Le Golf des Bordes est constitué de 2 parcours de 18 trous qui se situe à moins de 2 kilomètres. Les porteurs du projet ont évoqué le fait que celui-ci n'admettait des membres que par cooptation, ce qui est vrai. Toutefois, rien n'indique que les conditions d'admission n'évolueront pas aux Bordes comme aux Pommereaux, dans un sens comme dans un autre.

D'autant plus que le Golf des Bordes a pour projet la construction de plus de 100 habitations et d'un hôtel de luxe.

Si les deux projets aboutissaient, cela constituerait une offre d'environ 650 maisons autour 'un golf dans un rayon de 2 kilomètres, c'est à dire totalement disproportionnés par rapport à la demande.

Sources: <https://www.golfstars.com/fr/actualites/golfs/nouvelle-vie-pour-domaine-bordes-golf-club>

<https://www.admagazine.fr/adresses/article/sologne-nouvelle-retraite-allures-communaute-privee> *Impact sur la population*

- L'arrivée d'une population de 500 personnes toute l'année et 2000 personnes l'été, issue de foyers près à dépenser plus de 500 000 euros pour une maison en bois autour d'un golf et avec une grande promiscuité de voisinage, contrasterait fortement avec une population locale férue de nature sauvage, de tranquillité et de grands espaces.

– Des situations similaires dans d'autres régions comme le Montenegro où des investissements massifs, d'origine russe, ont permis la construction d'ensembles disproportionnés, ont montré que la population locale, d'abord exaspérée, avait fini par déserté les lieux.

- Ce n'est donc pas rendre justice aux habitants actuels d'imposer cette nouvelle population dont il y a tout lieu de penser que les valeurs et l'attachement à l'écologie locale ne seront pas aussi avérés. Le risque étant à court terme de créer des frictions entre la population actuelle et la nouvelle et à moyen terme, le départ de la population actuelle pour des régions plus en harmonie avec leurs valeurs.

– L'arrivée d'une population nouvelle est la preuve qu'une région est en mouvement, mais ce qui est contestable ici est la proportion de ce mouvement qui représentera la moitié de la population en hiver et 3 fois la population en été. Sans compter les autres projets parallèles comme celui des Bordes évoqué plus haut.

Impact sur les commerces existants

– Rien ne garantit que l'arrivée de cette population nouvelle se traduira par une augmentation de la demande pour les commerces locaux puisqu'il est précisé qu'il abritera de nouveaux commerces (Boulangerie, Supérette, etc.)

– Donc l'arrivée de ce projet se traduirait par une concurrence nouvelle pour les commerçants existants.

– Pour ne prendre qu'un exemple: il y a une boulangerie à la Ferté Saint Cyr pour couvrir une population de 1000 habitants. S'il s'en ouvre une deuxième aux Pommereaux pour une population de 500 habitants (90% de l'année) cela signifie une zone de chalandise théorique de 750 habitants par boulangerie c'est à dire 25% en moins pour la boulangerie actuelle et avec une contrainte supplémentaire sur la marge.

Impact sur la circulation et le trafic routier

– Compte-tenu de la cible de population envisagée et de la faible densité de transport public dans le secteur de Pommereaux, il est raisonnable d'estimer que chaque habitation aura 2 véhicules en moyenne soit une augmentation du trafic de 1000 voitures pendant l'été, soit entre 3 et 4 fois plus de voitures qu'en période normale. A ceci, s'ajoutent les occupants des 60 chambres et 40 résidences hôtelières. Soit une centaine de véhicules supplémentaires.

– Cette augmentation radicale amènerait de nombreuses congestions de trafic à l'entrée des villages et aussi à certaines heures, entraînant ainsi la nécessité d'aménagements routiers nombreux et coûteux.

– Cette augmentation exponentielle de la circulation est aussi liée à celle de la densité de population puisqu'elle sera de 500 habitants par km² sur le site des Pommereaux contre 52 habitants par km² sur la communauté de commune de Grand Chambord (source Observatoire de l'Economie et des Territoires). Interrogés sur cette question, les porteurs du projet ont suggéré que l'impact serait négligeable, affirmation qui ne passe pas l'épreuve des chiffres.

Pas d'utilisation pendant 75% de l'année

– De l'affirmation même des porteurs du projet, les occupants permanents ne représenteront que 20% de la population ciblée. Ce qui signifie que pendant 75% de l'année, le site des Pommereaux sera aussi vide que peut l'être certaines stations de montagne ou balnéaires hors saison.

– C'est à dire que l'ensemble des investissements nécessaires à l'infrastructure du site devra être calibrée pour un besoin nécessaire pendant 25% de l'année.

– Cela signifie aussi que l'ensemble des infrastructures de loisir, devront être entretenues pendant toute l'année pour n'être réellement utilisées que pendant 25% du temps.

– Cela contribuera à modifier de façon significative l'économie de l'environnement proche de la zone qui sera similaire à celle des stations touristiques. C'est à dire, une forte saisonnalité en été avec une augmentation significative des prix et une longue période d'hibernation avec des infrastructures surdimensionnées.

Impact sur la valorisation de l'immobilier actuel

– La fourchette haute du prix de l'immobilier en Sologne se situe à 1800€ / m².

- Les indications de prix pour les maisons les moins chères du site des Pommereaux, en faisant l'hypothèse d'une maison de 160m² et 300m² de terrain, sont de 500 000€. C'est à dire près de 2 fois le prix moyen (3 125€ / m²).
- En admettant que la présence du Golf, des équipements sportifs, de conditions d'isolation et de consommation énergétique favorable, justifient un tarif premium de 30% plus élevé, nous sommes encore loin de 100% de différence.
- Ainsi l'immobilier actuel souffrira de 3 facteurs baissiers:
 - Premièrement, l'impact environnemental, car les personnes qui constituent l'essentiel de la demande aujourd'hui recherchent des zones calmes à faible densité de population et à haut patrimoine naturel. Il est évident que la présence des Pommereaux sera un repoussoir plus qu'un élément d'attrait, même en considérant un hypothétique accès aux infrastructures touristiques des Pommereaux
 - Deuxièmement, l'offre sera exponentiellement gonflée avec l'addition de 500 habitations supplémentaires (700 si l'on y ajoute les habitations en projet autour du Golf des Bordes).
 - Pour être plus complet, il doit y avoir un peu plus de 300 habitations à la Ferté Saint Cyr (500 si l'on y ajoute des maisons secondaires). Si on considère une durée d'occupation moyenne de 20 ans par habitation (probablement en deçà de la réalité), cela représente entre 15 et 25 transactions immobilières par an. A comparer avec l'arrivée de 500 à 700 habitations sur une période de 5 années environ. On comprend bien qu'une telle augmentation de l'offre ne peut pas avoir d'effet bénéfique sur le prix au m².
 - Troisièmement, le décalage de prix va amener les promoteurs du projet à réviser à la baisse leurs prétentions de prix de vente en tirant ainsi les tarifs de l'immobilier local par le bas

Une ouverture très théorique

- Les porteurs du projet ont beaucoup avancé l'idée que le Golf pourrait être ouvert aux joueurs externes, essentiellement pour se différencier du Golf des Bordes qui est ouvert par cooptation
- En réalité, cette ouverture est très théorique car il est légitime de penser que les habitants du site des Pommereaux ainsi que les occupants des 60 chambres de l'hôtel et des 40 résidences hôtelières, seront composés en très grande partie de joueurs de golf
- Sachant qu'un site de 27 trous a une capacité maximum théorique par jour de 500 joueurs (28 par heure x 2 parcours x 10 heures) et médiane de 300 joueurs en haute saison (source Golf 27 trous de Fourqueux), cela répondra à peine aux besoins d'une population de 2000 personnes plus les occupants de l'hôtel et de la résidence hôtelière
- On voit mal comment l'accès au Golf pourra être refusé aux habitants du site en raison de la présence de personnes extérieures.
- Il est donc très probable que l'accès au Golf soit au moins conditionné par le fait de devenir membre (comme c'est la règle dans la plupart des golfs) et que le nombre d'admissions extérieures possibles soit très marginal, et donc soit soumis à une forme de cooptation, soit à des tarifs très élevés.

Impact sur l'agriculture et l'élevage

- Sur le site actuel des Pommereaux se trouve un élevage bovin de race limousine (plus de 300 têtes) essentiellement destiné à l'abattoir. Pour que l'on comprenne bien l'impact de la suppression de ce site le site Perfalim.com a mis au point un logiciel spécialisé. Selon lui, une grande exploitation française de 400 hectares, avec 150 vaches laitières et 500 brebis mère

(qui vend l'équivalent de 650 agneaux de boucherie par an) peut par exemple produire assez de calories pour nourrir l'équivalent de 4.000 personnes par an, et assez de protéines pour 5.800 personnes.

- L'avantage de cette production est aussi de favoriser les cycles courts, puisque la viande est abattue à Vendôme et fournit notamment le Super U de Baule.
- • Par ailleurs, l'élevage bovin réalisé depuis plusieurs décennies a contribué à l'enrichissement en matière organique des sols de la ferme des Pommereaux.
- • De plus, ce site abrite une production de maïs ensilage et de céréales - d'autant plus critiques comme nous le voyons au moment de la crise Ukrainienne - une production légumière plein champ (courgettes) et sous tunnel (tomates).
- • Cette exploitation a donné lieu à un plan d'aménagement conséquent dans les années 70 avec mise en place de réseaux et d'infrastructures permettant de la qualifier d'une des plus belles fermes de Grande Sologne.
- • Le projet prévoit de mobiliser 244 ha de foncier aujourd'hui cultivé. Ces surfaces deviendront, en majorité, non productives pour l'agriculture et représenteront une perte de potentiel économique pour les filières agricoles (élevage et cultures spéciales) et donc pour les opérateurs du territoire. Cette perte a été évaluée à plus de 300 000€ en direct, 294 000€ en indirect (filiale), soit 600 000€ par an et 4,2 millions sur une période de 7 ans (source Préfecture du Loir et Cher)
https://www.loir-etcher.gouv.fr/content/download/23904/149799/file/ECCA_Les%20Pommereaux_20%20mai%202020.pdf
- • En lieu de quoi, le projet prévoit la mise en agriculture d'un espace de 7ha. Il est par ailleurs fait état d'une activité hippique qui, selon la déclaration des porteurs du projet, "est prévue à partir de la phase 4 du projet c'est-à-dire entre 7,5 et 10 ans après son démarrage".

Le problème de l'eau

- Le problème de l'eau a été fréquemment évoqué lors des débats de présentation du projet et ont fait l'objet d'affirmations contradictoires.
- Un rapport du Sénat <https://www.senat.fr/rap/102-215-2/102-215-225.html> fait état d'une consommation moyenne d'eau sur un golf haut de gamme de 18 trous de 5000m³/jour, soit l'équivalent de la consommation d'une ville de 12 000 habitants. Sachant que le golf prévu serait de 27 trous et a été qualifié de très haut de gamme par les porteurs du projet, il y a tout lieu de penser que la consommation d'eau sera effectivement de cet ordre. En partant du principe que cette irrigation est nécessaire pendant 6 mois de l'année, cela correspond à une consommation annuelle d'environ 900 000 m³.
- Les porteurs du projet font état d'une consommation annuelle de 120 000 m³ pour le seul golf ce qui est en forte contradiction avec les chiffres avancés par l'étude précitée. A noter qu'ils ne mentionnent pas les sources. Quand bien même ce chiffre serait exact, la consommation d'eau annuelle de chaque français étant de 53m³ (rapport de l'Observatoire des services publics d'eau et d'assainissement Eaufrance et SISPEA en 2021), 120 000 m³ correspondent à la consommation de 2 200 habitants, soit le double de la population de la Ferté St Cyr pour le seul golf. Il est à noter que les porteurs du projet n'ont pas fait part de cette donnée, ce qui est révélateur d'une forme inquiétante de négligence compte tenu des enjeux actuels.
- A ces allégations, les porteurs du projet présentent deux arguments :

- Le fait que l'eau utilisée provient notamment des eaux usées. Mais cette affirmation est fallacieuse car les eaux usées sont inscrites dans le cycle de l'eau utilisée et est aussi concernée par la pénurie grandissante
- Le fait que la consommation utilisée actuellement par l'agriculteur est supérieure. Quand bien même cela s'avérerait exact, la destination de cette eau qui nourrit l'équivalent d'une population de 4000 personnes, des produits de la terre et de l'élevage est d'une utilité économique très supérieure à la satisfaction de centaines de golfeurs.

Le problème de l'emploi

- Les porteurs du projet ont parlé de la création de 200 emplois. Même si la distribution de ces emplois n'a été évoquée que dans des termes très imprécis, on peut supposer qu'il s'agira essentiellement de main d'œuvre peu qualifiée.
- Quelle que soit la nature de ces emplois, l'ensemble des entreprises de la région, comme dans l'ensemble du pays, souffrent d'une pénurie de main d'œuvre et il ne s'agit pas d'un effet de conjoncture mais d'une tendance globale et durable. Aussi, l'argument des emplois additionnels n'a plus de valeur en tant que tel s'il n'est pas assorti des mécanismes de recrutement et d'une politique d'attractivité associée.
- Il a même été invoqué que ces emplois additionnels pourraient contrebalancer la fermeture hypothétique de la Centrale Nucléaire de St Laurent des Eaux, ce qui dans le contexte actuel n'est pas un argument très crédible.
- Il semble que les porteurs du projet aient gardé des arguments qui auraient pu être valable dans les années 2000 mais qui ne sont plus d'actualité.

Synthèse

Un projet à contretemps

- Si le projet peut paraître séduisant au premier abord parce qu'il promet des retombées économiques durables, il ne résiste pas néanmoins à une analyse qui prend en compte les contraintes nouvelles de notre conjoncture.
- A un moment où l'Etat appelle à la sobriété énergétique et où les conséquences du réchauffement climatique sont de plus en plus évidentes, un tel projet est en complète contradiction.
- Il y a un décalage évident avec la préoccupation croissante des jeunes générations pour sauver la planète en réduisant l'impact de l'homme sur le réchauffement climatique.
- Décalage sur :
 - La suppression d'une production agricole précieuse pour la région et l'impact sur les circuits courts
 - Son inutilité économique
 - Le marché actuel de l'immobilier
 - L'impact négatif sur le pouvoir d'achat et le patrimoine de la population actuelle
 - Les pressions sur le commerce existant
 - La consommation d'eau, portant surveillée de plus en plus près en Sologne au point de faire l'objet de restrictions régulières

Les pistes pour le futur

Les interrogations sur le développement économique régional

- Pour autant, les élus locaux sont nombreux à soutenir ce projet.
- En effet, le désir de dynamiser l'économie locale, les perspectives de revenus directs et indirects ainsi que la richesse de la documentation fournie par Monsieur Bernard Saunier sont autant d'éléments qui ont pu emporter les suffrages.

- De plus, les enjeux locaux tels que la possibilité de plus en plus hypothétique de la fermeture de la Centrale de St Laurent, appellent les élus et les intervenants locaux à anticiper et proposer de nouveaux projets.
- Enfin, un projet qui dérogerait aux contraintes réglementaires sur l'occupation du sol à la Ferté Saint Cyr et les limitations afférentes à la construction, motive l'espoir de logements supplémentaires pour la population comme pour les nouveaux arrivants.
- C'est pourquoi, nous avons essayé d'être le plus factuel et précis que possible. Et cette analyse a pour ambition d'apporter des éléments qui aideront les prescripteurs locaux à comprendre les enjeux de ce projet.
- Si ce projet se poursuivait, il est très probable qu'il engendrerait des comportements de plus en plus marqués et de plus en plus agressifs qui ne servent pas ni la cause ni la réputation de la belle Sologne. Un exemple de contestation: <https://lareleveetlapeste.fr/un-village-de-luxe-touristique-veut-artificialiser-400ha-dans-une-zone-natura-2000-en-sologne/>
- C'est dans cet esprit qu'il semble raisonnable d'imposer un moratoire à son développement et d'étudier des alternatives plus en harmonie avec les besoins économiques de la région.
- Par ailleurs, il y a un paradoxe flagrant dans la volonté de limiter les espaces constructibles à la Ferté Saint Cyr et la réalisation d'un tel projet
- Le mérite des élus locaux est d'avoir été à l'écoute de ce dossier, il semble plus urgent encore qu'ils le soient sur d'autres façons de contribuer au développement régional.

Les pistes alternatives

- Refuser ce projet, ce n'est pas rester immobile. Lors de nos récentes discussions avec Messieurs Saunier et Paclot, nous avons suggéré de réfléchir ensemble à des alternatives. Malheureusement, cette proposition a été refusée.
- S'il s'avère que les contraintes sur la construction posent un problème sur le logement, sans-doute celles-ci devraient être aménagées plutôt que de susciter un tel projet (dont on ne comprend pas bien comment il peut échapper à ces contraintes).
- La Sologne comporte des atouts nombreux. Son ancrage qui en fait le 2ème espace forestier de la Métropole, la présence d'infrastructures de qualité, la qualité de sa population qui a su développer son économie en dépit d'une terre réputée pauvre, et aussi la présence de nombreuses personnes ayant exercé ou exerçant encore des responsabilités économiques importantes sont autant de richesses qui doivent rendre possible des projets de nature à stimuler son économie.
- Encourager la présence de jeunes diplômés en créant des emplois à forte qualification, réfléchir au développement de la filière bois qui connaît une actualité renouvelée, être un élément de décentralisation par une économie dynamique, sont autant de pistes parmi d'autres qui pourraient être explorées et s'inscrire dans le sens de notre époque.

R Demat 6a

Proposée par Bénédicte de Saint Pierre (Ivanbene@orange.fr) Déposée le vendredi 23 septembre 2022 à 16 h 45 Adresse postale : 107 rue de La Pompe 75116 Paris

Opposition au projet immobilier des Pommereaux à La Ferté-Saint-Cyr (348 ha) et à Saint-Laurent-Nouan (53 ha). Je demande à la commission d'enquête le maintien de la destination agricole et naturelle actuelle du site des Pommereaux, pour les motifs suivants:

1/ Le projet est incompatible avec le DOO du SCOT du Blaisois car l'urbanisation qu'il prévoit dépasse très largement les objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace.

La superficie à urbaniser liée au golf des Pommereaux (348 ha) excède très largement l'objectif chiffré de consommation des espaces fixé par le SCOT pour la création de logements, qui est de 23 ha à l'horizon 2030 pour ce secteur géographique.

2/ Le projet est incompatible avec l'orientation n° 14 du DOO qui protège les terres agricoles. Le projet des Pommereaux entraîne la destruction massive de terres agricoles situées à l'écart des espaces urbanisés de la commune et la suppression d'une exploitation agricole, ce qui est en totale contradiction avec le SCOT.

3/ Le projet est incompatible avec les orientations n° 17 et n° 18 du DOO qui interdisent l'urbanisation nouvelle en dehors des enveloppes urbaines existantes. Le projet des Pommereaux conduit à une consommation d'espaces agricoles et naturelles particulièrement importante de 348 ha avec une urbanisation nouvelle en dehors des enveloppes urbanisées existantes, ce qui est interdit par le SCOT.

4/ L'évaluation environnementale est insuffisante sur les impacts liés à la consommation massive d'espaces agricoles et naturels et des ressources naturelles comme l'eau, induite par le projet des Pommereaux. L'évaluation environnementale du projet est particulièrement insuffisante sur les conséquences de l'urbanisation des terrains nécessaires au projet des Pommereaux et sur les mesures visant à y remédier.

L'évaluation environnementale du projet est particulièrement insuffisante sur les conséquences de la consommation en eau nécessaire au projet des Pommereaux et sur les mesures visant à y remédier.

R Demat 7

Proposée par Bénédicte de Saint Pierre (Ivanbene@orange.fr) Déposée le vendredi 23 septembre 2022 à 17h12 Adresse postale : 107 rue de La Pompe 75116 Paris

Je demande aux membres de la commission d'enquête sur les demandes d'autorisations environnementales et du permis d'aménager en vue de la création du complexe immobilier des Pommereaux, de donner un avis négatif sur l'obtention de ces autorisations et permis:

- les études sur l'eau et les dérogations sur les espèces protégées sont très insuffisantes sur les conséquences de l'urbanisation des terrains des Pommereaux et sur les mesures visant à y remédier.

- l'étude de l'impact sur les habitants des villages solognots voisins et la faune et la flore de cette région Natura 2000 est très insuffisante - ce projet immobilier sert les intérêts particuliers au détriment de l'intérêt général, en prônant le lotissement de nos campagnes, après celui de nos bords de mer et de nos montagnes, pour l'enrichissement personnel des promoteurs et de ceux qui les soutiennent.

- ce projet immobilier ne prend pas en compte les priorités de 2022, encore exacerbées par les conséquences de la crise ukrainienne : - gestion à long terme raisonnée des ressources naturelles, notre bien commun, telles le bois et l'eau, - conservation des terres agricoles, dans un contexte de lutte pour l'autonomie alimentaire, - sauvegarde des espaces de nature encore sauvage, pour les générations à venir.

- Ce projet resurgit alors qu'en 2013, la Mairie de La Ferté a été condamnée à retirer le projet immobilier des Pommereaux de son plan local d'urbanisme, Le Maire de l'époque n'a pas exécuté la décision de justice. J'invite tous ceux qui se posent la question de la conservation intelligente des terres agricoles et naturelles à contacter notre association Sologne Nature Sauvage, qui oeuvre pour l'intérêt général et la conservation d'une nature sauvage pour les générations futures, préoccupation majeure de la société d'aujourd'hui. <https://www.sologne-nature-sa>

R Demat 8

Proposée par Bénédicte de Saint Pierre (Ivanbene@orange.fr) Déposée le vendredi 23 septembre 2022 à 17h18 Adresse postale : 107 rue de La Pompe 75116 Paris

Je demande aux membres de la commission d'enquête de délivrer un avis défavorable sur l'attribution des autorisations et permis concernant le projet immobilier des Pommereaux pour les mêmes raisons que celles exposées lors de la commission d'enquête sur la modification de PLUI en 2019. L'actualité de ces trois dernières années a malheureusement démontré la justesse de cet argumentaire 'cf document en pièce jointe

Contre le projet d'urbanisation d'un espace agricole et naturel, Les Pommereaux

Chambord Country Club : **Une erreur manifeste d'appréciation...**

La destruction de la nature 	<ul style="list-style-type: none">▪ Non au bétonnage de nos campagnes ! Voulons-nous vraiment reproduire le bétonnage de nos montagnes et de nos fronts de mer? Le projet impacte 400 hectares d'espaces agricoles et naturels, dont 119 ha de forêts▪ Oui à la réhabilitation et/ou construction de logements pour accueillir les touristes et renforcer l'attractivité de notre territoire, mais sur des zones déjà urbanisées ! Non à ce que ces logements soient construits sur du territoire naturel ou agricole !
La mort de nos villages 	<ul style="list-style-type: none">▪ Non au mitage de nos campagnes ! Des maisons non reprises se meurent dans les villages voisins, pourquoi bétonner à quelques kms seulement ?▪ Non à la mort des commerces au cœur de nos villages ! Des commerces vont être recréés, alors que nos artisans et commerçants locaux subissent déjà la pression des grands centres commerciaux voisins
Un non-sens économique 	<ul style="list-style-type: none">▪ Non à un énième projet pharaonique non rentable ! 565 maisons de 0,5 à 1 M €... Le projet des Bordes a du être redimensionné, les lots constructibles de Ligny-le-Ribault ou Jouy-le-Potier ne sont pas construits, énième risque d'un projet fantôme ?▪ Non aux coûts supplémentaires ! On nous parle des impacts positifs pour la commune, mais qui va payer l'entretien des routes pour les bus du tourisme de masse annoncé, la mise en place d'une classe supplémentaire à l'école, etc... ?
Au détriment de l'intérêt général 	<ul style="list-style-type: none">▪ Non à l'intérêt du promoteur et des investisseurs au détriment de l'intérêt général ! Le projet a déjà été retoqué en 2014, pourquoi ressort-il aujourd'hui ?



Contre le projet d'urbanisation d'un espace agricole et naturel, Les Pommereaux

...dont la robustesse juridique devra être démontrée

Des espèces protégées menacées	<ul style="list-style-type: none">▪ Projet en plein cœur du réseau Natura 2000▪ Des espèces floristiques et faunistiques protégées
Une incompatibilité avec le SCOT¹ du Blaisois	<ul style="list-style-type: none">▪ Ce projet de 400 ha va à l'encontre de la préconisation du SCOT de privilégier des territoires déjà urbanisés pour construire: 23 ha max autorisés pour une extension urbaine sur les communes de la Ferté-Saint-Cyr et Saint-Laurent Nouan
Une consommation excessive de zones naturelles et agricoles	<ul style="list-style-type: none">▪ L'urbanisation diffuse prévue conduira au mitage de 400 ha de zones naturelles et agricoles▪ Ce projet fait doublon avec la consommation d'espaces naturels déjà utilisés par les Bordes, à moins d'1km
Pas de compensation des terres agricoles détruites	<ul style="list-style-type: none">▪ Le projet entraîne la disparition d'une exploitation agricole de 240 ha et d'un cheptel bovin de 460 têtes▪ Aucune présentation de mesures compensatoires dans l'étude d'impact du projet
La compensation des zones humides détruites à prouver	<ul style="list-style-type: none">▪ De nombreuses zones humides (20 mares et 3 étangs) sont présentes aux Pommereaux, dont 800 m² seront détruites▪ La compensation de cette destruction reste à prouver

¹ Schéma de Cohérence Territoriale

Vous aussi ça vous choque?

Votre avis compte!

Laissez votre commentaire ou question sur les registres en mairie de La Ferté-Saint-Cyr ou Saint-Laurent-Nouan ou sur le site public de la concertation:

<https://www.registre-dematerialise.fr/1471/observation>

Mobilisons-nous !
Avant le 29 octobre

R Demat 9

Proposée par de Boissieu Bertrand (de-boissieu.bertrand@orange.fr) Déposée le vendredi 23 septembre 2022 à 18h07 Adresse postale : 13 rue Segulier 75006 Paris

La question de l'eau est primordiale dans ce projet. Dans le projet, le prélèvement en eau dans la nappe phréatique est supposé être limité à 150 000 m³ / an. Cette limitation ne permettra certainement pas de satisfaire les besoins d'arrosage de la totalité de la surface du golf. La moyenne française d'un golf de 27 trous se situe entre 200 000 m³ et 400 000 m³. A titre d'information, la consommation du golf de Beziers St Thomas qui est un 18 trous est de 200 000 m³/an. Je partage l'avis de l'autorité environnementale qui recommande la mise en cohérence des informations portées au public.

R Demat 10

Proposée par anonyme Déposée le vendredi 23 septembre 2022 à 22h38

L'eau est une denrée rare qui est nécessaire à notre survie Le projet touristique va contribuer à appauvrir la région en eau, dénaturer le site Quel héritage naturel va t'on laisser à nos enfants

R Demat 11

Proposée par de Boissieu Bertrand (de-boissieu.bertrand@orange.fr) Déposée le samedi 24 septembre 2022 à 15h25 Adresse postale : 13 rue Segulier 75006 Paris

Le projet nécessite la création d'un forage sur la propriété NOUMEA. Pour ce faire, une promesse de vente entre NOUMEA et la SCI ELYSA, la société en charge de la création du futur forage dont le gérant est le porteur du projet a été signé le 12 mars 2020 afin de pouvoir créer ce forage qui produira 120 000 m³. SCI ELYSA vendra à SOMEA dont le gérant est également le porteur du projet, l'eau produite. On n'est jamais mieux servi que par soi-même..... Je ne trouve pas en PJ2, la demande d'autorisation environnementale d'un forage à NOUMEA comme cela est évoqué dans le document ADEV-LOI SUR L'EAU-Domaine des Pommereaux -F.

R Demat 12

Proposée par de Boissieu Bertrand (de-boissieu.bertrand@orange.fr) Déposée le samedi 24 septembre 2022 à 15h28 Adresse postale : 13 rue Segulier 75006 Paris

En ce qui concerne les ressources en eau, l'autorité environnementale recommande • de présenter une comparaison entre les fonctionnalités des zones humides affectées et celles créées ou restaurées après compensation et de revoir les ratios de compensation choisis en cas de non-conformité avec la réglementation ; • de préciser dans quelle nappe le prélèvement d'eau est prévu pour l'arrosage du golf ; • de mentionner dans quel milieu sera réalisé le prélèvement de substitution pour l'arrosage du golf ; • de démontrer l'absence d'impact significatif de l'utilisation d'intrants (engrais, produits phytosanitaires) sur la ressource en eau et les milieux aquatiques ; • de présenter l'impact prévisible du dérèglement climatique et ses incidences sur le projet. L'autorité environnementale note qu'une information très différente a été donnée lors de la concertation où il est précisé que le « porteur du projet [...] demanderait une autorisation de prélèvement réduite de moitié par rapport à l'autorisation actuelle, soit 75 000 m³ ans au lieu de 150 000 m³ ». L'autorité environnementale recommande la mise en cohérence des informations apportées au public

R Demat 13

Proposée par Dorothée Roy (od.roy@neuf.fr) Déposée le samedi 24 septembre 2022 à 19h26
Adresse postale : 106 bis rue de rennes 75006 Paris

Je demande à la commission d'émettre un avis défavorable au vu de l'incompatibilité du projet avec la préservation des ressources naturelles en eau, de la richesse faunistique et floristique remarquable de la Zone qu'il est proposé d'aménager, des retombées négatives en termes de Protection de la biodiversité, de pollution de l'air et des sols, de préservation de la santé animale et humaine. Ce projet est en incompatibilité totale avec - la charte de l'environnement figurant dans le préambule de la Constitution du 4 octobre 1958 - le dispositif « zéro artificialisation nette » figurant dans la loi climat de 2021. Un hôtel, plus de 500 villas et un golf, au cœur de cet remarquable Espace naturel, c'est un projet qui n'est plus en Phase avec les attentes des citoyens en 2022 de préservation de L'environnement, de sobriété énergétique et de respect de la biodiversité.

R Demat 14

Proposée par Nicolas Leboucher Déposée le dimanche 25 septembre 2022 à 20h38

Projet dévastateur pour la faune et la flore. A l'heure où nous parlons de préserver l'environnement, ce projet n'a aucun sens! La Sologne (et la France) regorge de projets à réhabiliter (villages, bâtiments, monuments...). Détruire un lieu aussi préservé pour construire de zéro un complexe comme celui-ci sera néfaste. Pourquoi mettre du béton là où la nature est encore sauvage alors qu'il est possible de réhabiliter des projets existants?

R Demat 15

Proposée par de Ligondés Philippine Déposée le dimanche 25 septembre 2022 à 20h48

Projet qui va à l'encontre de tous les efforts que nous faisons au quotidien pour préserver la faune et la flore. Les sols et sous-sols souffrent déjà de trop de constructions. Je suis grandement défavorable à ce projet.

R Demat 17

Proposée par antoine (adepracomtal@hotmail.fr) Déposée le lundi 26 septembre 2022 à 10h15 Adresse postale : 33 rue de longchamp 92200 Neuilly sur seine

Je trouve ce projet d'une extravagante dimension totalement déplacé au milieu d'une forêt et d'un site naturel encore préservés qui doivent absolument être protégés. Laisser faire une promotion immobilière au seul bénéfice de ses promoteurs, au détriment de la nature et du milieu animal est un non-sens à notre époque. Alors que l'empreinte carbone et le respect de la nature sont des engagements forts pris par l'ensemble de la classe politique et l'administration de l'Etat, dans leurs discours, comment ceux là mêmes peuvent ils soutenir un projet aussi peu respectueux de l'environnement et de l'empreinte carbone qu'il laissera.

R Demat 18

Proposée par François D'ESPINAY (fdespinay@orange.fr) Déposée le lundi 26 septembre 2022 à 11h05 Adresse postale : MONTGIRON 41230 VEILLEINS

Président du comite de pilotage Natura 2000 sologne je demande une étude plus complète des enjeux de biodiversité sur le site. Les zones humides sont important sur le site et elles vont être détruites est canalisées ce qui n'est pas normale.

La foret est classée en EBC dans le PLU donc je m'oppose à des constructions sur ces parcelles car les compensation prévues sont des linéaires d'arbres et non une foret. Un secteur en EBC ne doit pas subir de modifications. Quant à l'agriculture sur les 3/4 du territoire sera

réduit à néant avec l'accord de la chambre d'agriculture alors qu'il cherche des terres pour les exploitants?

R Demat 19

Proposée par Grandchamp des Raux Vincent (vgrandchampdesraux@gmail.com) Déposée le lundi 26 septembre 2022 à 13h49 Adresse postale : La Haute Métairie - 3025 route de Ligny 41220 La Ferté Saint Cyr

Je suis contre le projet des Pommereaux qui est un non-sens aujourd'hui pour plusieurs raisons : - Destruction et urbanisation d'un espace naturel et agricole en pleine zone Natura 2000 avec espèces et des espaces protégés - Destruction des commerces du centre de notre village de La Ferté Saint Cyr - Non à l'intérêt particulier des promoteurs, de leurs investisseurs et des personnalités politiques qui les soutiennent - Non aux coûts supplémentaires pour la commune - Pourquoi un nouveau golf à côté des Bordes? - Non-sens économique pour des maisons beaucoup plus chères que des maisons du centre de La Ferté Saint Cyr

R Demat 24

Proposée par Guillaume d'Autichamp (gdautichamp@hotmail.fr) Déposée le lundi 26 septembre 2022 à 21h39 Adresse postale : Le Bois David 41300 Souesmes

Pour préserver l'intégrité territoriale et naturelle de la Sologne ce projet ne doit pas voir le jour. L'artificialisation des sols est une préoccupation majeure car elle est un des facteurs prépondérants dans le réchauffement climatique. A l'heure ou l'objectif ZAN se profile pour 2050 avec une réduction de 50% de l'artificialisation dès 2030 comment oser ressusciter un projet mégalomane d'un autre âge ? Le sol est une ressource non renouvelable Dans les villages avoisinants, près de 50% des maisons en centre ville sont inoccupées. Certains espèces de rapaces d'intérêt patrimoniales ou rares, nichent à proximité de ce site (Aigle botté, circaète Jean-le-Blanc, Bondrée apivore, Autour des palombes, Balbuzard pêcheur) et l'altération de leur habitat serait préjudiciable à leur sauvegarde. ce n'apporte rien.. si ce n'est des pots de vin à la Mairie et à la société porteuse du projet.

R Demat 25

Proposée par Laura (laurafontainebrunault@gmail.com) Déposée le lundi 26 septembre 2022 à 22h21

Projet qui va à contre courant des enjeux écologiques de notre planète. Stop à la bétonisation de nos campagnes et nos forêts ! Une fois de plus les intérêts économiques de quelques uns priment sur la raison et l'intérêt collectif.... Protégeons nos ressources, notre terre, notre faune et notre flore.

R Demat 26

Proposée par anonyme Déposée le mardi 27 septembre 2022 à 11h43

Ce projet ne doit pas voir le jour ! C'est honteux de penser que c'est ce qui sauvera notre planète, où va le monde

Analyse de la commission : Cette observation est comptabilisée dans les avis négatifs, mais elle manque de motivation précise pour être analysée.

R Demat 28

Proposée par Strauss Ivana (ivanastrauss@hotmail.com) Déposée le mardi 27 septembre 2022 à 19h13 Adresse postale : 51 Rue de Verneuil 75007 Paris

Pour des raisons de simple bon sens, liées à l'actualité sur la sauvegarde de la forêt et de la biodiversité, je ne comprends pas qu'un projet de lotissement de la Sologne puisse bénéficier d'une autorisation environnementale et d'un permis d'aménager.

R Demat 29

Proposée par Pracomtal Veronique (v.pracomtal@gmail.com) Déposée le mardi 27 septembre 2022 à 20h13 Adresse postale : 33 rue de Longchamp 92200 Neuilly sur seine

Ce projet des Pommereaux dans une zone EBC me semble un non-sens écologique qui doit être absolument et vigoureusement combattu. Cette partie de la Sologne est une zone boisée humide fragilisée par les sécheresses que la France va affronter de plus en plus. Un golf et 500 habitations ce sont avant tout des pompages des nappes phréatiques dans des proportions énormes. En Andalousie le parc de Donana est en voie de densification parce qu'à sa lisière il y a des projets touristiques et agricoles qui viennent prendre sur les ressources en eaux de la zone. Protégeons notre précieux patrimoine forestier, sa faune et sa flore.

R Demat 32

Proposée par anonyme Déposée le mercredi 28 septembre 2022 à 15h21

400ha de bois et d'agriculture qui vont disparaître. Quelle tristesse. Alors qu'aujourd'hui nous entendons partout qu'il faut préserver l'agriculture. Devenir autonomes sur l'alimentation. Faire rêver les fertois et autres avec 220 emplois. C'est navrant. La plus part des personnes vous disent ouvertement qu'elles ne veulent pas travailler. Ils vont créer des emplois mais aucun candidat. Nous dire que ce projet est moins polluant que des vaches. Moi je vis à la campagne je préfère voir des vaches. Surtout qu'aujourd'hui les agriculteurs font tout pour compenser ces gaz à effet de serre. Les promoteurs me disent qu'ils vont réinjecter de l'eau dans les nappes phréatiques, moi aussi dès qu'il pleut je réinjecte de l'eau dans les nappes phréatiques. En fait, ces promoteurs, attirés par l'appât du gain, veulent nous faire avaler n'importe quoi. Ce projet est complètement irréalisable,

R Demat 33

Proposée par Bénédicte de Saint Pierre (ivanbene@orange.fr) Déposée le jeudi 29 septembre 2022 à 01h39 Adresse postale : 107, rue de la Pompe 75116 Paris

L'association Sologne Nature Sauvage vous demande de bien vouloir rendre un avis défavorable sur les demandes d'autorisation environnementale et de permis d'aménager du projet des Pommereaux, pour l'ensemble des raisons exposées ci-dessous : - L'impossibilité pour le projet d'obtenir une dérogation espèces protégées, - L'insuffisance de son étude d'impact, - Son incompatibilité avec le SCOT du Blaisois, quant à la consommation excessive de zones agricoles et naturelles et l'urbanisation diffuse d'une superficie de 400 ha en dehors de toute enveloppe urbaine. - Son inscription à contre-courant de l'Histoire

Le projet de golf des Pommereaux a pour objet la réalisation d'un véritable village, comprenant de nombreuses habitations principales, totalement isolé de l'enveloppe urbaine actuelle, dans un secteur actuellement agricole et naturel. Il ne s'agit donc pas uniquement de la réalisation d'un équipement touristique. Les constructions qu'il prévoit sont notamment à destination d'habitations, de commerces et de services. L'association Sologne Nature Sauvage s'oppose de manière constante à ce projet consommateur de terres agricoles et naturelles qui

conduira à une urbanisation dispersée de ce territoire, en rupture totale avec l'urbanisation existante.

1- l'impossibilité pour le projet d'obtenir une dérogation espèces protégées, Le projet du Domaine des Pommereaux n'est pas de nature à répondre à une raison impérative d'intérêt public majeur justifiant qu'il puisse lui être accordé une dérogation faune-flore. Il n'existe, en effet, pas de nécessité, pour l'intérêt général, à réaliser un projet de golf et d'équipements touristiques sur 400 ha dans la zone Natura 2000 Sologne où sont présentes des espèces protégées. Le projet litigieux implique la destruction de 90 ha de boisement et de 125 ha de zones humides en zone Natura 2000, ainsi que la destruction d'espèces protégées, d'où la demande de dérogation déposée. Il n'améliore aucunement la protection des espèces protégées, bien au contraire.

2- l'insuffisance de son étude d'impact, L'étude d'impact présentée dans le cadre de l'enquête publique est insuffisante sur plusieurs points : Absence de solutions de substitution examinées dans le cadre du projet, alors que celui-ci présente de fortes atteintes sur l'environnement avec la suppression de de 244 ha de terres agricoles, de 90 ha de boisement et de 125 ha de zones humides en zone Natura 2000.

La MRAE relève qu'« un tel projet contribue par nature à la consommation d'espaces naturels et agricoles et entraîne une consommation significative d'eau, en contradiction avec les objectifs régionaux, nationaux et européens.

Il est donc attendu que les mesures d'évitement, de réduction et à défaut de compensation permettent au projet de s'inscrire dans les objectifs d'absence d'artificialisation nette prévus par le Sraddet à l'horizon 2040 et ceux de la loi « Climat et résilience » qui prévoit la division par deux du rythme de consommation d'espaces sur les années 2021-2030 par rapport à celle constatée sur la période 2011-2021 ». Absence d'étude des effets cumulés du projet avec le projet de golf des Bordes qui est situé à proximité immédiate et présente lui aussi une emprise très importante et qui est plus avancé que celui des Pommereaux. Les insuffisances décrites ci-avant privent le public d'une information éclairée sur les alternatives au projet permettant une réduction de celui-ci et sur les effets cumulés de celui-ci en termes de consommation de l'espace avec le golf voisin des Bordes.

3- L'incompatibilité du projet avec les objectifs chiffrés de consommation de l'espace du SCOT du Blaisois Le projet implique une ouverture à l'urbanisation de terrains destinés à la réalisation de logements dont la superficie excède très largement l'objectif chiffré de consommation des espaces pour la création de logements qui est de 23 ha pour ce secteur géographique. Sur l'ensemble du territoire, le développement de l'urbanisation nouvelle est autorisé uniquement dans la continuité de l'enveloppe urbaine existante, or le projet provoque une consommation excessive de zones agricoles et naturelles avec l'urbanisation diffuse de 400 ha situés en dehors de toute agglomération.

4- Le projet est à contre-courant de l'Histoire Les orientations dominantes en matière d'aménagement du territoire tendent aujourd'hui à la préservation des espaces et des milieux et au gel de l'urbanisation en-dehors des zones déjà urbanisées ou de leur continuité. Page 1 sur 2 La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets prévoit un objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, en vue duquel le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de cette loi doit être tel que, sur cette période, la

consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date (article 191). L'objectif de lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme, est inscrit parmi les objectifs généraux prévus à l'article L. 101 2 du code de l'urbanisme. Pour l'ensemble des raisons exposées ci-avant, l'association Sologne Nature Sauvage vous demande de bien vouloir rendre un avis défavorable sur les demandes d'autorisation environnementale et de permis d'aménager du projet de golf des Pommereaux.

Bénédicte de Saint Pierre
Président

R Demat 34

Proposée par Vasco Chantal (acvasco41@gmail.com) Déposée le jeudi 29 septembre 2022 à 10h10 Adresse postale : 6 chemin des coutures 41220 ST LAURENT NOUAN

Suppression de très importantes surfaces de terres agricoles, de zones boisées, projet surdimensionné, visant encore une fois une clientèle très aisée, situé a proximité du golf des Bordes, et que dire de la problématique de l'eau avec des chiffres annoncés complètement utopiques Pour toutes ces raisons et bien d'autres je suis contre ce projet

Nous devons en finir ces projets destructeurs de notre planète et qui profitent seulement aux quelques privilégiés de ce système capitaliste Il est urgent de remettre l'humain et la planète au cœur de nos priorités

R Demat 35

Proposée par Parjadis Sophie (sophieparjadis@gmail.com) Déposée le jeudi 29 septembre 2022 à 11h17 Adresse postale : 46 Allée de la Pépinière 92150 Suresnes

Non-respect d'un site classé Natura 2000 Impact négatif sur la faune, la flore et ressources naturelles que sont l'eau et le bois, compte tenu du contexte politique et économique aux portes de la France. Priorité de préserver et améliorer l'habitat existant,soit respecter l'intérêt général de cette region et non participer à l'intérêt des promoteurs immobiliers.

Priorité de préserver les petits commerce de proximité existants et leur filières locales courtes. Enfin, Absurdité et non sens de construire un golf à côté d'un autre existant

R Demat 37

Proposée par anonyme Déposée le vendredi 30 septembre 2022 à 20h05

Ce projet, qui semble avoir été mis en oeuvre très difficilement, ressurgit de nulle part après 13 ans ! Les avis négatifs émis par la population n'ont donc pas été pris en compte. A quoi servent les enquêtes d'utilité publiques ? Sont-elles de simples simulacres de démocratie ? En tout cas, si ce projet voit le jour, les arrêtés préfectoraux sur les restrictions d'arrosage devenus récurrents risquent de ne plus être acceptés par les habitants. En conclusion, nous n'approuvons pas du tout ce projet qui va réduire les surfaces agricoles pour les consacrer aux loisirs. Il est aberrant de proposer deux grands golfs l'un à côté de l'autre. Les golfs ne sont pas des zones naturelles. N'oublions pas que nous avons la chance d'habiter une zone classées Natura 2000.

R Demat 38

Proposée par Goudchaux Florence (florence.goudchaux@wanadoo.fr) Déposée le samedi 1 octobre 2022 à 05h34 Adresse postale : Le Branloup 1440 route du Branloup 41220 La Ferté Saint Cyr

Ce projet des Pomereaux est un non sens écologique. Comment détruire 400ha de bois et de terres agricoles à notre époque où l'on est en train de se rendre compte que pour la survie de l'humanité, il faut avant tout respecter la nature, ne pas la détruire. En construisant plusieurs centaines de maisons regroupées vous allez saccager l'écosystème de ce lieu. Dans quel but? Un but strictement financier qui ne va absolument pas profiter aux habitants locaux. Ce projet est scandaleux, il fait croire à un eldorado qui ne fera que des déçus.

R Demat 39

Proposée par Norguet dominique CCAS (dominique.norguet75@yahoo.fr) Déposée le samedi 1 octobre 2022 à 10h26 COMITE CENTRAL AGRICOLE DE LA SOLOGNE Association reconnue d'utilité publique, à Monsieur le Commissaire enquêteur

Observations adressées à M. le commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique relative au projet de lotissement du golf des Pommereaux dans le périmètre Natura 2000, par ailleurs inconstructible, sur la commune de Saint Cyr en Val Le comité central agricole de la Sologne dont le siège social est à Lamotte Beuvron est une association reconnue d'utilité publique depuis 1911 ayant pour mission de promouvoir les intérêts des solognots et de la Sologne.

A ce titre nous souhaitons présenter quelques observations sur ce projet de création d'un lotissement sur une étendue de 350 hectares environ dont 119 ha de forêt, aujourd'hui en débat.

1, En premier lieu il apparait que ce projet s'inscrit dans le périmètre d'intérêt communautaire exceptionnel protégé pour la qualité de sa biodiversité aussi bien pour la faune que pour la flore, au titre de Natura 2000. La protection de ces sites naturels a pour objectif de maintenir cette biodiversité sans compromettre les exigences économiques, sociales, culturelles et régionales dans une logique de développement durable. Une atteinte grave à ces règles communautaires de protection des sites naturels doit donc impérativement faire l'objet d'une étude d'impact qui établit clairement que ce projet répond à des exigences économiques qui ne pourraient être atteintes dans le respect de la préservation de cet espace protégé. Or l'étude d'impact est lacunaire tout particulièrement sur le registre du développement durable sur lequel nous n'avons pas de réponse suffisante. Le projet de lotissement fait pourtant apparaître clairement la destruction de 350 hectares de terres agricoles et de surfaces boisées. Par ailleurs ce projet présente une menace pour la préservation de zones humides et de mares dont nous savons qu'ils constituent un écosystème ultra-sensible. Ce projet n'apporte aucune réponse sur l'impact qu'il pourrait occasionner au principe de continuité écologique posé par la réglementation.

2, En parallèle, la prise en compte du développement économique durable de ce projet présente de graves lacunes par la création de commerces et de services d'artisans intra lotissement. Ces créations ne paraissent pas s'inscrire dans un maillage d'artisans et de commerces qui sont de nature à bénéficier à la collectivité et particulièrement à faire vivre les centres bourgs en difficulté sur ce territoire de Sologne. D'autre part l'enrillagement de ce vaste périmètre fait apparaître un objectif d'exclusion du milieu dans lequel il s'inscrit.

Cette approche imaginée pour un public de néo ruraux est très éloignée d'une démarche de création ou de renforcement du lien social dont le territoire solognot a besoin

3, Ce projet présente des failles juridiques manifestes en ce qu'il contrevient au SCOT (Schéma de Cohérence territoriale) qui préconise de privilégier les territoires déjà urbanisés pour construire. En tout état de cause ce projet est largement sur dimensionné car il excède notablement les 23ha maximum autorisés par le SCOT pour une extension urbaine sur cette communauté de communes. Par ailleurs nous observons que la zone construite des Bordes distante d'à peine 1 kilomètre vient s'ajouter à ce projet de construction. Il s'agirait là d'un mitage à répétition qui porte gravement atteinte à cet espace naturel protégé. En conclusion il résulte des observations qui précèdent que ce projet n'apporte aucune justification économique sérieuse aux atteintes graves à la biodiversité sur ce territoire de Sologne classé Natura 2000. Aucune justification des « exigences économiques, sociales, culturelles et régionales dans une logique de développement durable ». Ce projet contrevient aux dispositions réglementaires du SCOT en ce qu'il excède largement les surfaces maximales autorisées pour une extension. Ce projet de lotissement du golf des Pommereaux présente de telles insuffisances qu'il ne devrait pouvoir, en l'état, être adopté par les autorités habilitées.
Dominique Norguet Président du Comité Central Agricole de la Sologne

R Demat 40

Proposée par Association Engagement Citoyen (engagementcitoyen.sln@gmail.com) Déposée le samedi 1 octobre 2022 à 12h44 Adresse postale : 9 allée Jacques Prevert 41220 St Laurent Nouan

Nous soussignés, membres de l'Association Engagement Citoyen, sommes très défavorables à l'implantation du complexe touristique « Le Domaine des Pommereaux » sur les communes de la Ferté Saint Cyr et Saint Laurent Nouan pour les raisons suivantes :

La consommation d'eau utilisée pour le seul Golf représente 120 000 m³, alors que nous connaissons des épisodes de sécheresse en été de plus en plus fréquents entraînant des restrictions d'eau auprès de la population.

La suppression de terres agricoles servant à la nourriture des animaux et à l'alimentation des humains à l'heure où l'indépendance alimentaire doit être une priorité des pouvoirs publics.

La suppression des zones boisées, alors que les bois et forêts participent à l'absorption du CO₂.

La suppression des zones humides, classées Natura 2000 alors que la biodiversité recule chaque jour un peu plus à cause de l'impact de l'homme.

Un non-respect du PLUI qui n'autorise pas de constructions dans la zone envisagée.

La présence d'un autre complexe golfique, à proximité, qui impacte déjà suffisamment l'environnement.

Que peut-on penser des investisseurs qui veulent conserver l'anonymat ?

Enfin, nous demandons que la Banque des Territoires (filiale de la Caisse des Dépôts et Consignations) dont le rôle est défini ci-après, ne finance en aucun cas ce projet comme elle l'a fait, à hauteur de 40%, dans le projet du Golf des Bordes,

Rôle de la CDC : « Nous accompagnons les politiques publiques, et œuvrons pour un développement économique, social et durable. Protéger l'épargne des Français, soutenir notre économie, mais aussi faciliter le quotidien de tous et accompagner les plus fragiles, c'est cela servir l'intérêt général »

Vous commentez en tant que Asso Engagement Citoyen

R Demat 41

Proposée par maugendre michel (maugendre6@gmail.com) Déposée le samedi 1 octobre 2022 à 18h23 Adresse postale : 4 rue des vallées 41220 saint laurent nouan

bonjour, Plusieurs points ont motivé mon désaccord pour ce projet: La consommation d'eau potable: une personne utilise 150l d'eau par jour x 2000 résidents = 300m3/j . il faut aussi ajouter à cela 1/3 du volume/an des espaces aquatiques et l'eau pour les chevaux Est ce que le puisage d'eau potable de la commune de la Ferté est suffisant ? Comment passez-vous outre la loi ZAN France ? Comment passez-vous outre le PLU de la ferté et Saint Laurent pour les terres agricoles qui seront en parties construites (550 logements +hôtel +box +espaces aquatique +++). Actuellement ces terres agricoles même si elles consomment la même quantité d'eau non potable (à voir) permettent de nourrir la population , ce ne sera pas le cas avec le complexe touristique Un golf international est à 5 km et s'adresse à la même population, est ce que cela ne va pas provoqué un risque économique pour l'un des deux ? Quel sera le montant de l'argent public pour ce projet . Nota Golf des bordes 40% financés par de l'argent public? info NR Le miroir aux alouettes à l'emploi De 400 on est passé à 220 emplois (Info NR), combien réellement ce complexe va générer d'emploi. Nota aux Bordes , il était prévu 400 emplois , il y en a 50

R Demat 42

Proposée par Julie (julie.pecetto@gmail.com) Déposée le samedi 1 octobre 2022 à 20h57 Adresse postale : 7 place François villon 41220 Saint Laurent nouan

Je ne souhaite pas voir ce projet se réaliser (surconsommation d eau, énergie, protection de notre nature et des animaux, notre patrimoine, non aux touristes qui polluent tout) Je suis contre

R Demat 45

Proposée par Rengeard Agathe Déposée le lundi 3 octobre 2022 à 09h52

Bonjour, Tellement dommageable pour les infrastructures déjà existantes, nos réserves naturelles et le non respect de la loi et des avancées majeures quant aux zones et espaces protégés. J entends le besoin pour certains de defiscalisation, de répondre à une attente commerciale, d offrir des plaisirs luxueux à une clientèle en demande de toujours plus ... de renflouer les caisses des communes mises à mal ... toutefois, d autres espaces et alternatives sont possible. Bien à vous

R Demat 46

Proposée par anonyme Déposée le lundi 3 octobre 2022 à 11h26

Ce projet est démesuré et va porter atteinte au caractère sauvage de la Sologne, d'autant plus qu'une réalisation de même nature est déjà entrain de sortir de terre à proximité aux domaine des Bordes. J'émet des doutes quant à l'aboutissement de ce projet compte tenu du contexte économique et géopolitique actuel. L'argument des créations d'emplois ne me convainc pas et est à considerer avec réserve. Pour résumer ce site doit être préservé et je soutiens pleinement l'association Nature Sauvage. De la part d'un habitant de Saint Laurent Nous.

R Demat 47

Proposée par Grandchamp Paul (pgrandchampdesraux@gmail.com) Déposée le lundi 3 octobre 2022 à 19h28 Adresse postale : La ferme de la Haute Metairie 41220 La Ferte saint Cyr

L'impossibilité pour le projet d'obtenir une dérogation espèces protégées, L'insuffisance de son étude d'impact, Son incompatibilité avec le SCOT du Blaisois, quant à la consommation excessive de zones agricoles et naturelles et l'urbanisation diffuse d'une superficie de 400 ha en dehors de toute enveloppe urbaine. Son inscription à contre-courant de l'Histoire: - ce projet n'a pas lieu d'être.

R Demat 48

Proposée par anonyme Déposée le mardi 4 octobre 2022 à 11h31

Et encore un projet de non-sens environnemental. En ces périodes de complications climatiques, il serait bon de réfléchir un peu plus loin que le bout de son nez, enfin là, du porte-monnaie... Consommation d'eau, de fongicides, qui ne servira qu'aux plus aisés, une goutte d'eau dans l'océan de plus en plus grand, et qui détruira et dégradera un site encore naturel. CONTRE, CONTRE ET CONTRE !!!!

R Demat 49

Proposée par Groussain Fanny (fanfan_nuts@hotmail.com) Déposée le mardi 4 octobre 2022 à 12h00 Adresse postale : 51 grande rue 41150 Valloire sur cisse

Connaissant l'impact en eau et en biodiversité d'un tel projet, face au fait qu'il en existe suffisamment pour les quelques utilisateurs sur nos territoires, je m'oppose à ce choix d'aménagement. Ceci représente plus un dédain pour les classes moyennes et pauvres ainsi que pour le dérèglement climatique.

R Demat 50

Proposée par anonyme Déposée le mardi 4 octobre 2022 à 19h04

Ce projet destiné pour le plaisir des riches (voir très riches), est un coup de bâton sur l'écologie de notre pays. Ce Golf est déjà réservé à une certaine catégorie de la population, et ne rapportera rien à nos villages. Il serait souhaitable et plus démocratique de demander l'avis de la population par vote !

R Demat 52

Proposée par Francis Brunet (francisbrunet8888@gmail.com) Déposée le mardi 4 octobre 2022 à 22h13 Adresse postale : 31, RUE DE LA FORET 41200 Romorantin

Le but d'un tel complexe touristique est à la fois anti social et anti écologique ! Le seul but est de fournir à notre belle région un tourisme pour les ultras riches ! Les emplois seront majoritairement précaires. Enfin c'est une absurdité écologique au moment où chaque projet doit avoir pour objectif de réduire la crise climatique que nous traversons ! Ainsi pour toutes ces raisons, je suis farouchement contre ce projet !

R Demat 53

Proposée par Casati Pascale (pascale.casati@yahoo.fr) Déposée le mercredi 5 octobre 2022 à 04h56 Adresse postale : 29 avenue de la Grande Armée 75116 Paris

J'ai bien regardé le projet de lotissement. Comment croire que 500 à 600 maisons construites à touche touche constitueront autre chose qu'un lotissement bon marché ? Le vrai luxe susceptible d'attirer des citadins aisés pour le weekend ou les vacances, c'est l'espace ! Ou bien des maisons de village réhabilitées afin d'y trouver le charme d'une vie de village. Il devrait être fini le temps des golfs prétextes à une construction immobilière débridée (surtout lorsqu'il y en a déjà un à côté). Désormais nous devons préserver la vie sauvage et la richesse de la faune de notre région. Nous devons conserver une activité agricole qui a le mérite d'exister. Il faut résister aux sirènes des promoteurs. C'est difficile mais c'est salutaire. Merci.

R Demat 54

Proposée par Pascal (pelloquinvallee@gmail.com) Déposée le mercredi 5 octobre 2022 à 08h24 Adresse postale : 54 levée des Tuileries 41000 Blois

Ce projet ne respecte pas les objectifs -de garder les terres cultivables -de la biodiversité de cet espace Natura2000 - est contraire à la sobriété nécessaire à notre survie : manque d'eau important - ne réponds qu'à un usage de quelques-uns si faible devant l'utilité des terres agricoles, l'eau nécessaire et les forêts où tous pouvons nous promener etc etc

R Demat 55

Proposée par Association Sologne Nature Sauvage (b.marx@uggc.com) Déposée le jeudi 6 octobre 2022 à 15h59 Adresse postale : Le Bois au Gué 41220 La Ferté Saint-Cyr

Monsieur le Président de la commission d'enquête, Nous sommes les conseils de l'association Sologne Nature Sauvage, dont le siège est situé Le Bois au Gué - 41220 La Ferté Saint-Cyr. Vous trouverez, sous ce pli, la contribution que nous déposons pour l'association dans le cadre de la présente enquête publique. Veuillez agréer, Monsieur le président de la commission d'enquête, l'expression de nos sentiments distingués.

Philippe Hansen Avocat à la Cour 1 document associé contribution_55_Web_1.pdf (LI).

R Demat 56

Proposée par François RONDEL (Rondel.francois@wanadoo.fr) Déposée le jeudi 6 octobre 2022 à 19h15 Adresse postale : 6 rue du haut midi 41220 SAINT-LAURENT-NOUAN

Bonjour, Je suis favorable au projet. Notre pays à la chance d'avoir des lois sur l'environnement, la gestion de l'eau... A partir du moment où l'ensemble des dispositions réglementaires ont été prises, il n'y a pas lieu de freiner un projet. Cordialement

R Demat 58 et L 1

Proposée par Benoît Marx (b.marx@uggc.com) Déposée le jeudi 6 octobre 2022 à 16h02

Enquête publique unique préalable à l'autorisation environnementale et au permis d'aménager du projet de golf des Pommereux

Objet : Enquête publique unique préalable à l'autorisation environnementale et au permis d'aménager du projet de golf des Pommereux Monsieur le Président de la commission d'enquête, Nous sommes les conseils de l'association Sologne Nature Sauvage, dont le siège est situé Le Bois au Gué - 41220 La Ferté Saint-Cyr. Vous trouverez, sous ce pli, la contribution que nous déposons pour l'association dans le cadre de l'enquête publique en objet. Nous vous prions de bien vouloir recevoir, Monsieur le président de la commission d'enquête, l'expression de nos sentiments distingués. Philippe Hansen - Benoît Marx Avocats

à la Cour UGGC Avocats 47 rue de Monceau 75008 Paris Tél. : +33 1 56 69 78 56 Standard : +33 1 56 69 70 00 Fax : +33 1 56 69 70 71 www.uggc.com

L 1 :

Monsieur le Président de la commission d'enquête DDT du Loir-et-Cher Service Eau et Biodiversité 31 Mail Pierre Charlot 41000 Blois A Paris, le 4 octobre 2022

Objet : Enquête publique unique préalable à l'autorisation environnementale et au permis d'aménager en vue de la création du complexe touristique du Domaine des Pommereux sur les communes de La Ferté-Saint-Cyr et Saint-Laurent-Nouan mené par la société SANE0

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

Nous sommes les conseils de l'association Sologne Nature Sauvage, dont le siège est situé Le Bois au Gué - 41220 La Ferté Saint-Cyr et qui a notamment pour objet « de lutter contre l'engrillagement intégral des propriétés » et « de sensibiliser les pouvoirs publics, les collectivités territoriales, les acteurs publics et privés, les propriétaires fonciers et l'opinion publique sur toute atteinte pouvant être portée à la forêt solognote, sa vie sauvage et sa tranquillité » (Pièce n° 1).

L'association Sologne Nature Sauvage entend formuler des observations et des propositions dans le cadre de l'enquête publique unique préalable à l'autorisation environnementale et au permis d'aménager en vue de la création du complexe touristique du Domaine des Pommereux sur les communes de La Ferté-Saint-Cyr et Saint-Laurent-Nouan mené par la société SANE0. L'association Sologne Nature Sauvage demande qu'un avis défavorable soit rendu sur ce projet par votre commission pour les raisons exposées ci-dessous tenant à l'impossibilité pour le projet d'obtenir une dérogation espèces protégées, à l'insuffisance de son étude d'impact, à son incompatibilité avec le SCOT du Blaisois et à la consommation excessive de zones agricoles et naturelles induite par le projet qui entraînera l'urbanisation diffuse d'une superficie de 400 ha en dehors de toute enveloppe urbaine.

Il sera au préalable revenu sur la consistance et le contexte du projet. –

1. Contexte - Le projet de golf des Pommereux, désormais mené par la société SANE0, consiste en la construction d'un ensemble composé d'un golf, d'habitations individuelles, de commerces et de lieux de services sur un terrain, actuellement à destination agricole et naturelle, de 400 ha sis lieu-dit Les Pommereux à La Ferté-Saint-Cyr, pour environ 348 ha, et à Saint-Laurent-Nouan, pour environ 53 ha. Le site est actuellement à destination agricole (60 %) et naturelle (30%).

Les constructions envisagées pour ce projet ampleur comprennent :

- un golf 27 trous de 167 ha,
- un ensemble de 535 habitations représentant environ 113 000 m² de surface de plancher (sur le territoire de La Ferté-Saint-Cyr) et un ensemble de 30 habitations représentant environ 8 500 m² de surface de plancher (à Saint Laurent-Nouan) (environ 12 ha au total),
- une pépinière s'étendant sur 5,33 ha,
- une ferme bio de 3,55 ha,
- un complexe hôtelier 4 étoiles avec spa, restaurant, espace séminaire d'une surface globale de 12 600 m²,
- un centre équestre incluant 60 boxes avec restaurant et clubhouse de 10 900 m²,
- un centre de vie destiné aux habitants et aux visiteurs d'une surface de 8 000 m², avec piscines et commerces, - les équipements associés : voies de circulation, centres de stockage et de traitement de déchets, station de traitement des eaux usées

Il y a lieu de souligner que ce projet ne consiste pas uniquement en la réalisation d'un équipement touristique.

Dans son avis sur l'étude d'impact du projet, la MRAE relève que « *En raison de la fréquentation du site (une nouvelle population permanente de 400 à 500 habitants, pour une fréquentation pouvant atteindre 2 000 personnes en haute saison), la consommation d'eau potable sera conséquente pour l'ensemble de ces usages* » (p. 10) et que « *le projet apporterait une nouvelle population de 400 à 500 habitants pour une fréquentation pouvant atteindre 2 000 personnes en haute saison* » (p. 13).

Le projet de golf des Pommereaux a donc pour objet la réalisation d'un véritable village, comprenant de nombreuses habitations principales, totalement isolé de l'enveloppe urbaine actuelle, dans un secteur actuellement agricole et naturel. Il ne s'agit donc pas d'un simple golf. Les constructions qu'il prévoit sont notamment à destination d'habitations, de commerces et de services.

L'association Sologne Nature Sauvage s'oppose de manière constante à ce projet consommateur de terres agricoles et naturelles qui conduira à une urbanisation dispersée de ce territoire, en rupture totale avec l'urbanisation existante.

2. Rappelons que la réalisation du projet de golf des Pommereaux a été initialement permise par une révision du PLU de la commune de La Ferté-Saint-Cyr du 31 mars 2012 qui a ouverte à l'urbanisation les terrains nécessaires au projet situés sur la commune.

Suite à cette révision, la société Chambord Nature Passion a obtenu du maire de La Ferté-Saint-Cyr un permis d'aménager le 4 avril 2013.

Constatant l'illégalité de cette révision du PLU, plusieurs habitants de la commune, à savoir Mme Bénédicte de Saint-Pierre, M. et Mme Bertrand et Delphine de Boissieu, M. et Mme Gilles et Aude de Boissieu et Mme Florence Goudchaux, ont sollicité son abrogation. Un refus leur ayant été opposé par la commune, ils ont saisi le Tribunal administratif de céans d'un recours en annulation contre celui-ci.

Par un jugement du 20 novembre 2014 (n° 1302606), le Tribunal administratif d'Orléans a déclaré illégale la révision qui avait été approuvée et a, en conséquence, le PLU ainsi révisé. Alors qu'annulation d'une décision refusant d'abroger un arrêté réglementaire illégal oblige son auteur à abroger cet acte (CE, 21 févr. 1997, Calbo, n° 172634 et 178388 ; CE, 17 déc. 1999, *Conseil industries de défense française*, n° 191514), la commune de La Ferté-Saint-Cyr a continué d'appliquer cet acte déclaré illégal.

Par la suite, la communauté de communes du Grand Chambord (CCGC), dont fait partie la commune de La Ferté-Saint-Cyr, a mené une procédure d'approbation de son plan local d'urbanisme intercommunal (ci-après « **le PLUi** ») en partant du postulat erroné que la révision PLU de La Ferté-Saint-Cyr avait déjà autorisée le golf des Pommereaux, alors que cette révision avait été jugée illégale et que la CCGC ne pouvait reprendre des dispositions similaires.

En effet, le projet de golf des Pommereaux est incompatible avec SCOT du Blaisois qui impose, d'une part, des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace largement dépassé par ce projet, et d'autre part, interdit le développement de toute urbanisation nouvelle en dehors des enveloppes urbaines existantes.

Le PLUi approuvé le 2 mars 2020 est donc nécessairement illégal et il fait actuellement l'objet d'un recours en annulation introduit par l'association Sologne Nature Sauvage introduit le 4 mai 2020 auprès du Tribunal administratif d'Orléans et enregistré sous le n° 2001577.

Le Tribunal prévoit d'audier l'affaire avant la fin de l'année.

3. Le projet initial a fait l'objet de modifications importantes, ce qui explique qu'une nouvelle demande de permis d'aménager a été déposée :

- dans sa demande d'autorisation environnementale, le pétitionnaire indique que les dernières études réalisées dans le cadre du projet ont « entraîné des modifications substantielles dans les aménagements prévus, notamment sur l'alimentation en eau brute, sur l'utilisation des énergies renouvelables, sur la préservation de zones humides, sur le déplacement de villas »
- la notice descriptive de la demande de permis d'aménager précise aussi que « cinq parcelles incluses dans un précédent permis d'aménager, purgé de tous recours, délivré en 2012 (AC07, AC214, AC216, AC218 et AC3220) d'une superficie totale de 7 533 m² sont aujourd'hui exclues de la demande »

Le projet a fait l'objet d'une concertation du 20 septembre 2019 au 29 octobre 2019.

C'est désormais la société SANEO qui demande un nouveau permis d'aménager et une autorisation environnementale pour le projet.

*

I. Le projet est insusceptible d'obtenir une dérogation espèces protégées

4. Le dossier d'autorisation environnementale comporte une demande de dérogation au titre des espèces protégées dans la mesure où le projet implique l'enlèvement et la destruction d'habitats protégés d'espèces protégées d'amphibiens, d'oiseaux et de chiroptères, mais il ne peut obtenir une telle autorisation puisqu'il est insusceptible de répondre à une raison impérative d'intérêt public majeur.

5. Lorsqu'une dérogation espèce protégée est sollicitée pour un projet entrant dans le champ d'application de l'autorisation environnementale, cette dernière tient lieu de la dérogation faune-flore (art. L. 181-2, I, 5° du code de l'environnement).

Le régime de protection et de dérogation des espèces protégées est prévu par le I de l'article L. 411-2 du code de l'environnement aux termes duquel :

« I. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions dans lesquelles sont fixées :

1° La liste limitative des habitats naturels, des espèces animales non domestiques ou végétales non cultivées ainsi que des sites d'intérêt géologique, y compris des types de cavités souterraines, ainsi protégés ;

2° La durée et les modalités de mise en œuvre des interdictions prises en application du I de l'article L. 411-1 ;

3° La partie du territoire sur laquelle elles s'appliquent, qui peut comprendre le domaine public maritime, les eaux intérieures la mer territoriale, la zone économique exclusive et le plateau continental ;

4° La délivrance de dérogations aux interdictions mentionnées aux 1°, 2° et 3° de l'article L. 411-1, à condition qu'il n'existe pas d'autre solution satisfaisante, pouvant être évaluée par une tierce expertise menée, à la demande de l'autorité compétente, par un organisme extérieur choisi en accord avec elle, aux frais du pétitionnaire, et que la dérogation ne nuise pas au maintien, dans un état de conservation favorable, des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle :

a) Dans l'intérêt de la protection de la faune et de la flore sauvages et de la conservation des habitats naturels ;

- b) Pour prévenir des dommages importants notamment aux cultures, à l'élevage, aux forêts, aux pêcheries, aux eaux et à d'autres formes de propriété ;
- c) Dans l'intérêt de la santé et de la sécurité publiques ou pour d'autres raisons impératives d'intérêt public majeur, y compris de nature sociale ou économique, et pour des motifs qui comporteraient des conséquences bénéfiques primordiales pour l'environnement ;
- d) A des fins de recherche et d'éducation, de repeuplement et de réintroduction de ces espèces et pour des opérations de reproduction nécessaires à ces fins, y compris la propagation artificielle des plantes ;
- e) Pour permettre, dans des conditions strictement contrôlées, d'une manière sélective et dans une mesure limitée, la prise ou la détention d'un nombre limité et spécifié de certains spécimens

Le Conseil d'Etat a précisé les étapes à suivre pour apprécier si les conditions d'obtention d'une dérogation d'espèces protégées sont réunies lorsqu'un projet doit répondre à une raison impérative d'intérêt public majeure: « un projet de travaux, d'aménagement ou de construction d'une personne publique ou privée susceptible d'affecter la conservation d'espèces animales ou végétales protégées et de leur habitat ne peut être autorisé, à titre dérogatoire, que s'il répond, par sa nature et compte tenu des intérêts économiques et sociaux en jeu, tels que notamment le projet urbain dans lequel il s'inscrit, à une raison impérative d'intérêt public majeur. En présence d'un tel intérêt, le projet ne peut cependant être autorisé, eu égard aux atteintes portées aux espèces protégées appréciées en tenant compte des mesures de réduction et de compensation prévues, que si, d'une part, il n'existe pas d'autre solution satisfaisante et, d'autre part, cette dérogation ne nuit pas au maintien, dans un état de conservation favorable, des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle » (CE, 3 juin 2020, Sté La Provençale, n° 425395, Lebon T).

Toujours dans cet arrêt, la Haute Juridiction précise que « l'intérêt de nature à justifier, au sens du c) du I de l'article L. 411-2 du code de l'environnement, la réalisation d'un projet doit être d'une importance telle qu'il puisse être mis en balance avec l'objectif de conservation des habitats naturels, de la faune et de la flore sauvage poursuivi par la législation, justifiant ainsi qu'il y soit dérogé. Ce n'est qu'en présence d'un tel intérêt que les atteintes portées par le projet en cause aux espèces protégées sont prises en considération, en tenant compte des mesures de réduction et de compensation prévues, afin de vérifier s'il n'existe pas d'autre solution satisfaisante et si la dérogation demandée ne nuit pas au maintien, dans un état de conservation favorable, des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle ». Les trois conditions de fond à satisfaire pour obtenir une dérogation au régime des espèces protégées sont les suivantes :

- (i) le projet doit être justifié par une raison impérative d'intérêt public majeur (1) , compte tenu de la nature du projet en cause et des intérêts économiques et sociaux en jeu, tels que notamment le projet urbain dans lequel il s'inscrit, lesquels doivent être d'une importance telle qu'ils puissent être mis en balance avec l'objectif de conservation des habitats naturels, de la faune et de la flore sauvage poursuivi par la législation ;

(1) A moins que la dérogation s'inscrive dans un des deux autres cas cités à l'article L. 411-2 4° précité : protection de la faune et de la flore et conservation des habitats ; prévention de dommages importants ; recherche et éducation ; prise ou détention d'un nombre limité et spécifié de certains spécimens, ce qui n'est pas le cas ici car il est prévu une destruction de spécimens ; raisons de santé et de sécurité publiques ; conséquences bénéfiques primordiales pour l'environnement.

- (ii) il n'existe pas d'autre solution satisfaisante, pouvant être évaluée par une tierce expertise menée, à la demande de l'autorité compétente, par un organisme extérieur choisi en accord avec elle, aux frais du pétitionnaire ;
- (iii) la dérogation ne doit pas nuire pas au maintien, dans un état de conservation favorable, des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle.

La notion de raison impérative d'intérêt public majeur est appréciée de façon très restrictive puisque le projet concerné doit être d'une importance telle qu'il puisse être mis en balance avec l'objectif législatif de conservation des espèces protégées.

Dans la jurisprudence précitée *Sté La Provençale* précité, un projet d'exploitation de la carrière de Nau-Bouques répondait à une raison impérative d'intérêt public majeur car il devait « *permettre la création de plus de quatre-vingts emplois directs dans un département dont le taux de chômage dépasse de près de 50 % la moyenne nationale, il ressort des pièces du dossier soumis au juge du fond que le projet de réouverture de la carrière de Nau Bouques s'inscrit dans le cadre des politiques économiques menées à l'échelle de l'Union Européenne qui visent à favoriser l'approvisionnement durable de secteurs d'industrie en matières premières en provenance de sources européennes, qu'il n'existe pas en Europe un autre gisement disponible de marbre blanc de qualité comparable et en quantité suffisante que celui de la carrière de Nau Bouques pour répondre à la demande industrielle et que ce projet contribue à l'existence d'une filière française de transformation du carbonate de calcium* ».

Ce sont les circonstances selon lesquelles le gisement était unique et que ses matériaux étaient nécessaires pour le secteur de la construction qui ont justifié l'existence d'une raison impérative d'intérêt public majeur et l'octroi d'une dérogation faune-flore pour la réouverture de la carrière. Ne répond en revanche pas à une raison impérative d'intérêt public majeur, au sens du c) du 4° de l'article L. 411-2 du code de l'environnement le projet de centre commercial " Val Tolosa " alors que celui-ci « *a vocation à favoriser l'animation urbaine dans la zone dite des " Portes de Gascogne " à travers des équipements commerciaux et des activités de services et de loisirs, à animer la concurrence et contribuer à la satisfaction des besoins des consommateurs à la périphérie ouest de l'agglomération toulousaine, à limiter les déplacements de la clientèle vers d'autres pôles commerciaux et à répondre à l'évolution démographique de l'agglomération, le territoire de l'ouest toulousain est déjà desservi par plusieurs pôles commerciaux, avec un pôle majeur existant sur la commune de Colomiers, située au nord de la commune de Plaisance-du-Touch, ainsi que des pôles secondaires répartis de manière équilibrée dans le secteur concerné, et n'est pas confronté, en la matière, à des difficultés ou des déséquilibres particuliers. Il ressort, en outre, des énonciations de l'arrêt attaqué que le schéma de cohérence territoriale de la grande agglomération toulousaine relève que l'offre en grands centres commerciaux apparaît suffisamment structurée pour répondre à la demande des prochaines années, que son document d'aménagement commercial préconise, s'agissant plus particulièrement de la commune de Plaisance-du-Touch qui ne constitue qu'un " pôle secondaire " et n'est pas desservi par les modes de transport collectif, d'y limiter le développement des pôles commerciaux existants ou futurs et que le projet n'est pas soutenu par l'ensemble des acteurs institutionnels locaux. Dans ces conditions, en jugeant que, en dépit de la circonstance qu'il pourrait permettre la création de plus de 1 500 emplois , le projet pour lequel la décision attaquée a permis de déroger aux interdictions résultant de l'article L. 411-1 du code de l'environnement ne répond pas à une raison impérative d'intérêt public majeur, au sens du c) du 4° de l'article L. 411-2*

du code de l'environnement, la cour administrative d'appel, qui ne s'est pas méprise sur la portée des écritures d'appel des sociétés requérantes, n'a pas donné aux faits qui lui étaient soumis une qualification juridique erronée. » (CE, 24 juillet 2019, n° 414353, Lebon T)

Ainsi, un projet commercial créateur d'emploi et présentant un intérêt économique mais sans nécessité pour les habitants n'implique pas de raison impérative d'intérêt public majeur.

6. En l'espèce, le projet du Domaine des Pommereaux n'est pas de nature à répondre à une raison impérative justifiant qu'il puisse lui être accordé une dérogation faune-flore.

En effet, il n'existe pas de nécessité, pour l'intérêt général, à réaliser un projet de golf et d'équipements touristiques sur 400 ha dans la zone Natura 2000 Sologne où sont présentes des espèces protégées.

On rappellera aussi que le projet de golf et d'équipements touristiques similaire des Bordes a déjà été autorisé à faible distance, ce qui réduit encore l'intérêt que présente le projet.

En outre, les intérêts du projet énumérés par le pétitionnaire ne sont aucunement d'une importance telle qu'ils pourraient être mis en balance avec l'objectif de conservation des habitats naturels, de la faune et de la flore sauvage poursuivi par la législation.

Premièrement, le dossier de demande indique que le golf voisin des Bordes est un golf privé, alors que le projet de golf des Pommereaux sera ouvert. Mais la pratique du golf à cet emplacement n'est pas suffisante pour qualifier une raison impérative majeure justifiant la destruction d'espèces protégées.

Deuxièmement, il est prétendu que le projet, en sauvegardant 40 ha d'espace naturel, conduirait à une amélioration de la protection du site qui comprend actuellement 240 ha de terrains cultivés. Toutefois, le projet litigieux implique la destruction de 90 ha de boisement et de 125 ha de zones humides en zone Natura 2000, ainsi que la destruction d'espèces protégées, d'où la demande de dérogation déposée. Il n'améliore aucunement la protection des espèces protégées, bien au contraire.

Troisièmement, les circonstances selon lesquelles le projet créera 200 emplois et qu'il développera le tourisme sur le secteur sont insuffisantes pour caractériser un intérêt public majeur, surtout au regard de ses atteintes en termes de consommation de l'espace et d'atteinte aux espèces protégées. La jurisprudence du Conseil d'Etat confirme de façon constante que la création d'emplois et l'intérêt économique d'une opération ne peuvent caractériser, à eux seuls, une raison impérative d'intérêt public majeur.

Pour remplir cette condition, le projet doit présenter un caractère nécessaire pour l'intérêt général. Or, le projet de golf des Pommereaux ne présente aucune nécessité de ce type.

Quatrièmement, l'argument avancé selon lequel le projet respecterait le SCOT du Blaisois est erroné dans la mesure où ce SCOT ne prévoit aucunement le projet et qu'il interdit une telle consommation d'espaces agricoles et naturels et de même qu'une urbanisation diffuse hors de toute agglomération comme le prévoit le projet (cf. infra).

Par conséquent, il y a lieu de rendre un avis défavorable sur le projet en ce qu'il ne peut pas se voir accorder une dérogation faune-flore.

Notons que si une autorisation environnementale valant dérogation faune flore était accordée au projet, elle serait très certainement annulée par la juridiction administrative en cas de contentieux. L'Etat pourrait également voir sa responsabilité engagée par le porteur de projet pour avoir accordé une autorisation environnementale illégale.

II. L'insuffisance de l'étude d'impact

7. L'étude d'impact présentée dans le cadre de l'enquête publique est insuffisante sur plusieurs points, qui ont notamment été relevés par la MRAE dans son avis, et qui n'ont pas donné de réponse satisfaisante de la part du porteur de projet.

8. Le projet est soumis à évaluation environnementale au titre des rubriques 39. b) et 47.a), et à examen au cas par cas au titre des rubriques 30 et 44.c) du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement. Le contenu de l'étude d'impact des projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagement est défini aux articles L. 122-3 et R. 122-4 à R. 122-5 du code de l'environnement.

Selon la jurisprudence Ocréal du Conseil d'Etat rendue en matière d'étude d'impact « *les inexactitudes, omissions ou insuffisances d'une étude d'impact ne sont susceptibles de vicier la procédure et donc d'entraîner l'illégalité de la décision prise au vu de cette étude que si elles ont pu avoir pour effet de nuire à l'information complète de la population ou si elles ont été de nature à exercer une influence sur la décision de l'autorité administrative* » (CE, 14 octobre 2011, n° 323257). Au cas présent plusieurs insuffisances de l'étude d'impact sont à relever.

9. La première insuffisance affectant l'étude d'impact a trait à l'absence d'examen des solutions de substitution examinées dans le cadre du projet, alors que celui-ci présente de fortes atteintes sur l'environnement avec la suppression de 244 ha de terres agricoles, de 90 ha de boisement et de 125 ha de zones humides en zone Natura 2000.

L'étude d'impact doit en effet comprendre « *Une description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage, en fonction du projet proposé et de ses caractéristiques spécifiques, et une indication des principales raisons du choix effectué, notamment une comparaison des incidences sur l'environnement et la santé humaine* » (R. 122-5 du code de l'environnement) ».

Il incombe à ce titre au porteur de projet de rechercher si des solutions de substitution peuvent être envisagées pour réduire les incidences de l'opération sur l'environnement.

Au cas présent, pour un projet d'une superficie aussi exceptionnelle, il incombait au pétitionnaire de rechercher si cette emprise pouvait être réduite au maximum pour limiter la consommation d'espaces agricoles, boisés et de zones humides.

Cela n'a nullement été fait, puisque le projet propose une urbanisation extrêmement diffuse avec une grande consommation de terres agricoles, boisées et de zones humides. Le pétitionnaire a fait le choix de privilégier les maisons individuelles disposant de grands terrains et des constructions étalées en bande le long des terrains de golf.

En aucun cas, le porteur de projet n'a recherché des solutions de substitution qui auraient permis de limiter la taille du projet pour réduire ses atteintes en termes de consommation de l'espace. L'étude d'impact ne contient pas non plus de comparaison en termes d'incidences entre les différentes alternatives pour la réalisation le projet.

Dans sa réponse à l'avis de la MRAE, le porteur du projet objecte qu'il n'existerait pas de propriété de taille similaire en Sologne. Cependant, l'étude de solutions alternatives ne passe pas nécessairement par la recherche de sites semblables. Ces solutions peuvent impliquer la recherche de solutions de moindre ampleur pour réduire les incidences du projet, notamment en matière de consommation de l'espace. Le pétitionnaire évoque aussi des motifs liés à l'importance du site pour le développement touristique et économique du territoire. Cela ne répond pas non plus à l'obligation de rechercher des solutions alternatives pour déterminer pour comparer ensuite les atteintes.

Enfin, dans son avis, la MRAE relève qu' « *un tel projet contribue par nature à la consommation d'espaces naturels et agricoles et entraîne une consommation significative d'eau, en contradiction avec les objectifs régionaux, nationaux et européens. Il est donc attendu que les mesures d'évitement de réduction et à défaut de compensation permettent au projet de s'inscrire dans les objectifs d'absence d'artificialisation nette prévus par le SradDET à l'horizon 2040 et ceux de la loi « Climat et résilience » qui prévoit la division par deux du rythme de consommation d'espaces sur les années 2021-2030 par rapport à celle constatée sur la période 2011-2021* ».

Il était donc attendu que le projet fasse l'objet de mesures d'évitement, de réduction ou encore de compensation pour réduire sa consommation d'espace. La recherche de solutions alternatives aurait permis d'envisager un tel évitement ou une telle réduction.

L'étude d'impact est donc insuffisante en ce qu'elle ne présente pas de solution alternative permettant de comparer les atteintes, notamment en termes de consommation d'espace.

10. Une deuxième insuffisance importante tient à l'absence d'étude des effets cumulés du projet avec le projet de golf des Bordes qui est situé à proximité immédiate, qui présente lui aussi une emprise très importante et qui est plus avancé que celui des Pommereaux.

L'étude d'impact doit comprendre : « *5° Une description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement résultant, entre autres : (...) e) Du cumul des incidences avec d'autres projets existants ou approuvés, en tenant compte le cas échéant des problèmes environnementaux relatifs à l'utilisation des ressources naturelles et des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement susceptibles d'être touchées* ».

En l'espèce, les deux projets sont de même nature, car il s'agit de golfs accompagnés d'équipements touristiques et ils sont situés à proximité immédiate l'un de l'autre. Ils impliquent chacun une consommation d'espace importante, qui nécessitait de les étudier conjointement, quand bien même ils ne sont pas portés par la même société et qu'ils ne s'adressent pas à la même clientèle.

Dans son avis sur le projet de PLUi, la MRAE avait d'ailleurs pris en compte la consommation cumulée d'espace de ces projets en relevant que « *la justification présentée au regard des surfaces à urbaniser associées à ces projets alliant parcours de golfs et hébergements apparaît très insuffisante* » et « *avec une consommation d'espaces de 547 ha pour les seuls projets prévus sur le golf des Bordes et le golf les Pommereaux, le projet de PLUi n'apparaît pas compatible avec l'ensemble des éléments du SCoT en vigueur, notamment en matière de consommation d'*

D'espaces » (**Pièce n° 2** - Avis de la MRAE, cf. p. 5).

Toujours selon l'avis de la MRAE (cf. p. 6) : « *Le PLUi projeté prévoit une consommation foncière en extension de 642 hectares à l'horizon 2030 (p. 56 du document 1.1), répartis comme suit : 54 hectares à destination de l'habitat, 27,1 hectares à vocation économique et 561,1 hectares à vocation touristique. Cette multiplication par 12 du rythme de consommation d'espaces par rapport à la période 2010-2018 s'explique par les projets liés aux complexes golfs et touristique. En 2030, la surface urbanisée du territoire intercommunal aura progressé de plus de 40 %* ».

Dans ses recommandations (cf. p. 7) et conclusions (cf. 15), la MRAE relevait que pour « *les projets de complexes touristiques et golfs des Bordes et des Pommereaux, l'autorité environnementale recommande que les porteurs de projets s'engagent à les réexaminer. Elle recommande notamment d'y réduire l'artificialisation des terres et de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles* ».

L'étude des effets cumulés des deux projets golfs en termes de consommation de l'espace aurait dû conduire à rechercher une réduction de la superficie du projet de golf des Pommereaux.

En n'étudiant pas les effets cumulés des deux projets de golfs pourtant situés à faible distance, l'étude d'impact s'avère insuffisante.

Les insuffisances décrites ci-avant privent le public d'une information éclairée sur les alternatives au projet permettant une réduction de celui-ci et sur les effets cumulés de celui-ci en termes de consommation de l'espace avec le golf voisin des Bordes.

Il y a donc lieu pour la commission d'enquête de rendre un avis défavorable sur le projet.

III. L'incompatibilité du projet avec le SCOT du Blaisois

11. Le projet est incompatible avec le SCOT du Blaisois, de sorte que si un permis d'aménager était accordé, il pourrait être contesté en excipant de l'illégalité dispositions du PLUi qui l'autorise. Rappelons aussi que le PLUi fait l'objet d'un recours en annulation de la part de l'exposante, notamment fondé sur son incompatibilité avec le SCOT en tant qu'il autorise le projet des Pommereaux. Il y a donc lieu de prendre en compte l'incompatibilité du projet avec le SCOT du Blaisois.

12. Les schémas de cohérence territoriale (ci-après « SCOT ») sont des documents de planification en matière d'urbanisme qui fixent les orientations à respecter sur leur territoire dans leur document d'orientation et d'objectif (ci-après « DOO »).

Parmi leurs dispositions figurent la fixation d'objectifs chiffrés de lutte contre l'étalement urbain par secteur géographique depuis la *Loi d'avenir pour l'agriculture* n° 2014-1314 du 13 octobre 2014.

L'article L. 141-6 du code de l'urbanisme énonce ainsi que : « *Le document d'orientation et d'objectifs arrête, par secteur géographique, des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et décrit, pour chacun d'eux, les enjeux qui lui sont propres* ».

A titre d'exemple, pour satisfaire à cette obligation, un DOO peut prévoir « *une consommation de 280 à 400 hectares sur l'ensemble du territoire couvert par le schéma de cohérence territoriale pour atteindre la densité de logement voulue, ce chiffre incluant les possibilités d'urbanisation à l'intérieur des zones déjà urbaines, soit environ 440 lots [et préciser] également le parti pris d'aménagement aboutissant à l'urbanisation de cette surface* » (CAA Douai, 29 janvier 2015, n° 13DA01424).

13. En l'espèce, le SCOT du Blaisois couvre la commune de La Ferté-Saint-Cyr. Ce SCOT a initialement été approuvé le 27 juin 2006 et fait l'objet d'une révision en 2016.

Le projet, et le PLUi qui l'autorise pour l'instant, sont profondément incompatibles avec le DOO du SCOT du Blaisois, dès lors qu'ils méconnaissent :

- les objectifs chiffrés de consommation économe DOO ;
- les orientations n° 17 et n° 18 du DOO interdisant le développement d'une urbanisation nouvelle en dehors des enveloppes urbaines existantes
- l'orientation n°14 du DOO relative à la préservation des terres agricoles.

A. Le projet dépasse très largement les objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace fixés par le DOO

14. Les objectifs chiffrés de consommation de l'espace fixé par le SCOT du Blaisois

Le DOO du SCOT du Blaisois définit des objectifs chiffrés en matière de limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Ce document contient ainsi une orientation n° 17 intitulée « *Une urbanisation maîtrisée qui limite les pressions sur les espaces naturels et agricoles* » encadrant la réalisation d'habitations sur le territoire du SCOT.

A cet effet, le DOO prévoit de « réduire l'étalement urbain sur le territoire du Blaisois en définissant des secteurs d'urbanisation future en respectant un maximum de 435ha à ouvrir à l'urbanisation à l'horizon 2030 » (cf. p. 126).

Pour Saint-Laurent-Nouan (est), c'est-à-dire l'unité géographique comprenant Saint-Laurent-Nouan et la Ferté-Saint-Cyr, la surface maximum autorisée en extension urbaine pour la réalisation de logements n'est que de 23 ha. (cf. p. 126).

15. S'agissant des activités économiques, le DOO comporte une orientation n° 9 tendant à « *Promouvoir un développement économique, industriel et artisanal volontariste et cohérent avec les enjeux du développement durable* » (cf. p. 68).

Pour cette orientation, il est parti du constat qu'« *entre 2000 et 2008, 180ha ont été urbanisés au profit du développement de l'activité économique à l'échelle du Blaisois, soit 20ha en moyenne par an sur 9 ans. Sur la période récente, l'activité économique a donc représenté un poste majeur en matière de consommation d'espaces, entraînant des impacts significatifs sur l'équilibre des espaces naturels et agricoles et sur la qualité paysagère du territoire* » (cf. p. 68).

Une urbanisation de 180 ha sur 8 ans consacrée aux activités économiques est donc regardée, par les auteurs de ce document, comme une consommation significative de terrains agricoles et naturels. Cette surface est à mettre en perspective avec les 547,2 ha de terrains à urbaniser prévus pour les projets de golf des Bordes et des Pommereaux.

Partant de ce constat, les auteurs du DOO identifient l'enjeu suivant : « *afin de conforter le tissu économique du territoire tout en respectant l'exigence de qualité paysagère du Blaisois, le SCoT affirme donc un principe d'implantation préférentielle des projets de développement économique au sein de l'enveloppe urbaine et des zones d'activités économiques et industrielles existantes. A ce titre, le SCoT donne donc la priorité à la mobilisation du potentiel d'accueil disponible au sein des zones d'activités économiques et industrielles du territoire* » (cf. p. 68). Le SCOT se prononce donc en faveur d'une implantation des projets d'activités économiques au sein des enveloppes urbaines existantes.

Les prescriptions qui en résultent dans le DOO consistent en la fixation de surfaces « *minimum à réaliser au sein des zones d'activités existantes* » et de surfaces « *maximum à réaliser en création/ extension de zones d'activités* » (cf. p. 69).

Certes, ces objectifs visent les constructions « à vocation économique, artisanale et industrielle (hors agriculture et tourisme) », de sorte que les projets touristiques en sont exclus.

Cela étant, les projets mixtes, comme celui du golf des Pommereaux qui comprend un golf mais aussi la réalisation d'habitations occupées à l'année sont compris dans les objectifs chiffrés de consommation de l'espace pour les logements.

Dans son avis rendu sur le projet de PLUI, la MRAE (autorité environnementale) avait d'ailleurs rappelé que « *les plafonds du SCoT constituent une limite supérieure n'ayant pas vocation à être atteinte* » (cf. p. 5).

En outre et en tout état de cause, quand bien même il n'existerait aucun seuil chiffré spécifique aux activités touristiques, il est bien évident que dès lors que de telles activités supposent, comme en l'espèce, l'extension de l'urbanisation, elles doivent s'inscrire dans le sens des orientations posées par le DOO qui est précisément de limiter l'urbanisation. En d'autres termes, l'absence de seuils ne saurait permettre une surconsommation de l'espace, de surcroît en dehors des enveloppes urbaines existantes.

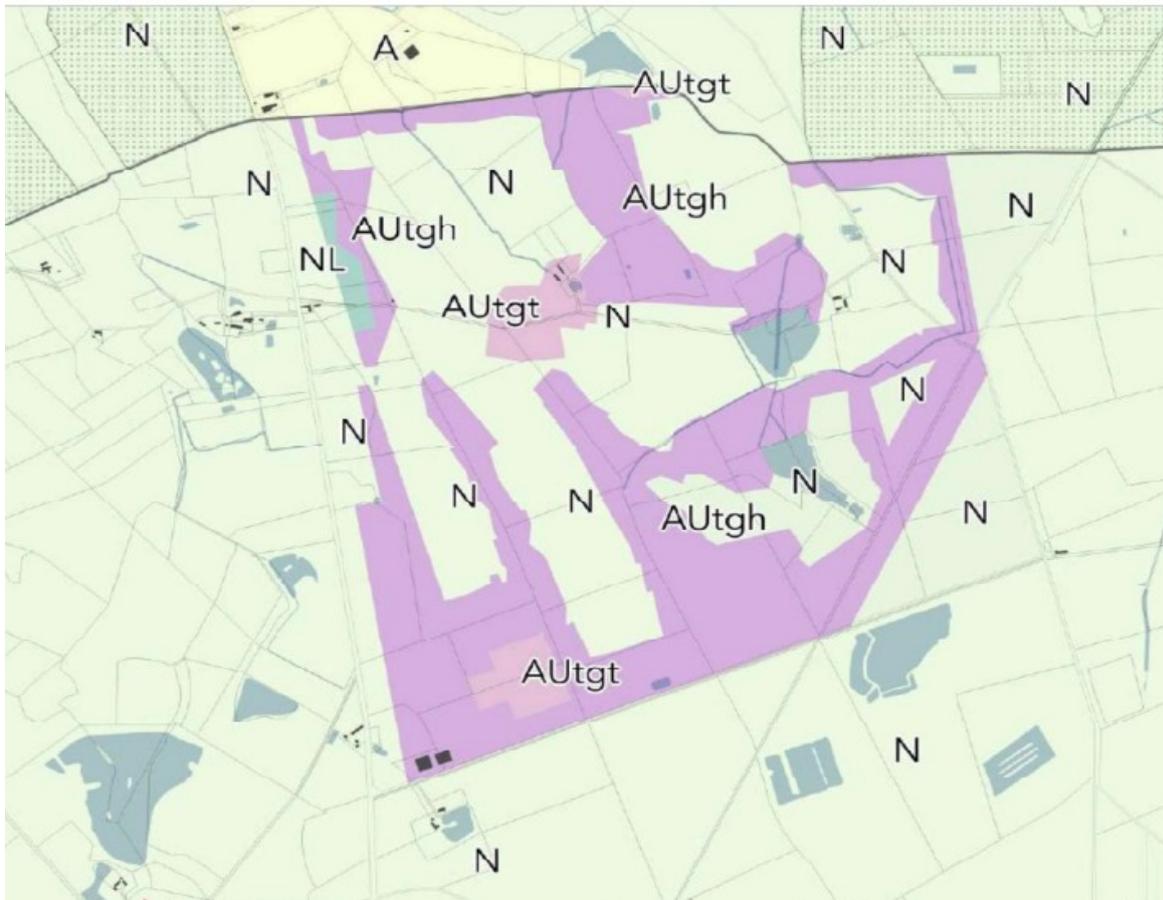
16. L'incompatibilité du projet avec les objectifs chiffrés de consommation de l'espace du SCOT du Blaisois

Selon le rapport de présentation du PLUi, les secteurs AUTgt et AUTgh relatifs aux projets de golfs représentent respectivement 402,8 ha et 144,4 ha, soit un total de 547,2 ha ouverts à l'urbanisation. Aucune répartition des surfaces n'est faite entre le golf des Pommereaux et celui des Bordes (qui comporte deux golfs). Néanmoins la surface du golf des Pommereaux sur la commune de La Ferté-Saint-Cyr est de 348 ha.

Dans le cadre de la concertation portant sur le projet de golf des Pommereaux (cf. supra), les constructions requises pour ce projet étaient estimées à 157,34 ha pour la commune de La Ferté-Saint-Cyr.

Comme on peut le constater sur le plan de zonage ci-dessous, les terres ouvertes à l'urbanisation pour le golf des Pommereaux sont classées en secteur AUtgh, c'est-à-dire qu'elles sont majoritairement destinées à l'habitation :

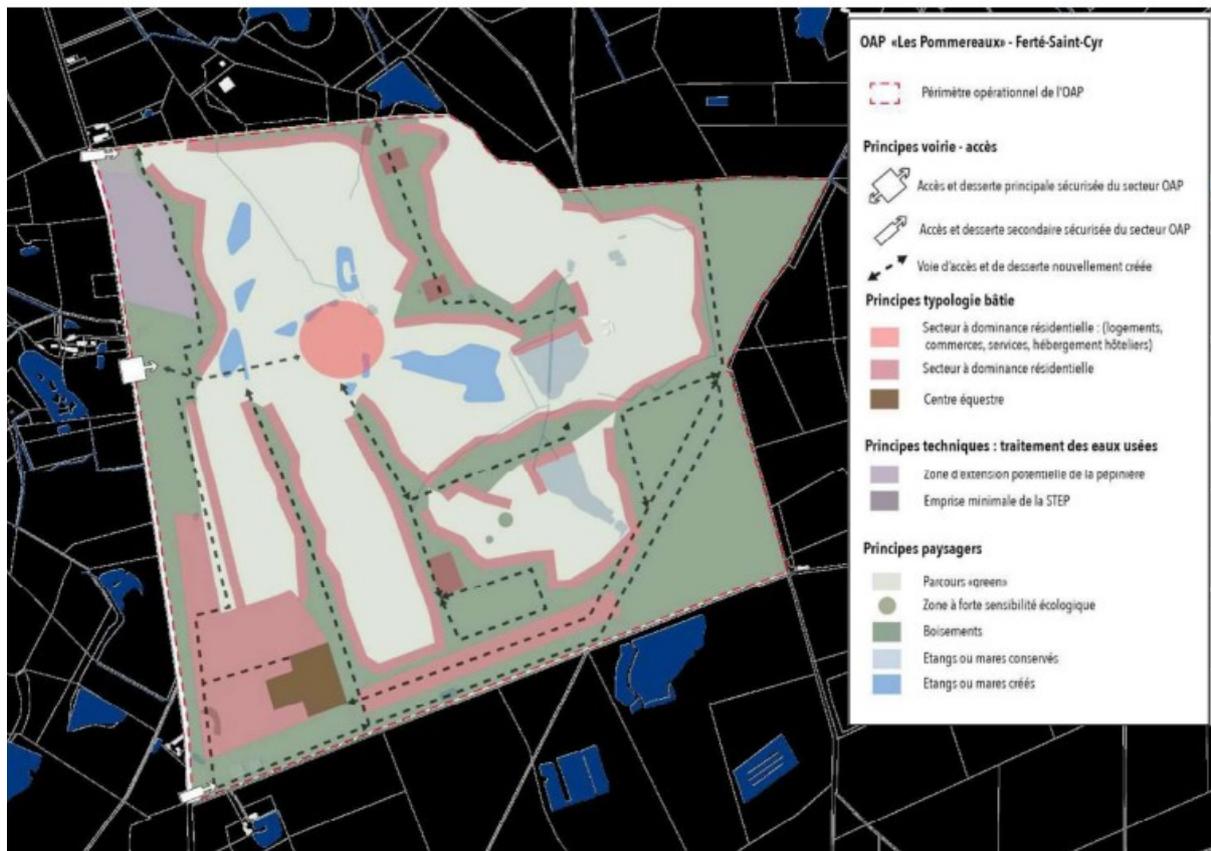
Le PLUi prévoit en effet le classement des éléments à urbaniser de ce terrain (i) en secteur AUtgt, c'est-à-dire destiné à accueillir les équipements touristiques liés aux projets golfs, et (ii) en secteur AUtgh qui correspond à une zone d'urbanisation future à vocation résidentielle en lien avec les complexes touristiques et golfs :



Extrait du plan de zonage du PLUi représentant le site du projet de golf des Pommereaux sur la commune de La-Ferté-Saint-Cyr

Les prescriptions applicables aux secteurs AUtgt et AUtgh permettent notamment la réalisation d'habitations, de commerces et de constructions à destination de service.

Le golf des Pommereaux figure aussi parmi l'OAP Secteur de projet du PLUi (cf. p. 23 de l'OAP). L'OAP détaille les occupations des sols prévues pour ce projet au sein du périmètre :



Extrait de l'OAP « Secteur de projet »

Le plan du périmètre de l'OAP représente un « secteur à dominance résidentielle (logements, commerces, services, hébergement hôteliers) » et un « secteur à dominance résidentielle » (cf. supra).

La destination d'habitations pour la majeure partie des terrains à urbaniser du golf des Pommereaux est confirmée par l'OAP *Secteur de projet* qui précise que (cf. p. 25) :

« La destination du secteur sera à dominante :

- *de loisirs (centré sur les activités de sport en plein air notamment la pratique du golf et de l'équitation)*
- *d'habitations, de lieux d'hébergement (sur les espaces classés en zone constructible)*
- *végétale, afin de préserver les éléments écologiques sensibles des Pommereaux (espaces naturels, mares, étangs,) »*

17. Ces éléments confirment que le projet implique une ouverture nisation de terrains destinés à la réalisation de logements dont **la superficie excède très largement l'objectif chiffré de consommation des espaces pour la création de logements qui est de 23 ha pour ce secteur géographique**. En cela, le projet est radicalement incompatible avec le DOO du SCOT du Blaisois.

B. Le projet méconnaît les orientations n° 17 et n° 18 du DOO qui interdisent le développement d'une urbanisation nouvelle en dehors des enveloppes urbaines existantes

18. L'orientation n° 17 du DOO porte sur « Une urbanisation maîtrisée qui limite les pressions sur les espaces naturels et agricoles ».

Ses prescriptions s'opposent à la réalisation de logements à l'écart des enveloppes urbanisées existantes, au détriment des zones agricoles et naturelles, comme c'est le cas du projet de golf des Pommereaux.

Ainsi, les prescriptions suivantes sont posées par le DOO (cf. p. 121 et s.) :

- il est imposé aux communes de « *privilégier la réalisation d'opérations en optimisation des enveloppes urbanisées à celles nécessitant la consommation de nouveaux espaces naturels et agricoles* » ;

- à cette fin, les documents d'urbanisme doivent :

« *o Délimiter précisément l'enveloppe urbaine du territoire ;*

o Identifier les potentiels de comblement de l'enveloppe urbaine (dents creuses, îlots, etc.) ;

o Définir la trame paysagère et la trame verte et bleue de la commune (TVB) ;

o Localiser les secteurs de développement en urbanisation nouvelle en conduisant une réflexion d'ensemble sur l'aménagement de ces secteurs. La réalisation d'OAP dans les documents d'urbanisme paraît tout à fait appropriée pour guider l'aménagement de ces secteurs ;

o Définir les conditions de protection des espaces naturels et agricoles situés en dehors de l'enveloppe urbaine. »

- en outre, le DOO institue un objectif « *30% de l'objectif de production de logements fixé par le SCoT en optimisation foncière des enveloppes urbanisées, en s'appuyant sur la mobilisation des 235ha identifiés au sein des enveloppes urbanisées du territoire* » ;

Pour l'unité géographique de Saint-Laurent-Nouan (est) incluant La-Ferté-Saint-Cyr, le pourcentage de constructions minimum à réaliser en optimisation foncière des enveloppes urbanisées est de 5-10 % et la surface minimum exigée en optimisation foncière des enveloppes urbanisées est de 4 ha.

Le projet de golf des Pommereaux doit être totalement implanté en dehors des enveloppes urbanisées de sorte qu'il ne participera nullement à l'objectif de densification posé par le SCOT.

- de surcroît, le DOO prévoit que (cf. p. 130) « *les documents d'urbanisme devront comporter un travail d'identification, de délimitation et de choix d'aménagement au sein des bourgs et des hameaux* :

o Dans les secteurs d'habitat isolé, le développement de constructions nouvelles à usage d'habitation est interdit ;

o En dehors de l'enveloppe urbaine existante, le développement de constructions nouvelles à usage d'habitation est interdit le long des axes de communication (urbanisation linéaire) ;

o Le mitage des espaces agricoles et naturels est interdit : au sein des hameaux, l'urbanisation nouvelle est interdite en dehors de l'enveloppe urbaine existante. Les constructions nouvelles sont autorisées au sein des enveloppes urbanisées existantes, à condition que celles-ci ne portent pas atteinte à la fonctionnalité des exploitations agricoles et soient compatibles avec les objectifs de préservation des caractéristiques paysagères et environnementales du hameau.

o Sur l'ensemble du territoire, le développement de l'urbanisation nouvelle est autorisé uniquement dans la continuité de l'enveloppe urbaine existante.

19. Selon le DOO encore (cf. p. 137), au sein de l'orientation 18 visant à « *Organiser un développement urbain en accord avec l'armature urbaine et paysagère* », « *les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont conditionnées au respect des règles suivantes* (qui

s'ajoutent aux prescriptions sur les cônes de vue, etc. qui viennent aussi guider les choix urbains) :

- *Préférer une urbanisation en greffe sur les noyaux constitués,*
- *Proposer uniquement des nouvelles constructions s'inscrivant en continuité de l'urbanisation existante.*
- *Eviter les rues en impasse au sein des nouvelles opérations,*
- *Veiller à définir systématiquement des voies de désenclavement sur chaque opération permettant d'assurer le bouclage routier des sites,*
- *Stopper l'étalement linéaire de l'urbanisation le long des voies de desserte,*
- *Permettre une densification raisonnée des enveloppes urbaines existantes, notamment par la suppression des dents creuses, tout en préservant d'éventuels cônes de vue, motifs paysagers ou éléments de la trame paysagère.*

Tout projet d'extension devra faire l'objet d'un schéma d'aménagement d'ensemble dans les documents d'urbanisme, qui veillera au respect des points précédents. »

20. Il s'infère de ces prescriptions que le PLUi ne pouvait pas, sans être incompatible avec le SCOT, autoriser une urbanisation nouvelle hors des enveloppes urbaines existantes du territoire.

C'est pourtant ce que prévoit le PLUi en ouvrant à l'urbanisation les terrains nécessaires au projet du golf des Pommereaux.

En outre, l'urbanisation autorisée est particulièrement diffuse avec des habitations et constructions éparpillées sur 348 ha au détriment des zones naturelles (30 % du site) et agricoles (60 % du site) actuelles.

21. Soulignons que le SCOT ne mentionne pas l'existence du projet de golf des Pommereaux, ce qui démontre que ce projet d'ampleur n'a pas été planifié et qu'il ne fait donc l'objet d'aucune exception aux règles reprises ci-avant.

Certes, le DOO recommande également « *Le développement des capacités d'accueil et d'hébergement pour répondre aux besoins de l'ensemble de la clientèle touristique tout en garantissant la pérennisation du maillage touristique du territoire* » (cf. p. 63) et pose une prescription tendant à « *Permettre la réalisation des équipements touristiques et d'hébergement structurants sur le territoire* » (cf. p. 64).

Pour autant, cette orientation est particulièrement générale et sa mise en œuvre doit nécessairement s'inscrire dans le cadre des autres orientations du SCOT. Elle ne saurait donc s'analyser comme un blanc-seing laissé aux rédacteurs des documents d'urbanisme pour autoriser une urbanisation nouvelle en dehors des secteurs déjà urbanisés sans justification suffisante.

Ainsi, cette orientation générale doit être articulée avec les prescriptions plus spécifiques posées par le reste du DOO. Dans le cas où un projet touristique est envisagé, il doit, pour faire l'objet de règles d'urbanisme permettant sa réalisation, satisfaire à ces règles spéciales pour être regardé comme compatible avec le SCOT.

22. L'incompatibilité entre l'ampleur de l'urbanisation nouvelle résultant des projets de golfs et les prescriptions du SCOT est aussi confirmée par :

- **P'évaluation environnementale du PLUi** qui indique, dans sa synthèse sur le développement économique, que (cf. p. 45) :

« La localisation des zones de développement de l'urbanisation est conditionnée par les enjeux auxquels la communauté de communes est soumise, notamment en termes de maintien de l'agriculture, de protection des espaces naturels, de risques et de préservation des paysages.

Les zones ouvertes à l'activité économique sont limitées et localisées au sein ou en périphérie des zones déjà urbanisées à l'exception des projets touristiques de golfs qui se trouvent plus isolés des enveloppes urbaines et grands consommateurs d'espaces naturels ou agricoles. Les projets de golfs sont prévus depuis de nombreuses années. Le projet des Bordes consiste en l'aménagement de deux golfs existants.

L'urbanisation est forcément source de consommation d'espace malgré les efforts faits (densification, extension dans les zones limitrophes au bâti existant) pour limiter les impacts.»

Il est donc expressément reconnu par les auteurs du PLUi que les projets touristiques de golfs, dont celui des Pommereaux, sont à contre-courant du reste des zones ouvertes à l'activité économique dans le PLUi. Ces projets sont isolés des enveloppes urbaines et grands consommateurs d'espaces naturels ou agricoles.

Leur ancienneté qui est évoquée ne saurait justifier leur autorisation par le PLUi qui doit être compatible avec le SCOT.

De même, au titre de l'« identification et hiérarchisation des enjeux environnementaux et bilan de leur prise en compte dans le PLUi » environnementale précise aussi, sur la thématique « Ressource / espace », que « Le PLUi de Grand Chambord contient l'étalement urbain. Les zones ouvertes à l'urbanisation se situent en priorité dans la continuité de la trame bâtie existante. Seuls les grands projets touristiques de golfs s'inscrivent dans une logique différente, à l'écart des zones urbanisées, sur des terrains forestiers et agricoles » (cf. 89).

- **l'avis de la MRAE sur le projet de PLUi**, qui relève que les projets de golfs, dont celui des Pommereaux, « n'apparaissent d'ailleurs pas explicitement intégrés dans le SCOT » (Avis de la MRAE, p. 5, cf. supra).

Ainsi, le projet est incompatible avec le SCOT du Blaisois et le PLUi ne pouvait pas fixer de nouvelles règles d'urbanisme visant à permettre l'urbanisation des terres nécessaires à ce projet sans être incompatible avec ce SCOT.

- **La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)**, qui a rendu son avis sur le projet de PLUi le 10 septembre 2019 ; cet avis est favorable sous réserve notamment de « revoir globalement la consommation de terres agricoles et naturelles dans l'esprit du principe de modération de la consommation de l'espace » (p. 3).

Malgré le caractère favorable de l'avis, la réserve est, par elle-même, de nature à rendre le projet litigieux impossible, puisqu'il a précisément pour effet une surconsommation des terres agricoles et naturelles et ne s'inscrit absolument pas dans l'esprit de modération de la consommation de l'espace.

- **l'Etat** qui a, dans son avis « modéré » sur le projet de PLUi, demandé une modération de la consommation d'espace et la limitation de l'extension urbaine (cf. p. 2).

Les projets de golfs sont expressément visés par cet avis selon lequel ils interrogent « par leur superficie et leur proximité » et « ils constitueraient une modification substantielle du paysage agricoles et naturel, par la part importante réservée aux habitations. Le dossier de

PLUi n'explicite pas ces projets et ne garantit pas leur bonne intégration dans le paysage » (cf. p. 2).

Par conséquent, il est établi que le projet litigieux et PLUi qui l'autorise sont incompatibles avec les orientations n° 17 et 18 du SCOT.

C. Le projet est incompatible avec l'orientation n° 14 du DOO qui exige la préservation des terres agricoles

23. Le DOO contient une orientation n° 14 visant à « *Préserver l'enveloppe foncière agricole et limiter durablement les conflits d'usages* » (cf. p. 110).

Selon le constat posé par ce document, « *l'agriculture se trouve actuellement confrontée aux pressions de l'urbanisation* », d'où il résulte qu'il convient de « *pérenniser le foncier agricole et la viabilité économique des exploitations à long terme* » et de « *limiter durablement la consommation d'espace agricoles en utilisant de façon optimale l'espace pour le développement résidentiel et économique, tout en répondant aux besoins des exploitations agricoles du territoire* ».

A cet effet, l'orientation n° 14 contient des préconisations qui s'opposent au projet de golf des Pommereaux qui sont de :

- « *Préserver le caractère agricole des terres en prenant notamment en compte le potentiel agronomique des sols, la localisation et les besoins des sites d'exploitations et les conditions d'exploitations lors des choix d'aménagement (taille et configuration du parcellaire, points d'accès, etc.)* » (cf. p. 110) ;

La préservation des terres agricoles constitue ainsi un objectif fixé par le DOO. Toute consommation excessive de terres agricoles non justifiée est incompatible avec cette orientation.

- « *Mettre en œuvre les conditions de préservation des sites d'exploitations afin de limiter les conflits d'usages dans les secteurs soumis à une forte pression foncière* » (cf. p. 110)

Les projets d'urbanisation ne doivent pas conduire à la disparition des sites d'exploitation agricole. Or, l'ouverture à l'urbanisation du site du projet de golf des Pommereaux conduit à la disparition des fermes qui se trouvent à cet emplacement.

Le projet de golf des Pommereaux conduira ainsi à la disparition d'une exploitation agricole de 240 ha (60 % de la superficie du site) regroupant quatre fermes et exploitant également un cheptel bovin de près de 460 têtes et un élevage de gibier d'environ 150 têtes.

A propos du golf des Pommereaux, la Chambre d'Agriculture Loir-et-Cher note, dans son avis produit sur le PLUi, que « *ce site présente une activité agricole importante. Il constitue la dernière grande ferme de la commune en matière d'élevage bovin. Au vu de son potentiel agricole, la Chambre d'Agriculture maintient son avis défavorable émis en 2011 lors de la révision simplifiée n° 1 du PLU communal* » (cf. p. 7).

L'urbanisation de ce site conduira donc à la disparition du seul élevage bovin de la commune, ce qui s'oppose à la prescription précitée.

- « *Les communes devront privilégier la réalisation d'opérations en optimisation des enveloppes urbanisées à celles nécessitant la consommation de nouveaux espaces naturels et agricoles* » (cf. p. 121).

L'urbanisation induite par le projet de golf des Pommereaux est incompatible avec cette orientation, car elle doit s'implanter à l'écart des enveloppes urbanisées existantes, au détriment de terres agricoles et naturelles.

Il découle de ces éléments que le projet et PLUi qui l'autorise sont, là encore, totalement incompatibles avec l'orientation n° 14 du DOO, en tant qu'ils induisent une ouverture à l'urbanisation de terres agricoles et naturelles situées en dehors des enveloppes urbanisées, entraînant ainsi la disparition de terrains agricoles et de la seule exploitation bovine de la commune.

IV. Le projet provoque une consommation excessive de zones agricoles et naturelles avec l'urbanisation diffuse de 400 ha situés en dehors de toute agglomération

24. Le projet litigieux implique une consommation d'espace beaucoup trop importante avec une urbanisation diffuse sur 400 ha au détriment de zones agricoles et naturelles.

Pour les raisons suivantes.

25. Premièrement, ce projet consiste dans la construction de 565 habitations, d'un hôtel et d'un golf. 157,34 ha sont ainsi destinés aux aménagements urbains à la Ferté-Saint-Cyr. En outre, le site d'implantation, situé en dehors de toute agglomération, est d'une superficie particulièrement importante.

Il en résulte que ce sont près de 400 ha qui seront urbanisés de manière très diffuse avec des constructions étalées et d'importants espaces artificialisés liés au golf. Cette urbanisation conduira au mitage de la zone.

26. Deuxièmement, la consommation en espace du projet excède largement celle de projets touristiques d'importance situés à proximité et notamment :

- le « center parc », comprenant 746 cottages sur 110 ha et 550 emplois ;
- le parc fédéral équestre de Lamotte-Beuvron, s'étendant sur 150 ha ;
- le Zooparc de Beauval, s'étendant sur 26 ha avec 120 emplois permanents.

27. Troisièmement, le Projet fait doublon avec le golf des Bordes déjà autorisé, qui est un projet de dimension similaire de création d'un complexe touristique autour d'un golf. Or, le golf des Bordes est situé à seulement 1 km du projet. Ces deux projets doublent la consommation d'espaces naturels et agricoles et présentent une offre de loisir très similaire, ce qui ne justifie pas les surfaces qui leur sont allouées.

28. Quatrièmement, il sera relevé qu'un projet tel que celui envisagé en l'espèce s'inscrit totalement à contre-courant de l'Histoire.

D'abord parce que les orientations dominantes en matière d'aménagement du territoire tendent aujourd'hui à la préservation des espaces et des milieux et au gel de l'urbanisation en dehors des zones déjà urbanisées ou de leur continuité. C'est précisément cet objectif qui est poursuivi par le SCoT, ainsi qu'en témoignent l'ensembles des orientations citées *supra*.

Ensuite, parce que le mode de consommation de l'espace et la configuration des projets, qu'ils soient à destination touristique, commerciale ou industrielle, tend à une diminution de leur ampleur. Ainsi, des projets s'étendant sur des centaines d'hectares comme en l'espèce constituent des vestiges du passé et ne peuvent être poursuivis aujourd'hui. L'actualité récente en témoigne, avec l'arrêt médiatisé du projet EuropaCity le 7 novembre 2021 (il s'agissait d'un méga-complexe de loisirs et de commerces destiné à être implanté sur 80 ha de terres agricoles - à rapprocher des 348 ha impactés par le projet de golf des Pommereaux).

29. Cinquièmement, la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 *portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets* prévoit un objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, en vue duquel le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de cette loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date (article 191). L'objectif de lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme, est inscrit parmi les objectifs généraux prévus à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.

Au cas présent, un projet prévoyant une consommation de 400 ha de terrains agricoles, boisés et de zones humides n'est assurément pas de nature à satisfaire à cet objectif d'utilisation économe des espaces naturels et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières.

Au total, le projet provoque une consommation excessive de zones naturelles et agricoles entraînant l'urbanisation diffuse de 400 ha, ce qui doit là encore conduire à rendre un avis défavorable sur le projet.

*

Pour l'ensemble des raisons exposées ci-avant, l'association Sologne Nature Sauvage vous demande de bien vouloir rendre un avis défavorable sur les demandes d'autorisation environnementale et de permis d'aménager du projet de golf des Pommereaux.

Si les autorisations du projet étaient accordées en l'état, elles ne manqueraient pas, pour les raisons évoquées ci-avant, d'être annulées en cas de recours contentieux.

Veillez agréer, Monsieur le président de la commission d'enquête, l'expression de nos sentiments distingués.

PHILIPPE HANSEN Avocat à la Cour

Pièces :

Pièce n° 1 : Statut de l'association « Sologne Nature Sauvage »

Pièce n° 2 : Avis de la MRAE rendu sur le projet de PLUi

Analyse de la commission d'enquête : Les sujets étudiés concernent notamment :

- La demande de dérogation sur les espèces protégées,
- L'insuffisance de l'étude d'impact,
- L'incompatibilité avec le SCoT du Blaisois,
- La consommation excessive des zones agricoles et naturelles.

Sur l'« insusceptibilité » d'obtenir une dérogation espèces protégées, « la demande pourrait être refusée, pour une absence de raison impérative d'intérêt majeur ». La MRAE n'a pas mis l'accent sur cette partie du dossier, car ce sujet est du ressort du CSRPN. On notera aussi que la demande de dérogation ne concerne pas la flore, qui sera protégée par la création de zones sanctuarisées inaccessibles au public. Or, actuellement, il n'existe pas de zone sanctuarisée et le maintien des espèces protégées, qui n'avaient pas été identifiées jusqu'à l'étude menée par le bureau d'étude ADEV, n'a fait l'objet d'aucune protection particulière. Le mémoire en réponse précise que les argumentaires sur l'Intérêt Public Majeur sont souvent utilisés par

une catégorie d'avocats mais que d'autres ont soutenus des thèses aboutissant à des jurisprudences ayant débouté les opposants sur ce motif.

Sur l'étude d'impact jugée insuffisante, les insuffisances constatées concernent l'absence d'examen de solutions de substitution, mais il n'existe aucun terrain comparable qui puisse être retenu pour la réalisation d'un tel projet à proximité et il ne semble pas possible de réduire la superficie prévue, cela reviendrait à supprimer un ou plusieurs éléments conçus pour la cohérence de cet ensemble. Par ailleurs, aucun projet de complexe touristique moins gigantesque ne semble intéresser le porteur de projet.

Sur la consommation excessive de l'espace (zones agricoles et naturelles), 400ha sont cités. Il convient de remarquer que le projet n'occupera que 160 ha de zone agricole, ce qui est comparable en superficie au parc fédéral équestre de Lamotte-Beuvron, du fait de la restitution à la nature de 240 ha dont 40 ha seront sanctuarisés. Ce point a été précisé dans le mémoire en réponse.

L'interdiction de toute urbanisation diffuse en dehors des enveloppes urbaines empêche de facto toute initiative de développement touristique majeur apportant un regain d'essor économique favorable aux régions concernées. Il apparaît donc nécessaire de trouver un juste milieu qui concilie ces antagonismes.

Concernant les effets cumulés avec le projet de golf des Bordes, ceux-ci ont été examinés dans l'étude d'impact (p 429), explicités et complétés dans la réponse du porteur de projet à l'avis de la MRAe. Au contraire de ce qui est écrit en page 26 §27, l'émergence d'une destination touristique du « Grand Chambord » pourra voir le jour. Le mémoire en réponse rappelle sa réponse à l'avis de la MRAe sur ce point. Il précise que « les effets cumulés sont très positifs en termes économiques et sociétaux ; aucun effet négatif sur la faune, la flore et la biodiversité n'ont été identifiés ».

Sur le PLUi approuvé de la communauté de communes du Grand Chambord, même s'il fait l'objet d'un recours non encore jugé, sa validité reste établie. Aucune argumentation ne peut se fonder sur le résultat d'un jugement futur non encore prononcé.

Concernant le SCoT du Blaisois, ce dernier a placé en son cœur le développement d'une activité économique et touristique : il préconise une valorisation touristique du Blaisois qui s'appuie sur le « fort potentiel de développement du tourisme lié à la nature » à « concilier avec la préservation des milieux naturels riches et sensibles ». Les recommandations du DOO du SCoT ont noté en page 64 la prescription de dynamique touristique du Val de Loire qui doit « permettre la réalisation des équipements touristiques et d'hébergements structurants sur le territoire » (voir page 320 de l'étude d'impact). Il y aurait donc contradiction dans ce même document du SCoT et ceux qui en découlent (PLUi par exemple) entre la nécessité de développer l'activité touristique et économique du Grand Chambord et l'interdiction de développement de toute urbanisation nouvelle en dehors des enveloppes urbaines existantes.

Le mémoire en réponse souligne, dans le cadre du développement économique, la préférence d'attirer et de retenir les touristes, environ 1 millions de visiteurs par an à CHAMBORD, pour pouvoir les accueillir et les regrouper pour les inciter à séjourner, ce qu'offrira le Domaine des Pommereaux.

R Demat 59

Proposée par Bénédicte de Saint Pierre (ivanbene@orange.fr) Déposée le vendredi 7 octobre 2022 à 14h48 Adresse postale : 107, rue de la Pompe 75116 Paris

Messieurs les Commissaires, voici des compléments d'information concernant notre discussion d'hier à la mairie de Saint Laurent :

1-à propos de l'argument principal des promoteurs pour défendre leur projet, soit la nécessité de créer des nouveaux emplois pour répondre à la fermeture de la centrale nucléaire de Saint Laurent, - EDF prévoyait en 2019 un plan de création de 250 emplois à la centrale https://www.larep.fr/saint-laurent-nouan-41220/actualites/250-emplois-vont-etre-crees-a-la-centrale-nucleaire-de-saint-laurent-nouan-dans-le-loir-et-cher_13745863/ -SANEO ne précise pas dans son étude combien d'employés de la centrale vivant à La Ferté ou dans la communauté de commune, ont un risque de perdre leur emploi et s'ils ont été sondés pour savoir s'ils peuvent/souhaitent devenir serveurs, jardinier, homme/femme de ménage ?

2-A propos de l'absence d'étude d'impact de l'action conjuguée des deux projets contigus, des Bordes et des Pommereaux, on peut également rappeler la redondance des offres de commerce: <https://www.lepetitsolognot.fr/saint-laurent-nouan-partenariat-haut-de-gamme-aux-bordes/>

Le projet des Bordes prévoit un hotel ouvert au public avec restaurant et bar à vin et "dans le « village de Ganay », un autre restaurant, qui s'inscrira dans un espace de vie avec des commerces, des marchés, des lieux d'exposition, un bar à vin, et même un lieu de séminaires, de mariages et de conférences" On voit bien la double nouvelle offre de commerces et marchés ouverts au public, en plus de ceux qui existent à La Ferté Saint Cyr

3-A propos de l'historique juridique du projet Par un jugement du 20 novembre 2014 (n° 1302606), le Tribunal administratif d'Orléans a déclaré illégale la révision qui avait été approuvée et a, en conséquence, annulé le refus d'abroger le PLU ainsi révisé. Alors que l'annulation d'une décision refusant d'abroger un arrêté réglementaire illégal oblige son auteur à abroger cet acte (CE, 21 févr. 1997, Calbo, n° 172634 et 178388 ; CE, 17 déc. 1999, Conseil industries de défense française, n° 191514), la commune de La Ferté-Saint-Cyr a continué d'appliquer cet acte déclaré illégal. Par la suite, la communauté de communes du Grand Chambord (CCGC), dont fait partie la commune de La Ferté- Saint-Cyr, a mené une procédure d'approbation de son plan local d'urbanisme intercommunal (ci-après « le PLUi ») en partant du postulat erroné que la révision PLU de La Ferté-Saint-Cyr avait déjà autorisée le golf des Pommereaux, alors que cette révision avait été jugée illégale et que la CCGC ne pouvait reprendre des dispositions similaires. En effet, le projet de golf des Pommereaux est incompatible avec SCOT du Blaisois qui impose, d'une part, des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace largement dépassé par ce projet, et d'autre part, interdit le développement de toute urbanisation nouvelle en dehors des enveloppes urbaines existantes. Le PLUi approuvé le 2 mars 2020 est donc nécessairement illégal et il fait actuellement l'objet d'un recours en annulation introduit par l'association Sologne Nature Sauvage introduit le 4 mai 2020 auprès du Tribunal administratif d'Orléans et enregistré sous le n° 2001577. Le Tribunal prévoit d'audier l'affaire avant la fin de l'année.

4- A propos des méfaits de la pollution sonore et visuelle sur la faune sauvage du massif Natura 2000 de la Sologne : <https://www.ecologie.gouv.fr/pollution-lumineuse> "Les conséquences de l'excès d'éclairage artificiel [...] sont aussi une source de perturbations pour

la biodiversité (modification du système proie-prédateur, perturbation des cycles de reproduction, des migrations...).

5- les mégas projets de ce type vont à l'inverse de l'histoire
<https://information.tv5monde.com/info/europacity-le-mega-projet-urbain-conteste-qui-embarrasse-le-pouvoirfrancais-248998>

https://www.lemonde.fr/economie/article/2019/11/07/emmanuel-macron-annonce-l-abandon-du-megacomplexe-europacity-au-nord-de-paris_6018357_3234.html Novembre 2019 -
"Fin de partie pour EuropaCity. Le gouvernement a annoncé, jeudi 7 novembre, à l'occasion du troisième Conseil de défense écologique, l'abandon pur et simple du projet de mégacomplexe de loisirs et de commerces censé ouvrir en 2027 à Gonesse, dans le Val-d'Oise, à 15 kilomètres au nord de Paris. Vivement contesté depuis des années par un front de plus en plus large d'opposants, ce projet était devenu malgré lui un symbole de l'artificialisation des terres agricoles au profit de grands projets inutiles." Vous en souhaitant bonne réception

R Demat 60

Proposée par Bénédicte de Saint Pierre (ivanbene@orange.fr) Déposée le vendredi 7 octobre 2022 à 15h02 Adresse postale : 107, rue de La Pompe 75116 Paris

Messieurs, Je vous remercie encore pour votre engagement citoyen et bénévole qui force l'admiration au vu des kilos de documents à étudier sur le projet ! je vous ai rencontrés hier à la Mairie de Saint Laurent et nous avons eu une discussion sur la neutralité nécessaire des Commissaires enquêteurs ; et sur leur obligation de rendre compte du sentiment du public concerné par le projet faisant l'objet de l'enquête publique, voici quelques points de réflexion: - j'ai été agréablement surprise par le fait que, contrairement à l'enquête de 2019 sur le projet, les promoteurs n'étaient pas présents aux réunions, (même si je les ai croisés hier à Saint Laurent), et surtout ne répondaient pas aux questions du public, à la place des commissaires. - vous me dites que les avis en défaveur du projet doivent être accompagnés d'arguments valables (aux yeux de qui ?) pour être pris en compte dans votre rapport, en est-il de même pour les avis en faveur du projet ? Merci Bien cordialement

Analyse de la commission : Lors de l'entretien et de l'écoute attentive des propos de Madame Bénédicte de Saint Pierre, le président de la commission d'enquête a mentionné la formulation d'avis « contre » secs, sans aucune motivation, précisant que l'avis était bien comptabilisé, mais non appréciable quant au niveau de sa valeur, faute de motivation. Ce fait est certes déplorable, mais une expression argumentée solidement, sans inventions de faits non avérés, est essentielle pour les commissaires enquêteurs afin qu'ils puissent s'exprimer dans leurs conclusions d'une manière globale et complète quant aux motivations indispensables venant à l'appui de leur avis. Il en va, bien sûr, de même pour les avis favorables.

R Demat 61

Proposée par anonyme Déposée le vendredi 7 octobre 2022 à 20h58

Je pense qu'en cette période de crise écologique qui préoccupe tout un chacun l'idée même d'un tel projet ne peut apparaître que comme une provocation. A l'origine le golf était pratiqué dans des pays adaptés à cette activité : tout d'abord la Hollande et ensuite l'Écosse. Les vertes prairies naturelles offraient très naturellement des terrains propices à ce sport de plein air. Ce modèle par essence ne peut être reproduit partout et encore plus dans la période actuelle où

cet été a vu la sécheresse transformer la moindre prairie en... paillason. Le manque d'adaptation au milieu relève en réalité d'une sorte de folie, aveugle à la réalité. En d'autres termes, c'est un flagrant déni de réalité... D'autres projets pourraient voir le jour, comme par exemple de développer sur le site des activités équestres ou tout autre activité respectant l'environnement naturel. Ne pas vouloir prendre en compte la réalité est une attitude suicidaire, pathologique. Ce serait aux psychiatres qu'il conviendrait de s'adresser pour soigner les concepteurs de tels projets... démentiels...

Analyse de la commission : Le projet forme un tout du point de vue touristique et sportif, puisqu'un centre équestre est prévu, de même qu'une piscine, des terrains de tennis et des allées de promenade, équestres ou non. Il n'est bien sûr pas question de nier les problèmes environnementaux, mais il ne s'agit que d'examiner un projet décidé par des élus au travers du PLUi et dont l'impact environnemental est présenté commémaitrisé.

R Demat 62

Proposée par anonyme Déposée le samedi 8 octobre 2022 à 06h02

En période de crise climatique et de dépassement des limites planétaires, quand les nappes sont au plus bas, les eaux déjà polluées et que la biodiversité s'effondre, qu'il faut protéger l'agriculture locale et partager les ressources et que beaucoup se demandent comment finir le mois ; un projet de ce genre semble une aberration.

Il implique une disparition de surface agricole, une urbanisation "de luxe", une modification de l'écosystème, un arrosage (quand on parle de sécheresses à répétition!), l'utilisation de produits phyto sanitaires le tout dans une zone classée natura 2000. La terre n'a pas besoin de projets de ce genre! Protégeons la pour les générations futures! Non à ce projet

R Demat 63

Proposée par MALARD DELAFONTAINE, Sophie (so.malard@gmail.com) Déposée le samedi 8 octobre 2022 à 17h33 Adresse postale : 1 CHEMIN DE LAURAY 41220 LA FERTE SAINT CYR

Je condamne la destruction des zones boisées et des étendues cultivées, entraînant la disparition des animaux de notre belle Sologne. Ce projet est une absurdité écologique allant à l'encontre de notre devoir d'être humain de préserver la faune, la flore, l'eau. De plus, le schéma de cohérence territoriale demande de privilégier l'implantation de constructions sur les enveloppes urbaines. Rien n'est respecté ! Quels sont les points positifs de ce complexe touristique ? Et ce d'autant qu'un autre golf doit être créé à quelques kilomètres. Je porte un avis très défavorable à ce projet.

Demat 64

Proposée par JUBERT Christophe (chr.jubert@gmail.com) Déposée le dimanche 9 octobre 2022 à 17h46 Adresse postale : La Borderie 41220 La Ferté Saint Cyr

Bonjour, suite à la réunion publique qui s'est tenue à la Ferté Saint Cyr je voudrai faire part de mon sentiment concernant le projet des Pommereaux. Je trouve dommageable de supprimer une exploitation agricole pour créer un lotissement de 560 chalets. Je ne vois pas une issue positive à ce projet contrairement à ce qui a été dit lors de cette réunion. 560 chalets hauts de gamme alors qu'une quarantaine de chalets vont être construits au golf des Bordes d'ici 2024, cela fait beaucoup de Parisiens ou d'Orléanais en attente d'une résidence haut de gamme. Un Hôtel 5 étoiles qui fera aussi double emploi avec celui des Bordes. Un Golf alors qu'il y en a

six en activité dans un rayon de 30 ou 40 km Les Bordes inaccessible Ardon Limere Les Aisses à la Ferté Saint Aubin Nançay Cheverny Marcilly en Villette. Un club Hippique, là je ne peux les énumérer tous tellement il y en a à commencer par Celui de la Ferté Saint Cyr. Tout cela va créer plusieurs centaines d'emploi. Ou va t on trouver cette main d'œuvre, sûrement pas dans notre région ou de nombreux artisans et des Hotels recherchent désespérément à employer. Je ne parlerai pas de la pollution dans tous les domaines. Oui les vaches polluent mais au moins elles produisent du lait.

Concernant la consommation d'eau potable ou non potable pour les "heureux" propriétaires et pour l'entretien du domaine, golf, écuries, piscine et espaces verts, celle ci va exploser.

Ce domaine consommera beaucoup plus que l'exploitation agricole quoiqu'en dise le représentant du domaine. Il n'y aura pas plus d'infiltration vers les nappes phréatiques. Ce projet qui date de 10 ans a déjà été refusé, aucun élément positif nouveau ne permet de donner aujourd'hui une réponse positive. Au contraire, je suis étonné que les écologistes ne se montrent pas plus que cela. Laissons la nature tranquille.

Je vote donc Contre ce projet aberrant. Christophe JUBERT

R Demat 65

Proposée par GROSPART FLORENT (florent.grospart@free.fr) Déposée le dimanche 9 octobre 2022 à 19h20 Adresse postale : 5 rue marcille 41100 Vendôme

Lorsque j'ai découvert ce projet, j'ai cru à une blague tant il est antinomique avec l'intérêt général. Le massacre de la biodiversité (tellement utile actuellement), une activité gourmande en eau (tellement rare), énorme utilisateur de pesticides (de plus en plus controversés)... Et tout cela pour installer un golf qui s'adresse à une population exogène qui peut déjà s'adonner à son sport dans de bonnes conditions dans les golfs environnants. L'intérêt général n'y trouve pas son compte et à l'époque ou on demande à chacun d'être vigilant, ce projet devient le symbole de ce que nous ne pouvons plus voir construire.

R Demat 66

Proposée par DUPUY, Romain (romaindupuy.perso@gmail.com) Déposée le lundi 10 octobre 2022 à 10h06

Bonjour, l'avenir de tous dépend des décisions que nous prenons aujourd'hui. Notre avenir, celui de nos enfants, celui de nos petits enfants ainsi que toutes les générations humaines futures. Une bonne décision résulte d'une bonne évaluation des priorités. Le réchauffement climatique et la raréfaction de nos ressources en eau va rapidement et fortement compliquer le refroidissement des centrales nucléaires et nos capacités de production vivrières. Est-il prioritaire de favoriser de favoriser les bénéfiques d'une poignée d'investisseurs ou de protéger nos capacités (actuelles et futures) de productions énergétiques et alimentaires ? Cordialement, Romain DUPUY.

R Demat 67

Proposée par michel grandchamp (michel_grandchamp@hotmail.com) Déposée le lundi 10 octobre 2022 à 11h54 Adresse postale : la ferme de la haute metairie route de ligny 41220 La Ferte St Cyr

Ce projet est un non-sens au niveau : -Environnemental : destruction de forêts, d'espaces agricoles, de zones d'habitat de faune et de flore, utilisation excessive de l'eau...à l'heure où la préservation de notre planète est constamment mise en avant par nos pouvoirs publics. A ce

titre, la construction d'un nouveau parcours de golf qui va nécessiter des les besoins très importants en eau est une aberration dans une région régulièrement touchée par la sécheresse notamment en été

-Economique : 1/les aménagements immobiliers prévus apparaissent totalement disproportionnés au regard des besoins et du potentiel touristique de la région. Je pense en particulier aux 565 villas...

2/La construction d'un nouveau parcours de golf de 27 trous est prévu alors qu'il en existe déjà plusieurs dans la région...dont les Bordes juste à côté. D'autre part, la géographie n'est pas forcément adaptée à ce sport avec une pratique impossible une grande partie de l'année

3/ Aucune étude d'impact sérieuse sur les clients et investisseurs potentiels : il est indiqué 15-20% de résidence principale. Au regard des tarifs affichés (entre 1 M et 1.5 M), peu probable d'attirer des acheteurs potentiels compte tenu de l'écosystème de la région. Pour les résidences secondaires, il ne s'agira que d'investisseurs donc peu d'habitants susceptibles de participer de façon durable au développement économique de la Région.

4/ Il est évoqué la création de plusieurs dizaines d'emploi : quelles sont les emplois ciblés et quelle politique en matière de recrutement alors même qu'on manque déjà de main d'œuvre dans la région au niveau des services dont il est question ici

5/ Les commerces et restaurants existent déjà dans le village de la Ferté St Cyr : ce projet va nécessairement avoir un impact sur ces petites entreprises.

Au final, ce projet consiste à créer de nouvelles infrastructures totalement disproportionnées au regard des besoins et capacités de la région. Si le développement du tourisme est légitime, il doit selon moi s'appuyer sur l'écosystème actuel en développant au maximum les coopérations (Ex : pour le golf, pourquoi ne pas travailler avec les Bordes sur un parcours annexe déjà en projet / pour les commerces également ou encore les infrastructures sportives du type club hippiques. En synthèse, on peut légitimement se poser la question : ce projet a-t-il été construit pour répondre à aux besoins de la Région, dans une logique de long terme ou plutôt à des intérêts économiques de court terme ?

R Demat 68

Proposée par Danin Francine (francine.danin@wanadoo.fr) Déposée le lundi 10 octobre 2022 à 11h59

Quel est l'intérêt de ce projet ? Augmenter les offres de golf, équitation, tennis, hôtel 4 étoiles, pour des "touristes" ?? Tous les bénéficiaires potentiels de ce projet connaissent déjà les châteaux de la Loire, ils ne feront pas de randonnée ! Voyons de plus près.

Le terrain conserve son caractère clôturé et sera « sécurisé ». Bonjour l'insertion dans le cadre sociologique de la Sologne ! Normal, car qui seront les clients ? Des Chinois, des métropolitains européens, peu désireux de se mêler aux culs-terreux, lesquels ne serviront que de main d'œuvre besogneuse payée au SMIC moins-moins... (temps partiels et épisodiques, travail de wek-end, etc.), bref les esclaves bien connus de notre XXIe siècle, 200 « emplois » de Solognots qui verront de loin, (attention ! esclavage et ségrégation vont de pair) ces messieurs-dames jouer au golf, au tennis et se balader à cheval dans ces « châtarmants » chemins solognots. Le projet a l'audace de présenter des aménagements « diversifiés » ! - complexe hôtelier 4 étoiles, résidences hôtelières, résidences principales et résidences secondaires, mais pas de camping ? - activités sportives et de loisirs diversifiées : golf, équitation, piscine, tennis, squash, etc... mais pas de terrain de foot, de pétanque ? Côté fin du monde climatique, ce n'est pas mieux. Les canicules de cet été n'ont pas suffi ??? L'artificialisation des sols : • plus de 16 hectares pour hôtel, maisons et résidences, centre

commercial, • la transformation de zones humides en golf : 167 hectares pour un golf 27 trous !!! • des parkings pour 410 places d'automobiles + 700 voitures électriques qui vont forcément consommer de l'électricité et devoir être garées quelque part ! Est-ce vraiment la bonne idée aujourd'hui ? Et on passe sous silence l'inévitable abattage de centaines d'arbres. Quand les « touristes » crèveront de chaud, quand la pelouse du golf, celle des maisons particulières, seront grillées par les canicules à venir, on ira chercher l'eau des étangs pour arroser... On prévoit un « recyclage » des eaux usées, mais la nappe phréatique qui baissera d'année en année, peu importe : les clients ne seront là qu'en vacances, en week-end. Ce projet est l'exemple parfait du non-sens aujourd'hui : on se croirait en 1970-1980, quand on ne savait pas que notre planète et notre environnement immédiat étaient en danger.

R Demat 69

Proposée par anonyme Déposée le lundi 10 octobre 2022 à 13h40

Je m'oppose à ce projet qui va à l'encontre de l'urgence écologique auquel nous faisons face : consommation d'eau excessive, artificialisation des sols, et non respect de la biodiversitéce projet est absurde tant il apporte si peu aux territoires (peu d'emploi) tout en consommant tant de ressources pour un minimum d'utilisateurs !!! Le nombre de golfs déjà présents sur le territoire est à mon sens suffisant pour trouver son bonheur

R Demat 70

Proposée par BARNIER Nicolas (nicobarnier@hotmail.com) Déposée le lundi 10 octobre 2022 à 14h12

Résident solognot, je suis abasourdi par ce type de projet. On se demande même comment il est possible d'avoir un débat sur la pertinence d'un projet en pleine zone Natura 2000. Les citoyens se mobilisent en faveur de la planète et ils attendent des entreprises qu'elles contribuent à faire évoluer les usages et les mentalités. Ce projet fait l'inverse. On ne délivre quasiment plus aucun permis de construire en Sologne aux particuliers mais là on discute de construire des maisons par centaines pour des raisons économiques dont certaines sont obscures. Sans parler du golf ... C'est aberrant. Il faut savoir respecter l'identité d'un territoire avant de se lancer dans des projets délirants. Des villas, un golf, la déforestation et pourquoi pas un potager OGM. Ce type de projet nuit à l'environnement et à la vie quotidienne des habitants qui n'ont JAMAIS demandé à voir un tel projet.

Ce projet est uniquement porté par l'ambition économique démesurée d'une petite caste qui ne cherche qu'à avoir plus, toujours plus. J'espère sincèrement que ce projet ne verra pas le jour, nous nous battons chaque jour pour cela. Bien cordialement.

R Demat 71

Proposée par thurieu christophe Déposée le lundi 10 octobre 2022 à 14h32

Artificialisation des sols, disparition de zones naturelles et impact sur la biodiversité, utilisation des ressources en eau, pollution sonore et lumineuse... ce projet va totalement à l'encontre des efforts urgents à développer dans cette période d'urgence climatique.

R Demat 72

Proposée par CHAUSSOIS Sophie (sophie.chaussois@gmail.com) Déposée le lundi 10 octobre 2022 à 15h13 Adresse postale : LD Vieville 45590 Saint Cyr en Val

Je suis désolée de voir l'urbanisation s'étendre si dramatiquement sur notre belle nature. On nous vend un dynamisme économique contestable au prix du béton. On nous parle d'espaces vert. Cela n'a rien à voir avec une nature sauvage préservant ses trésors de flore et de faune.

Quel en serait le dynamisme économique promis? Ce projet vise à construire un complexe de 560 villas voué à fonctionner en cercle fermé, favorisant son propre circuit économique (loisirs et commerces sur place). Les emplois créés par le projet nécessitent des formations et compétences spécifiques n'étant pas en adéquation avec le bassin d'emploi local. Je m'inquiète de ce projet délirant, révoltant d'un point de vue écologique, contestable d'un point de vue économique

R Demat 73

Proposée par Baron Élisabeth (elisabeth-baron@hotmail.fr) Déposée le lundi 10 octobre 2022 à 18h12 Adresse postale : 94 route de la Ferté saint cyr 41220 Saint Laurent nouan

Avons nous perdu notre bon sens ? Transformer 400ha agricoles en espaces de loisirs ! Les emplois créés ? Il va falloir construire des logements sociaux. Qui va financer les infrastructures publiques nécessaires à ce projet en espace clôt ? Il faut reclasser ces terres en agricoles. Je suis opposée à ce projet .

R Demat 74

Proposée par Baron hubert (hubert.baron41@gmail.com) Déposée le lundi 10 octobre 2022 à 18h32 Adresse postale : 94 route de saint Cyr 41220 Saint Laurent nouan

Encore des terres agricoles sacrifiées. Encore un espace clôt de loisir volontairement déconnecté du village. Les zones humides au biotope riche seront remplacées par des mares bien propres: pas de moustiques ! Les espaces boisés naturels seront remplacés par des arbres épars. Les oiseaux n'y trouveront pas leur compte. Ce ne sont pas les compétences des employés de la centrale qui seront recherchées. Il serait incohérent que ce projet aboutisse. Je n'y suis pas favorable.

R Demat 75

Proposée par Philippe Morel (phili.morel59@gmail.com) Déposée le lundi 10 octobre 2022 à 21h02 Adresse postale : Le Chêne 41220 La Ferté Saint Cyr

Je ne comprends pas pourquoi ce projet revient ? Je demande aux membres de la commission d'enquête sur la demande d'autorisation environnementale et du permis d'aménagement, en vue de la création du complexe des Pommereaux, de donner un avis négatif sur l'obtention du permis de construire Quelques raisons qui motivent ma vision ?

1. La consommation de l'eau pour un tel complexe. Tous les échanges montrent qu'il y a une ambiguïté sur ce point fondamental.
2. L'implantation est en zone Natura 2000 avec un biotope qui serait détruit. C'est stupéfiant d'envisager un tel projet alors que nous connaissons tous une législation écologique contraignante sur ce point. Pourquoi envisager ce type de bouleversement ? Mme, Mr les politiques locaux, avez-vous pensé à ce point en lien direct avec l'écologie particulièrement dans l'air du temps.
3. Il supprime une ferme de 400HA plutôt modèle, alors qu'il manque des terres agricoles.
4. Ce site est loin des deux centres villes de Saint Laurent et La Ferté. Ces centres villes n'auront pas ou très peu de retombées économiques.
5. Il y a une législation locale pour l'aménagement avec une surface définie pour la région de Blois que toutes les communes doivent respecter et pour ce projet, il y aurait une dérogation.

R Demat 76

Proposée par De Boissieu Gilles (gdeboissieu@yahoo.fr) Déposée le lundi 10 octobre 2022 à 21h40 Adresse postale : Huppemeau 41220 La Ferté Saint Cyr

Bonjour Je suis totalement opposé à ce projet qui ne tient pas la route, ni sur le plan environnemental, ni sur le plan économique (qui voudra payer le prix d'une maison de luxe pour acheter une maison dans un lotissement ?). Bien à vous Gilles de Boissieu

R Demat 77

Proposée par Leblond Nathalie (natie41@orange.fr) Déposée le lundi 10 octobre 2022 à 23h12 arretons l'artificialisation à outrance

R Demat 78

Proposée par Serbin Adrian (adrianserbin2001@gmail.com) Déposée le lundi 10 octobre 2022 à 23h20 Adresse postale : 25 rue Louis Mallet 18000 Bourges

Comment ce projet peut-il être en accord avec les besoins de transformation écologique ? Avec autant de superficie et sa consommation d'eau et d'énergie prévisible, il s'agit là d'une bombe à retardement qui va à contresens des invitations à la sobriété

R Demat 79

Proposée par Petit Noé (nonopetit2004@laposte.net) Déposée le lundi 10 octobre 2022 à 23h24 Adresse postale : 13 rue Jacqueline auriol 41500 Mer

Je m'oppose formellement à ce projet qui est une catastrophe écologique pour la sologne. 400 hectares de terres artificialisées dont 244 de terres agricoles fertiles , utiles , 43 hectares de forêts et 53 hectares de zones humides détruites c'est complètement à l'opposé des engagements de la France en matière de lutte contre le réchauffement climatique lors des accords de paris en 2015 , des engagements en matière de préservation de la biodiversité et luttés contre les pollutions normalement la pollution lumineuse.

A l'heure où l'on parle de sobriété et que tout le département et une grande partie de la France a été en alerte sécheresse tout l'été quand est-il d'un arrosage de 5000m3/jour pour un golf de 160 hectares !?

Le gouvernement vise à faire de la France le leader du tourisme vert, dans une région comme la nôtre les atouts sont forts de par un patrimoine naturel exceptionnel, ce projet n'est pas nécessaire ! Il est hors du temps , à côté de la plaque , le GIEC nous donne 3 ans pour enclencher des mécanismes de diminution de l'emprunte carbone de nos sociétés et nous demande d'arrêter d'urgence l'artificialisation des sols , qui est une des principales causes du changement climatique global et ce projet va a contre sens de cette logique , c'est complètement irresponsable d'émettre un avis favorable à ce projet qui est de l'ordre ecocidaire ! J'en appel à votre bon sens , il est encore temps de refuser ce projet ! Merci

R Demat 80

Proposée par Yohann LE DENIC (Yolede@hotmail.fr) Déposée le lundi 10 octobre 2022 à 23h25 Adresse postale : 8 rue du griffon 69001 Lyon

Ce projet est un non-sens environnemental et societal. Ceux qui en sont les architectes verront l'avenir leur faire un procès.

R Demat 81

Proposée par anonyme Déposée le lundi 10 octobre 2022 à 23h29

Je ne suis pas favorable à la réalisation de ce projet, qui est une catastrophe écologique (golf : arrosage tout les jours ; 43HA de forêt rasée...) Je suis CONTRE

R Demat 82

Proposée par PEZET Frédéric (fred.pezet@gmail.com) Déposée le lundi 10 octobre 2022 à 23h59

A l'heure des menaces grandissantes du changement climatique, des sécheresses et des pénuries qui s'annoncent, la Sologne et les Solognots ont-ils vraiment besoin d'un complexe touristique pour chasseurs fortunés ? Nos élus sont-ils au service de leur territoire et du bien être futur de leurs concitoyens ou bien ne savent-ils penser qu'avec leur(s) "portefeuille(s)" ? En tant que solognot, je m'oppose catégoriquement à ce projet éco-suicidaire qui relève plus d'un crime envers l'environnement et les générations futures que d'un soi-disant bien être économique pour les générations actuelles.

R Demat 83

Proposée par Haran Pascal (pharan@free.fr) Déposée le mardi 11 octobre 2022 à 00h46
Adresse postale : 17 rue du chemin de la Messe 45140 Ormes

Le collectif "il est encore temps Orléans " a organisé plusieurs manifestations depuis 2015, déposé des doléances pour la sauvegarde des terres agricoles face a l'urbanisation galopante. Mais ni la Métropole, ni la ville d'Orléans n'ont tenu compte de cette mobilisation, jusqu'à 1500 personnes dans les rues. J'ai bien peur que seule la voie judiciaire puisse produire des effets, au pire retarder les échéances. Mais il faut alerter Charles Fournier, maintenant député, qui s'était opposé à un projet du même type près de Chambord, de mémoire. Bon courage!
Pascal

R Demat 84

Proposée par Tronson Estelle (tronson.estelle@orange.fr) Déposée le mardi 11 octobre 2022 à 05h54
Adresse postale : 14 rue du bourg neuf 41120 Sambin

Ce projet ne va pas du tout dans le sens de la sobriété, il est destructeur de terres arables, destructeur de biodiversité, destructeur de forêts. Dans un contexte de dérèglement climatique qui a déjà des conséquences concrètes sur notre santé, sur les productions agricoles, sur les catastrophes naturelles, comment peut-on envisager encore de telles démesures ? Les golfs pour être toujours plus verts sans être vertueux, nécessitent un arrosage très important et l'usage de pesticides. Nos nappes phréatiques sont au plus bas et déjà bien polluées. Ont-elles besoin de cela en plus ? Et est-ce que tout ce luxe est bien nécessaire et raisonnable ? Il ne concernera que la minorité qui pourra se l'offrir. Cet étalage n'est il pas scandaleux et irrespectueux vis à vis d'une population qui peine à juste se chauffer et se nourrir tout en travaillant ? Le bénéfice emplois créés pour servir ne saurait non plus suffire et justifier la destruction volontaire du vivant car aujourd'hui, il est responsable de penser à moyen et long terme pour l'avenir de nos enfants et petits-enfants.

R Demat 85

Proposée par Fauvin Katherine Déposée le mardi 11 octobre 2022 à 06h47

Sobriété pour qui en réalité ? Réchauffement climatique...vraiment ? Sécheresses et restrictions d'eau pour qui ? Ce projet touristique pharaonique est à l'image des

climatosceptiques du 20 ème siècle... et démontre une inconsequence constante de la part des porteurs de projets. En pleine période de crise climatique, quand les nappes sont au plus bas, les eaux déjà polluées et que la biodiversité s'effondre, quand on se demande comment se serrer d'avantage la ceinture, qu'il faut développer l'agriculture locale, protéger les ressources et partager les communs on continue pourtant de voir des projets luxueux, inutiles et mortifères qui fleurissent sur notre territoire. Ce projet de golf est indigne en cette période de sobriété imposée.

Il ne concernera qu'une minorité de privilégiés et ne profitera qu'à enrichir des actionnaires sur le dos de la planète et du vivant dont nous sommes. La mission Régionale d'Autorité Environnementale a déclaré l'étude insuffisante (sur site classé Natura 2000) Urbanisation de 400 Ha de surface Agricole et disparition d'une exploitation de 240 Ha Sur 119 Ha de forêts avec la disparition de zones humides , il faudrait envisager que : Golf = Arrosage 5000 m³ eau / j Golf = Utilisation de fongicides SDHI ? un peu de bétonisation (on adore l'artificialisation des sols) : 565 maisons + hôtel 4*

R Demat 86

Proposée par anonyme Déposée le mardi 11 octobre 2022 à 07h52

Encore un projet débile qui vise plus à nuire à l'environnement et par conséquent à ceux qui veulent une vie plus saine que la vôtre ! Vous les affamés du fric, on en a assez de vos méthodes de mafieux ! Laissez ces hectares de terre, ces arbres et toute la biodiversité de ces lieux à ceux qui savent gérer autre chose que des comptes en banque !!!

R Demat 87

Proposée par anonyme Déposée le mardi 11 octobre 2022 à 08h30

Ce projet est une aberration, inutile, une hubris, une catastrophe écologique. Cette déraison est un non-sens vis-à-vis des enjeux environnementaux que notre société traverse. Non à ce projet délirant !

R Demat 89

Proposée par de Saint Hilaire Pierre (pierredesthilaire@gmail.com) Déposée le mardi 11 octobre 2022 à 09h41 Adresse postale : Geloux 41220 Saint Laurent Nouan

Bonjour, Je suis évidemment, de tout mon coeur, contre ce projet. Pourquoi ? Car il va grandement nuire à la la nature et à la biodiversité. Il est d'ailleurs tout proche de zone Natura 2000 dont on connaît l'intérêt. Transformer 400ha de terres en un vaste complexe immobilier est un non sens d'un point de vue écologique. L'appât du gain est j'imagine le moteur premier. Qui plus est, un projet d'aussi grand envergure à vu le jour au travers du golf de Ganay et des Bordes, à quoi bon en faire un second à quelques kilomètres ? Ce coin de Sologne est déjà mise à mal par les maudites clôtures, qui, en plus d'enlaidir le paysage, empêche la libre circulation des grands animaux. Quand à un quelconque dynamisme que cela pourrait apporter, la région l'est déjà par ses nombreux châteaux et autres merveilles que le monde entier vient visiter. A l'heure du retour au bon sens, à savoir mieux consommer pour mieux protéger ce qui nous entoure, je suis contre ce projet qui je l'espère sera classé une bonne fois pour toute. Pierre de Saint Hilaire

R Demat 90

Proposée par de Saint Hilaire Charles-Edouard (ce.desthilaire@gmail.com) Déposée le mardi 11 octobre 2022 à 09h47 Adresse postale : Geloux 41220 Saint Laurent Nouan

Bonjour, Je suis évidemment contre ce projet qui va à l'encontre du bon sens environnemental et écologique. Transformer 400ha de terres en vaste lotissements est une aberration à l'époque qui est la nôtre. D'autant qu'à quelques kilomètres, il y a un projet similaire à Ganay et aux Bordes. Le milieu naturel est déjà endommagé par les clôtures, n'allons pas ajouter des lotissements... Je suis donc contre ce projet. CE. de Saint Hilaire

R Demat 91

Proposée par Cancé Jean-Pierre (cance.jean-pierre@wanadoo.fr) Déposée le mardi 11 octobre 2022 à 12h02 Adresse postale : 5, rue du Parc des Revaux 41500 MER

Bonjour, La connerie humaine est incommensurable avec ce projet pharaonique ! Laissez tomber vous en sortirez grandi ! La Sologne est belle et n'a pas besoin d'être dénaturée de la sorte déjà qu'il y a l'engrillagement. La classe dominante veut sa réserve indienne mais ils vont tomber de haut avec la lutte qui s'engage.

R Demat 92

Proposée par Zunz Steven (zunz.steven@gmail.com) Déposée le mardi 11 octobre 2022 à 12h09 Adresse postale : Route de Romorantin 41220 CROUY/Cosson

Bonjour, Il me semble que ce type de projet n'est pas adapté au territoire de la sologne pour plusieurs raisons : territoires à protéger/Natura 2000 et autres dispositifs, protection de la faune et la flore spécifique de la sologne, aberration écologique compte tenu des difficultés en approvisionnement d'eau, et économique compte tenu de la présence des golfs à proximité et des prix d'acquisition qui semblent prohibitifs et hors marché!

Nous sommes hors champs d'acceptabilité compte tenu des mouvements sociétaux actuels. C'est un projet des années 80 alors que nous sommes en 2022! J'ai l'impression d'être en discussion avec les mêmes personnes que ceux qui souhaitent installer les JO d'hiver en Arabie Saoudite! Merci

R Demat 93

Proposée par Christophe de Saint Pierre (c.desaintpierre@hotmail.fr) Déposée le mardi 11 octobre 2022 à 12h16

Je demande à nos élus d'entendre la colère de leurs concitoyens et de ne rien céder à l'appétit morbide des promoteurs. 12 ans que cela dure, vivement que l'on passe à autre chose ! Contre ce projet écocide.

R Demat 94

Proposée par Corbière, Jean-Jacques (tdecorbiac@qairn.io) Déposée le mardi 11 octobre 2022 à 12h31

Raser de la forêt pour bétonner, voilà un projet à la hauteur des défis de notre époque ! Tout simplement consternant qu'il y ait encore des élus pour soutenir des inepties pareilles. Pourvu que la machine s'enraye avant d'avoir condamné un espace de plus de notre territoire à l'urbanisation forcée et mal pensée pour le profit de quelques promoteurs aux idées basses.

R Demat 95

Proposée par Paul-Antoine Tremolet (patremolet@gmail.com) Déposée le mardi 11 octobre 2022 à 12h32

Alors que la politique et les enjeux de tout le pays se fondent sur le triptyque rapport social - sobriété matérielle - sauvegarde environnementale, il est impensable de voir une région aussi exemplaire et prometteuse que la Sologne se laisser aller à des déviances d'une telle ampleur uniquement pour satisfaire la réalisation cynique d'objectifs financiers.

R Demat 96

Proposée par Michele (mpolere@gmail.com) Déposée le mardi 11 octobre 2022 à 13h11
Adresse postale : 13 rue saint-andré 76000 ROUEN

Voilà bien un projet du passé ! Plutôt que favoriser la transformation de l'exploitation conventionnelle en exploitation en agriculture biologique dont on sait que l'accès au foncier agricole est difficile vous préférez soutenir l'artificialisation des terres utiles pour un projet futile ? Un complexe hôtelier 4 étoiles pour les familles ??? Des activités sportives et de loisirs diversifiées : golf, équitation, piscine, tennis, squash, etc... ces activités onéreuses, pour qui ? Pourquoi minimiser la superficie des constructions d'habitations en le indiquant en mètres-carré alors que l'indication en hectares fait apparaître évidemment les destructions d'environnement nécessaires = plus de 12 hectares. Procédé très malhonnête. Faire croire que la création d'un golf est respectueuse de l'environnement est aussi une manière très malhonnête de présenter les choses car cela obligera sans doute l'abattage de nombreux arbres et ensuite un arrosage extrêmement important en complète contradiction avec ce qu'on sait parfaitement sur la valeur de l'eau et sa raréfaction. Le recours sur place à des véhicules électriques n'est en rien une solution écologique. Déboiser des terrains où les arbres sont matures ne sera compensé qu'à très long terme par les reboisements avec de jeunes pousses. C'est une fausse compensation, le botaniste Francis Hallé le dénonce régulièrement. On le voit, ce projet est une sorte de Center Parc, modèle obsolète dont le public ne veut plus. Renoncez à ce projet périmé d'avance !!!!

R Demat 97

Proposée par Bruno (bruno_cavat@orange.fr) Déposée le mardi 11 octobre 2022 à 13h38
Non à l'écologie punitive

R Demat 98

Proposée par Bernadette VALLEE (bvallee@orange.fr) Déposée le mardi 11 octobre 2022 à 14h13
Adresse postale : 4 chemin de Bel Air 45620 ISDES

A l'heure où la France cherche à retrouver son autonomie alimentaire, artificialiser les sols est une aberration. En admettant que les zones humides n'ont pas d'importance, pas plus que la biodiversité ou le stockage de carbone... comment justifier que de la terre ne produise plus d'aliment alors que 20% des français ne mangent pas 3 repas par jour. Tout ça pour un loisir de quelques centaines de personnes. Les collapsologues annonçaient les premières émeutes de la faim en Europe pour 2027. C'était avant la guerre en Ukraine. Il faut avancer cette échéance. Le golf sera probablement détruit ou occupé avant d'être terminé. Quel gâchis. C'est un projet d'un autre temps, d'un autre monde. D'un temps et d'un monde où l'énergie était bon

marché et où les inconscients croyaient les ressources planétaires infinies. Pour reprendre une rhétorique gouvernementale, il ne me semble pas que le golf entre dans le registre de la sobriété et de la fin de l'abondance. Que chacun fasse sa part, surtout ceux qui en ont le pouvoir.

R Demat 99

Proposée par poisson jean pierre (jeanpierre.poisson@free.fr) Déposée le mardi 11 octobre 2022 à 14h18 Adresse postale : 4415 route de Beaugency 41220 La Ferté St Cyr
Bonjour Pour compléter la contribution N°60, je reproduis un extrait du bilan des garants de 2019.

« Il faut noter un clivage prononcé entre les opposants au projet et les personnes favorables à celui-ci. Cette opposition est particulièrement marquée dans certaines observations déposées sur le site internet. Elle conduit parfois à remettre en cause les arguments apportés en s'appuyant sur la représentativité et la qualité de leurs auteurs et non en contre argumentant. »
Je me passerai de commentaire, mais je crains que la quasi totalité des contributions émises à ce jour ne soient mises de côté pour insuffisance d'argumentation.

R Demat 102

Proposée par Poisson Jean Pierre (jeanpierre.poisson@free.fr) Déposée le mardi 11 octobre 2022 à 14h29 Adresse postale : 4415 route de Beaugency 41220 La Ferté St Cyr

Le dossier qui est présenté fait référence constante ... et insistante, à la présence de 460 bovins qui pollueraient ce territoire tant convoité. Ce chiffre répété à l'envi est-il un élément fondamental pour justifier un projet qui compte bien utiliser de l'eau à gogo, des désherbants, accueillir des centaines de golfeurs, des milliers de touristes, etc.... Je pense que si messieurs les garants devaient trouver à la clôture de l'enquête que le nombre de bovins a varié, en plus ou en moins, leur devoir serait de repousser les prétentions environnementales décrites dans le projet et s'appuyant sur ce chiffre. Je préfère, et de très loin, 460 bovins (plus ou moins) Je confirme mon opposition totale à ce projet.

R Demat 103

Proposée par PoissonJean Pierre (jeanpierre.poisson@free.fr) Déposée le mardi 11 octobre 2022 à 14h40 Adresse postale : 4415 route de Beaugency 41220 La Ferté St Cyr

Bonjour, Pluviométrie sur le site des Pommereaux. Description en page 121 / 694. Le promoteur du projet se satisfait très bien de données pluviométriques tirées d'une station située à plus de 30 km. Le problème reste que la réalité « pluviométrique » sur cette région entre Loire et Cosson est largement différente : il pleut beaucoup moins aux Pommereaux / Marepalu qu'à La Ferté St Cyr ou St Laurent-Nouans. Tous ceux qui y résident peuvent en témoigner. Les orages « tournent » presque toujours tout autour, empruntant finalement les vallées de la Loire ou du Cosson. On n'y peut rien ! C'est comme ça. Si un orage vient à concerner ce territoire, il est en général violent. J'invite Messieurs les garants à exiger du promoteur une étude pluviométrique réelle du site, les résultats de cette étude conditionnant largement les décisions d'aménagement. J'avais soulevé en novembre 2019 ce point crucial lors de la dernière enquête publique, ce qui avait déclenché la traditionnelle réponse du promoteur : « c'est noté ». Une promesse non tenue ! Le signalement de ce point « climatique » figure aussi dans le « bilan des garants de novembre 2019 ». Sans aucune conséquence donc. Ce dossier doit donc être rejeté, une information capitale s'avérant non conforme à la réalité. Je confirme mon opposition à ce projet.

R Demat 104

Proposée par anonyme (cathpierron7@gmail.com) Déposée le mardi 11 octobre 2022 à 14h54
Adresse postale : 27

Arrêter de détruire des espaces naturelles dont on a besoin, on est en URGENCE CLIMATIQUE.

R Demat 110

Proposée par Sophie Gauthier (sophie.gauthier@free.fr) Déposée le mardi 11 octobre 2022 à 17h26
Adresse postale : La Cufelière 41230 Courmemin

À l'heure de l'urgence climatique, on marche sur la tête à ne serait ce qu'envisager ce type de projet.

R Demat 111

Proposée par Pierre (geffrier.pierre@orange.fr) Déposée le mardi 11 octobre 2022 à 17h26
Adresse postale : 1 rue Basse 41220 Saint-Laurent-Nouan 41220

Sur le plan sportif, ce projet fait double emploi avec un site existant à proximité et doit donc être rejeté. Sur le plan immobilier aussi, ce projet doit aussi être fermement rejeté car les maisons envisagées auraient peut-être leur place en bordure d'un village existant, mais la Sologne naturelle et sauvage, dans une perspective de respect de l'environnement, doit être préservée ainsi que sa biodiversité. Voici donc deux bonnes raisons de refuser les autorisations demandées. Les contributions anonymes ne doivent pas être comptabilisées, car elles manquent de courage et la plupart d'entre elles, si elles sont positives, ont de fortes chances de venir du demandeur lui-même.

R Demat 112

Proposée par anonyme Déposée le mardi 11 octobre 2022 à 17h30

Natura 2000...zone à préserver. Que voulez vous laisser à vos enfants ? Un tel projet de luxe à la barbe d'agriculteurs qui cherchent à s'installer. Ce sont eux qui nourriront vos enfants et pas la bétonneuse, ni un golf sous perfusion à cause de la sécheresse. N'avez-vous pas d'autres ambitions pour votre territoire que de saccager la nature, d'autres ambitions pour nos jeunes que de leur proposer des emplois services pour les riches ? Ces projets touristiques sont des futures verrues, une vision à court terme sur un territoire qui est bafoué. C'est à contre courant de ce qu'il faut faire pour créer des activités pérennes, valoriser les ressources naturelles, respecter le territoire et ses habitants.

R Demat 113

Proposée par poisson jean pierre (jeanpierre.poisson@free.fr) Déposée le mardi 11 octobre 2022 à 17h33
Adresse postale : 4415 route de Beaugency 41220 La Ferté St Cyr

Bonjour, Calcul de l'indice de piétinement (page 348 / 694) : Calcul amusant, et particulièrement « orienté » pour la bonne cause : le poids moyen d'un golfeur serait de 60 kg, il est donc petit et maigre, et arrive tout nu sans équipement et sans son accompagnateur/conseiller/porteur, sans aucune canne de golf, sans voiturette, ...;etc. Le poids d'un cheval est évalué à 600 kg en moyenne ; les auteurs du calcul semblent oublier qu'il faut compter le poids des cavaliers, celui du harnachement. Combien faudrait-il rajouter pour être honnête dans le calcul ? ,Quel est l'impact d'un cheval au galop dans l'herbe,

comparé au paisible bovin ? Je ne pousse pas l'analyse plus loin, comme le fait l'auteur en son 2^e §. Je ne comprends pas pourquoi les premiers humains ont préféré l'élevage au golf ! Encore un argument non pertinent qui entame sérieusement le crédit à apporter à de telles études. Je reconfirme mon opposition à ce projet.

R Demat 114

Proposée par Roussel Albane (albaneroussel73@gmail.com) Déposée le mardi 11 octobre 2022 à 17h35 Adresse postale : 33 chemin de la tire 73230 St Alban leysse

Avis défavorable : Projet polluant...STOP À L'ARTIFICIALISATION des sols !

R Demat 115

Proposée par Roussel Albane (albaneroussel73@gmail.com) Déposée le mardi 11 octobre 2022 à 17h36 Adresse postale : 33 chemin de la tire 73230 St Alban leysse

Avis défavorable : Projet polluant...STOP À L'ARTIFICIALISATION des sols !

R Demat 116

Proposée par anonyme Déposée le mardi 11 octobre 2022 à 19h57

Je suis fermement opposé à ce projet qui artificialisera 400 hectares, dont 244 hectares de terres agricoles, 43 hectares de forêt et 53 hectares de zones humides.

R Demat 117

Proposée par Léo PETIT (leo123@wanadoo.fr) Déposée le mardi 11 octobre 2022 à 21h05 Adresse postale : 13 rue Jacqueline Auriol 41500 Mer

Scandaleux et criminel, ce projet de golf et complexe hôtelier va à l'encontre des objectifs nationaux de luttés contre le réchauffement climatique et l'effondrement de la biodiversité. L'équivalent de 500 stades de foot artificialisés pour que des nantis viennent faire du golf ! Une folie que des élus irresponsables acceptent au profit de promoteur sans scrupule dans le but de renflouer les finances de la collectivité territoriale qu'ils dirigent. Le Golf de Marcilly et celui d'Ardon la petite mairie (45) ne rapporte pas les millions promis par les promoteurs. Les élus qui imaginent un ruissellement pour leur collectivité se mettent le doigt dans l'œil et mettent en péril l'avenir de nos enfants. La forêt est un sanctuaire du vivant, un trésors de biodiversité, la raser pour faire un parcours de golf aseptisé est non seulement un écocide mais aussi une folie : quand on sait qu'une forêt fabrique des nuages qui retombent en précipitation, et qu'elle permet de réduire les températures au sol l'été, on ne comprend pas qu'à l'heure du réchauffement qui provoque canicule et sécheresse, des élus puissent vouloir raser 400 hectares de forêt. Je m'interroge quant aux compétences de ces élus... La France a pris des engagements internationaux sur l'écologie, la biodiversité, l'eau. Ce genre de projet ne nous permettra pas tenir nos engagement, discreditant notre pays. L'heure est grave, la maison brûle et nos élus veulent jouer au golf !

R Demat 118

Proposée par poisson jean pierre (jeanpierre.poisson@free.fr) Déposée le mardi 11 octobre 2022 à 21h09 Adresse postale : 4415 route de Beaugency 41220 La Ferté St Cyr

Bonjour, Concerne point 9.E « environnement : solutions de substitution raisonnables » page 627 / 694 Une fois de plus le promoteur du projet agite son chiffon rouge, celui des 460

bovins (pas un de plus, pas un de moins). Ces pauvres bêtes feraient autant de nuisances qu'une ville de 5000 habitants ! Diable ! Je pense que MM les garants devraient obtenir du promoteur de ce projet toutes les preuves dont il dispose pour critiquer la gestion actuelle de la ferme. A ma connaissance, il n'y a pas qu'un élevage de bovins, et la propriété est devenue bien belle avec cette gestion. Ceci a un impact très négatif sur le crédit qu'il faut donner aux autres allégations de ce promoteur (voir le paragraphe suivant). La situation actuelle n'a aucun besoin de « secourir » des espèces végétales ou animales que justement ce projet menace, et qui ne demandent rien d'autre que la paix. Le paragraphe suivant 9.F est du même type : affirmation gratuite de nuisances qui, si elles s'avéraient réelles, devraient condamner tout l'élevage français.

Là aussi l'intervention de MM les garants doit amener le promoteur à prouver ce qu'il avance. Je re-reconfirme mon opposition absolue à ce projet qui se fonde sans preuve, sur une prétendue catastrophe générée par l'existant.

R Demat 119

Proposée par thillier claudie (jean-claude.thillier@wanadoo.fr) Déposée le mardi 11 octobre 2022 à 21h12 Adresse postale : 11 rue des landiers 41350 St gervais la forêt

Je suis opposée au projet de golf inutile puisqu'il y en a tout près et qui va impacter une zone natura 2000 ; risque de perturbation de la faune , de la flore et de zones humides . D'autre part perte de terres agricoles et de zones forestières.

R Demat 120

Proposée par Durand, Jessica (Jessica-durand.pe@ville-fleurylesaubrais.fr) Déposée le mardi 11 octobre 2022 à 21h17 Adresse postale : 13 rue Jacqueline Auriol 41500 Mer

Je m'oppose à ce genre de projet destructeur de la biodiversité de notre département. A l'heure de la sobriété énergétique prônée par les plus hautes sphères de notre Etat je ne comprends pas que des élus locaux puissent engager de tels projets. Un terrain de golf et tous les annexes qu'il engendre va à l'encontre aussi de l'urgence climatique que nous vivons : déforestation, bétonisation, arrosage de terrain de golf... Est-ce normal de détruire nos campagnes pour les loisirs d'une minorité de gens "riches" ? Je ne pense pas !

R Demat 121

Proposée par anonyme Déposée le mardi 11 octobre 2022 à 21h21

Le projet de la Ferté-Saint-Cyr va détruire des hectares de forêts. Il me semble qu'il y a assez de feux pour cela. La planète a besoin qu'on la protège, et non qu'on l'a détruisse ! Mon avis est défavorable car ce projet contribuera au réchauffement climatique et donc à la catastrophe climatique qui va détruire notre écosystèmes et tant d'espèces ! Réduisons notre impact climatique et arrêtons de détruire des forêts

R Demat 125

Proposée par poisson jean pierre (jeanpierre.poisson@free.fr) Déposée le mardi 11 octobre 2022 à 22h14 Adresse postale : 4415 route de Beaugency 41220 La Ferté St Cyr

Bonjour,

Ceux qui ont suivi un peu les travaux du golf de Ganay (les derniers), il est clair que la création du golf entraîne une destruction totale du paysage, non seulement par les constructions, mais aussi par le bouleversement total de la surface du terrain concerné. Le

dénivelés créés pour amuser au mieux nos golfeurs si attendus atteignent plusieurs mètres. Ici, si j'ai bien lu, les affouillements atteindraient 5 ,5 m, tandis que les exhaussements seraient de 3,5 m. Quand on sait que les puits tout à fait en lisière du projet donnent de l'eau à une profondeur de 5 à 6 m, il est permis de demander au promoteur de garantir qu'en aucun cas les circulations souterraines d'eau ne seront atteintes. Il revient à MM. les garants d'obtenir les assurances sur ce sujet. Je confirme mon opposition à ce projet.

R Demat 127

Proposée par Espouy Saffran (contact@englishwithsaffran.com) Déposée le mardi 11 octobre 2022 à 22h44 Adresse postale : RUE DES PONTS 41300 LA FERTE-IMBAULT

Marre de voir notre territoire agricole et forestier détruit pour une activité sportive ciblée pour les touristes et fortuné.es. Un terrain de jeu qui demande en plus un arrosage constant quand nous sommes en pleine sécheresse ! Ceux dont nous avons besoin c'est une terre fertile et propice une agriculture Bio pour nous nourrir et de laisser nos arbres en paix pour nous aider contre le réchauffement climatique.

La sauvegarde de la biodiversité est également un enjeu majeur et ce n'est pas sur un terrain de golf que l'on va s'y appliquer ! Il y a de bien meilleures solutions pour exploiter nos terres. La culture de chanvre par exemple qui procure du travail dans bien des domaines et qui est en adéquation avec nos efforts de sobriété énergétique !

R Demat 128

Proposée par anonyme Déposée le mardi 11 octobre 2022 à 22h55

Bonjour, Le projet, tel qu'il est dimensionné aujourd'hui représente un risque tant pour le milieu agricole actuellement présent que pour les ressources naturelles. La conversion de terres agricoles en terre artificialisée participe au destockage de CO2, à l'effondrement de la biodiversité, au déséquilibre du cycle de l'eau et à la perte de ressources alimentaire locale. Les emplois créés ne justifieront pas une telle destruction locale qui portera préjudice au milieu naturel et aux communautés anthropiques. Il est grand temps de briser le cercle vicieux dans lequel nous nous trouvons pour faire émerger des projets vertueux en accord avec les enjeux de chaque territoire. Merci pour la prise en compte des contributions.

R Demat 129

Proposée par de Boissieu Henri (hdeboissieu@gmail.com) Déposée le mercredi 12 octobre 2022 à 06h14 Adresse postale : 478 rue du château 01160 Varambon

Je connais bien le terrain concerné par ce projet que je trouve scandaleux et qui risque de défigurer notre belle Sologne encore préservée. Je suis tout à fait opposé à ce projet.

R Demat 130

Proposée par anonyme Déposée le mercredi 12 octobre 2022 à 06h16

Je suis scandalisée par ces projets totalement décalés par rapport aux enjeux environnementaux qui touchent notre planète. Alors, non à l'artificialisation des terres

R Demat 131

Proposée par anonyme Déposée le mercredi 12 octobre 2022 à 07h16

Un projet hors sol quand on vient se passer une période de sécheresse importante, que les pénuries frappent à notre porte... Les compensations prévues pour "rendre le projet plus respectueux de la nature" ne m'ont pas convaincus. N'y a-t-il pas d'autres priorités

R Demat 135

Proposée par Sebastien Croizard (sebcroizard@gmail.com) Déposée le mercredi 12 octobre 2022 à 10h16 Adresse postale : 16 rue du maréchal Joffre 78700 Conflans Saint Honorine

Sensible comme beaucoup à la question Environnementale, j'ai découvert en ce projet que l'Ecoresponsabilité avec un "E" majuscule et développement touristique et économique puissent enfin faire bon ménage.

Amoureux de la Sologne, je ne pourrais que me réjouir de voir cette opportunité se concrétiser. Cette région le mérite... Au delà, c'est une opportunité sans égale de montrer le chemin vers d'autres projets à "l'esprit" similaire partout en France.

R Demat 139

Proposée par anonyme Déposée le mercredi 12 octobre 2022 à 12h04

Projet intolérable !!! Raser des arbres & bétonner ? Besoin de ces arbres précieux ! Le changement climatique l'exige ! NON à ce projet stupide. Tout ça pour du luxe ? RIDICULE

R Demat 140

Proposée par anonyme Déposée le mercredi 12 octobre 2022 à 12h29

Habitante de Beaugency, la Ferté Saint Cyr est un des endroits, grâce aux chemins communaux et régionaux, où nous pouvons profiter de la marche, du paysage forestier, du calme sans être bloqués par de grandes propriétés privées. Ce qui est rare en Sologne. Ce site est Natura 2000, classé. Nous avons absolument besoin pour la collectivité de garder et préserver ces sites. Il est inadmissible qu'il devienne un golf ds l'état actuel de sécheresse généralisée et il ne bénéficiera bien sûr pas aux marcheurs et marcheuses et autres promeneurs. Et pas non plus aux enfants qui peuvent actuellement bénéficier de ces chemins et paysages avec leurs parents. Des golfs existent déjà. Aucun besoin d'en faire d'autres! Je suis triste, choquée. Cordialement.

R Demat 141

Proposée par Benoit Langle Déposée le mercredi 12 octobre 2022 à 14h10

C'est un projet hors du temps, qui n'a de raisons d'exister que de faire venir de riches personnes dépenser leur argent sur le territoire. Cependant quel est le prix à payer ? Consommation inutile d'eau pour le loisir, destruction de milieux naturels. Une ferme en moins sur le territoire. Désertification Humaine de ces zones superficielles. Mais de quelle société revons-nous ? Il y a bien d'autres moyens de dynamiser des territoires.

Un projet hors-sol se fait toujours rattraper par le bon sens. Si malheureusement ce projet aboutit, (ce que je pense). Il s'effondrera dans quelques années et tombera dans l'oubli, personne n'est immortel ,

R Demat 142

Proposée par axelle Déposée le mercredi 12 octobre 2022 à 14h12

Je suis absolument effarée d'apprendre que le projet du golf des Pommereaux continue d'avancer! A l'heure du réchauffement climatique, alors que nous devons viser l'autonomie alimentaire et que les nappes phréatiques s'épuise, il est inadmissible que de tels projets soient mis sur pied! Je suis totalement contre un projet qui va urbaniser et provoquer le mitage de 400 ha de surfaces Agricoles et Naturelles en zone Natura 2000 et concerne 119 ha de forêts, avec la disparition d'une exploitation de 240 ha et d'un cheptel de 460 têtes Qui va faire disparaître de nombreuses zones humides Qui va installer, non loin du Golf existant de La Borde, un méga golf qui va consommer 5000 M3 d'eau par jour (et qui va les polluer avec des Fongicides SDHI) Qui met en péril des espèces floristique et faunistique protégées Qui prévoit un projet pharaonique et artificiel de 565 maisons et un hotel 4 * qui vont faire mourir les coeurs des communes de la Ferté-Saint-Cyr et Saint-Laurent Nouan, non loin de là

R Demat 144

Proposée par Barbier Stéphane (Stbarbier1973@gmail.com) Déposée le mercredi 12 octobre 2022 à 15h36 Adresse postale : 49 avenue du colonel Morlaix Demozay 45190 Beaugency

Bonjour,

Le projet est non seulement démesuré, énergivore et totalement en désaccord avec les engagements de la France en matière de développement durable, mais en plus son emprise au sol (ratio nombre d'emplois rapporté à la surface utilisée) ne répond à aucune rationalité économique. A l'heure des restrictions d'eau pour cause de sécheresse et de chute du niveau des nappes phréatiques, un tel projet est à la limite du scandale d'Etat.

Il suffit de lire le SRADDET de la région Centre Val de Loire pour constater la complète déconnexion entre ce projet et le politique régionale.

Enfin, les sols seront semi-artificialisés par l'engazonnement et la tonte rase, ce qui entraînera un dommage grave pour la faune et la flore. Stéphane Barbier, balgentien préoccupé

R Demat 145

Proposée par Bénédicte de Saint Pierre (ivanbene@orange.fr) Déposée le mercredi 12 octobre 2022 à 16h22 Adresse postale : rue de La Pompe 75116 Paris

Messieurs les Commissaires, j'ajoute, aux différentes contributions déposées sur ce registre à propos du traitement de la loi sur l'eau par le projet, ce clin d'oeil Ironique du sort: voici la publication de la Mairie de La Ferté Saint Cyr sur sa page "Panneau Pocket", en date du 6/10/2022 : Arrêté de sécheresse du 07/10/2022, information sur : <https://www.loir-et-cher.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Eaux-et-milieus-aquatiques/Secheresse/Modification-des-mesures-de-restrictions-des-usages-de-l-eau> s'il était besoin de plus de données sur les constats de franchissement de seuils de référence par les débits des cours d'eau en Loir et Cher... 1 document associé contribution_145_Web_1.jpeg

R Demat 146

Proposée par David-Rousseau Sylvie (sylvie.davidrousseau@orange.fr) Déposée le mercredi 12 octobre 2022 à 16h24 Adresse postale : 4 chemin de la PRAIRIE 45600 Sully sur Loire

Je suis totalement CONTRE CE PROJET . Mais comment peut on encore concevoir un projet comme celui ci après l'été 2022 que nous venons de vivre c'est a dire l'été le plus froid des 5 prochaines années alors que des habitants des communes du centre Val de Loire ont du être ravitaillés en eau potable par citerne, où les éleveurs ont du faire abattre leurs animaux faute de pouvoir les abreuver, les nourrir. Mais combien faudra t'il de morts pour que la prédation

par quelques privilégiés sur les espaces naturels intacts offerts à tous (forêts, zones humides, prairies..) et vitaux , s'arrêtent ? Les scientifiques eux mêmes las de faire des rapports alarmistes et remisés (giec etc ..) s'engagent désormais dans le militantisme actif , ils vont rejoindre, s'il le faut, les luttes plus sévères ...Faudra t'il arriver à un certain niveau de violence ??? Faudra t'il en arriver là ? Certains départements comprennent enfin comme récemment la LOIRE ATLANTIQUE qui arrête sur le dep 44 toute artificialisation des sols.... Le covid nous a fait le besoin absolu pour le bien être de chacun et la santé physique et mental de se promener ds des espaces préservés avec des animaux , des fleurs , faire découvrir aux enfants l'essentiel ...la vie , les êtres vivants ..

il ne faut pas que le plus grand nombre, les enfants n'aient plus que la réalité virtuelle et le métavers pour vivre la nature.. Il y a des golfs partout comme à 1 km a cote de chez moi a sully sur loire ON ARRETE le BETISES ... enfin ..je vous en supplie

R Demat 147

Proposée par anonyme Déposée le mercredi 12 octobre 2022 à 16h31

Domage que cette partie soit sacrifié, les bois et campagnes de tout ce secteur sont fermés d'accès au public, depuis longtemps, l'orientation prise n'est sans doute pas la bonne. l'autre golf distant d'environ 10 km est déjà sur cette orientation. Si vous n'aimez pas le golf, grosso modo c'est porte fermée. à 25 km, Center Parks.

Remplacer petit à petit la Sologne par des parcs fermés n'est pas le bon choix. Quant à la clientèle à fort pouvoir d'achat, dans la note de présentation, l'argumentaire est tendancieux, on ne prête qu'aux riches !!

Certes côté emploi, le tourisme peut aider si ce sont des emplois locaux. Par contre , le nombre de véhicules vu la fréquentation de 200 à 2000 personnes/jour fait beaucoup de voitures. Il faut laisser l'accès libre. La compatibilité acceptable avec Natura 2000 laisse rêveur. Avis défavorable

R Demat 148

Proposée par Diard Martine (diardmartine@orange.fr) Déposée le mercredi 12 octobre 2022 à 17h04 Adresse postale : saint lubin en vergonnois 41190

Je pensais que la préservation des terres agricoles était une grande priorité. Je pensais aussi qu'il fallait économiser l'eau et préserver cette ressource tout aussi précieuse que la terre nourricière. Ce projet est un suicide et privatise un peu plus la Sologne. On demandera aux solognots d'économiser l'eau pendant que des milliers de m3 arroseront un golf. Tout cela pour le plaisir de quelques uns . Comment après ces dernières années de sécheresse extrême peut -on penser à un tel projet?

R Demat 149

Proposée par ARES Joelle (joelle.ares@gmail.com) Déposée le mercredi 12 octobre 2022 à 18h52

Scandaleux et criminel, ce projet de golf et complexe hôtelier va à l'encontre des objectifs nationaux de luttes contre le réchauffement climatique et l'effondrement de la biodiversité. L'équivalent de 500 stades de foot artificialisés pour que des nantis viennent faire du golf ! Une folie que des élus irresponsables acceptent au profit de promoteur sans scrupule dans le but de renflouer les finances de la collectivité territoriale qu'ils dirigent. Le Golf de Marcilly et celui d'Ardon la petite mairie (45) ne rapporte pas les millions promis par les promoteurs. Les élus qui imaginent un ruissellement pour leur collectivité se mettent le doigt dans l'œil et

mettent en péril l'avenir de nos enfants. La forêt est un sanctuaire du vivant, un trésors de biodiversité, la raser pour faire un parcours de golf aseptisé est non seulement un écocide mais aussi une folie : quand on sait qu'une forêt fabrique des nuages qui retombent en précipitation, et qu'elle permet de réduire les températures au sol l'été, on ne comprend pas qu'à l'heure du réchauffement qui provoque canicule et sécheresse, des élus puissent vouloir raser 400 hectares de forêt. Je m'interroge quant aux compétences de ces élus... La France a pris des engagements internationaux sur l'écologie, la biodiversité, l'eau. Ce genre de projet ne nous permettra pas tenir nos engagement, discréditant notre pays. L'heure est grave, la maison brûle et nos élus veulent jouer au golf

R Demat 152

Proposée par anonyme Déposée le mercredi 12 octobre 2022 à 20h28

Un nouveau projet aberrant et anachronique dans la région, un de plus... Alors que chaque été l'eau manque de plus en plus, que le réchauffement climatique devient de plus rapide et violent, qu'on nous explique que la destruction de la forêt d'Amazonie est un drame pour le climat...que propose -t-on en Sologne :

raser la forêt pour bétonner toujours plus, un nouveau golf qu'il faudra arroser pendant qu'on abattra du bétail, que l'eau sera rationnée pour les particuliers, que les récoltes dessècheront sur pied et que les forêts brûleront... Développer, croître, emploi, argent...toujours les mêmes mots...toujours le même cancer...

Quelques emplois peu payés, générant du trafic supplémentaire (sans essence, sans transport en commun) et beaucoup d'argent pour quelques-uns... Faudra-t-il que nous arrivions à une catastrophe absolue, un Soleil vert où la nature n'existera plus que dans un film visionné au moment de notre mort pour que les élus et dirigeants comprennent... J'espère que ce projet mortifère pourra être stoppé à temps.

R Demat 153

Proposée par anonyme Déposée le mercredi 12 octobre 2022 à 20h29

C'est un projet hors norme, une aberration écologique en décalage complet avec notre temps. Quel est l'intérêt d'un tel projet à l'heure du réchauffement climatique et de la sobriété ?

R Demat 154

Proposée par PETIT JEAN CLAUDE (petit.jclaud@orange.fr) Déposée le mercredi 12 octobre 2022 à 20h43 Adresse postale : 20 rue du jeu 37270 montlouis sur Loire Jean Claude PETIT 20 rue du Jeu 37270 MONTLOUIS sur Loire Tél : 0247508302 0607084979 petit.jclaud@orange.fr

Contre le golf des des Pommereaux de la Ferté St Cyr Voilà le début de la fin de l'abondance. Un petit projet à peine écocide! A l'heure où les feux de forêt ont, à cause du dérèglement climatique, de la sécheresse induite, détruit des milliers d'hectares d'arbres dans toutes les régions de notre pays, décimant la biodiversité, faune et flore, mais ont aussi nuit au puits de carbone que constitue la forêt en captant de CO2 dans l'atmosphère, ce projet prévoit un déboisement massif des terres forestières et humides de notre Sologne, véritable poumon du centre de la France. A l'heure où les maraîchers, les agriculteurs n'ont pas assez d'eau pour arroser leurs cultures, des milliers de m² seront utilisés pour arroser 120He gazon, tondu à raz pour que la balle de golf des nantis roule sans anicroches vers le 23 ième trous du green. Le tout protégé par un enclos surveillé par des vigiles à l'intérieur et des gendarmes, payés par

l'état, à l'extérieur pour contrôler les indésirables et les curieux. Pourtant, pour bien se moquer, avec mépris, de la populace qui vit avec le RSA, le projet est insuffisant!. La Sologne a eu chaud!. Un aéroport pour que les milliardaires de la terre entière y atterrissent avec leurs jets privés au plus près de leurs petites résidences. Ecocide, vous avez dit écocide?

R Demat 155

Proposée par Etienne VERSCHUEREN (president@sologne-nature.org) Déposée le mercredi 12 octobre 2022 à 21h06 Adresse postale : SNE-23, rte de Selles/Cher 41200 ROMORANTIN-LANTHENAY

SOLOGNE NATURE ENVIRONNEMENT (SNE) condamne le projet de complexe touristique de La Ferté-Saint-Cyr.

Ce projet, conçu au profit d'un tourisme de luxe et non du développement local, est consommateur d'eau et d'énergie, ainsi que destructeur de forêts et de terres agricoles. Il aggrave l'artificialisation des sols. Il est donc à l'opposé complet des urgences de sobriété, de préservation de la biodiversité et de la lutte contre le réchauffement climatique. Etienne VERSCHUEREN Président SOLOGNE NATURE ENVIRONNEMENT

R Demat 156

Proposée par Petit Marie Déposée le mercredi 12 octobre 2022 à 21h36

Je suis contre ce projet pharaonique qui va à l'encontre des engagements pour le climat

R Demat 157

Proposée par Prune MAHÉ (prune.bo@gmail.com) Déposée le mercredi 12 octobre 2022 à 21h46 Adresse postale : 106 A rue de Cugnaux 31300 Toulouse

Je suis contre ce projet qui représente un ecocide et qui est d'une absurdité totale au regard de la situation catastrophique dans laquelle nous sommes déjà. La radicalité de ce que vit notre planète, nous impose des actions tout aussi radicales. Non, pas de coupe d'arbres. Non, pas de destruction de zones humides. Non, pas de stérilisation de terres fertiles. Non, pas de privatisation d'espaces communs pour des minorités riches. Agissons de façon intelligente pour le bien commun. A bon entendeur...

R Demat 161

Proposée par TOUTAIN DELAFONTAINE Sylvie (sylvie.delafontaine@free.fr) Déposée le mercredi 12 octobre 2022 à 23h29 Adresse postale : HUPPEMEAU 41220 LA FERTE SAINT CYR

Je suis contre ce projet. Je trouve absurde de sacrifier des terres agricoles, de la forêt, des espèces protégées pour un complexe touristique de luxe surtout qu'il existe déjà à proximité des golfs qui végètent.

R Demat 162

Proposée par anonyme Déposée le jeudi 13 octobre 2022 à 01h14

Mettre les villes à la campagne, car l'air y est plus pur... certes mais pour combien de temps encore après avoir construit toutes ces habitations avec leur cheminée fumante et tout le trafic routier qui en découlera. Je pense à toute cette faune si riche dans cet environnement qui devra migrer ou disparaître... A qui profite ce désastre?

R Demat 163

Proposée par Lapaire alexie (alexie.lapaire@lilo.org) Déposée le jeudi 13 octobre 2022 à 08h09 Adresse postale : 6 rue de la Fontaine 41220 Saint Laurent Nouan

Je suis contre ce projet, détruire de la forêt pour construire un golf énergivore en eau, cela ne s'inscrit pas du tout dans l'air du temps. Cela va nuire encore plus à notre planète pour un bénéfice plus que négligeable. Je ne comprends même pas qu'un tel projet peut être envisagé à l'heure d'aujourd'hui. On a besoin d'arbre, on a besoin d'eau, on n'a pas besoin d'un golf.

R Demat 164

Proposée par DE SAINT PIERRE (nicolasdsp@orange.fr) Déposée le jeudi 13 octobre 2022 à 08h10

Projet gigantesque, d'aménagement d'une zone encore en partie sauvage et préservée. Avec forcément des impacts directs et indirects (accès des nombreux résidents et visiteurs) sur la faune et la nature, sans compter les centaines voire milliers d'aller retour de camions et engins pendant les travaux. Je n'ai pas trouvé dans l'enquête le bilan carbone complet des travaux et du projet une fois finalisé. A-t-il été effectué ? Il chiffrera forcément en centaines voire en milliers de tonnes de CO2 dont notre planète n'a pas besoin. Nous sommes en 2022, en pleine crise climatique et réchauffement de la planète, arrêtons les aberrations !

R Demat 165

Proposée par Plichta, Helene (hmen41@protonmail.com) Déposée le jeudi 13 octobre 2022 à 08h28 Adresse postale : 22 Rue Albert 1er 41000 Blois

Dernier jour de consultation : Golf des pomereaux: un projet Pharaonique, qui va : - manger des terres agricoles, manger de la Forêt (400 ha) - gaspiller notre eau (nous sommes en Alerte sécheresse niveau Crise encore aujourd'hui) dans le 41 - polluer notre eau: les golfs utilisent des produits phytosanitaires contre vers de terres et champignon par exemple. Ils utilisent beaucoup de SDHI dénoncé comme toxique pour tous les êtres vivants car il bloque la respiration des mitochondries, -- détruire la biodiversité (alors qu'une étude pointe des disparitions de libellules dans cette région Centre , par exemple : <https://fne-centrevaldeloire.org/communiqu%C3%A9-presse/biodiversite-en-danger-25-des-libellules-sont-menacees-en-centre-val-de-loire> publiée cette semaine) dans une zone humide et natura 2000 - et produire une quantité faramineuse de Gaz à effet de serre: 500 maisons, bâtiments, voies etc) Ce n'est vraiment pas possible de laisser avancer ce projet!

R Demat 166

Proposée par Binche Dominique (dominique.binche@cegetel.net) Déposée le jeudi 13 octobre 2022 à 08h30 Adresse postale : 17 rue Albert Thibaudet 41000 Blois

Bonjour, Je suis contre ce projet, le type même de ce QU'ON NE DOIT PLUS FAIRE au regard de la situation écologique de la planète. Projet passéiste du XXème siècle... Investissons autrement, il y a largement autant sinon plus d'emplois à créer avec la transition écologique!

R Demat 167

Proposée par Dubarry florence Déposée le jeudi 13 octobre 2022 à 08h38

Je suis contre ce projet. Nous allons encore sacrifier la nature qui est un bien commun pour quelques parigots en goguette..

R Demat 168 Proposée par Dubarry florence Déposée le jeudi 13 octobre 2022 à 08h40 Je suis contre ce projet. Nous allons encore sacrifier la nature qui est un bien commun pour quelques parigots en goguette..

Remarque de la commission : répétition à deux minutes du même écrit.

R Demat 169

Proposée par Guillaume Saveuse (guillaume.saveuse@gmail.com) Déposée le jeudi 13 octobre 2022 à 08h43 Adresse postale : 7 Rue Bretonnerie 41000 Blois

C'est un projet de construction d'un complexe de luxe pharaonique sur 400 hectares que vous proposez là -dont une exploitation de 240 hectares. Ainsi, vous prétendez avoir le droit d'exploiter 119 hectares de forêts pour faire émerger un golf, un hôtel quatre étoiles et 565 maisons en pleine zone Natura 2000. Dans quel monde croyez vous vivre?

Vous n'avez pas ce droit. Nous sommes le commun qui se défend et allons vous préserver de votre folie autodestructrice. Nous allons vous ramener sur terre, terre à terre, humblement, dans l'humus de notre forêt. Voilà ce réel qu'un tel projet climatonégationniste veut nier : nous sommes en pleine période de crise climatique, de dépassement des limites planétaires, nos nappes phréatiques sont au plus bas, la sécheresse est atteint un RECORD, les eaux déjà polluées (20% de l'eau au niveau national) la biodiversité s'effondre (70% des espèces de vertébrés).

Il en va de notre sécurité alimentaire de protéger l'agriculture locale et de partager les ressources. Ce n'est pas en privatisant ce bien commun qu'est notre forêt au profit de quelques consommateurs ponctuels que vous enravez tout cela. Constuire un tel projet est anachronique, ubuesque. Comment notre humble région, paysanne et populaire depuis toujours, peut-elle envisager que son salut viendrait de projets luxueux particulièrement destructeurs du vivant? Nous vous demandons le retrait pur et simple de ce délire des années 1970. Nous avons changé de siècle et de millénaire. L'Anthropocène = Pas de grand projet inutile et écocidaire

R Demat 170

Proposée par Eric BARRIER (ericbarrier@free.fr) Déposée le jeudi 13 octobre 2022 à 09h15 Adresse postale : 69 bd de Beauséjour 75016 Paris

Penser qu'en 2022 on envisage de détruire une surface si importante de terrains naturels et protégés pour y installer des activités qui vont destabiliser, en le détruisant pour partie, un éco-système humain/nature si précieux pour les générations à venir, me semble une absurdité criminelle. Equilibrons notre vivre-ensemble avec la nature au lieu de courir derrière le profit pour quelques-uns.

R Demat 171

Proposée par Grandchamp des Raux, Clémence (clemencegrandchamp@yahoo.fr) Déposée le jeudi 13 octobre 2022 à 09h17 Adresse postale : 15 rue Raymond Lartigue 33000 Bordeaux

Comment peut-on encore envisager un projet comme les Pommereaux en 2022? Croyez-vous sincèrement que les initiateurs de ce projet ont pour but de développer de l'emploi dans la région et d'utiliser des matériaux durables pour leurs constructions pour un projet "respectueux de l'environnement"? NON, la réalité d'un tel projet est capitalistique: investir des fonds et retirer un bon rendement de ce projet, puis très probablement le laisser à l'abandon quand les riches profiteurs se seront lassés de venir passer quelques jours en

Sologne, "la Sologne, c'est surfait maintenant, allons dans le Perche". Qu'en restera-t-il: de l'argent qui ne sera pas dans les caisses des collectivités solognotes, des personnes laissées sans emploi et surtout, surtout, une nature dévastée, une utilisation ubuesque de nos ressources naturelles, une destruction massive de notre biodiversité, nos animaux sauvages partis, une pollution de l'air, de l'eau et sonore irréversible. Sans la terre, sans l'eau, sans les forêts, sans les étangs, sans les animaux, sans la biodiversité, notre planète s'effondre, par notre faute d'humains en recherche permanente du "plus". La terre ne peut pas plus que ce qu'elle nous a déjà donné, elle ne se reconstruira pas toute seule comme ces 500 maisons inutiles. Croit-on vraiment encore à ça au XXIème siècle? Est-ce que le mot sobriété n'est pas arrivé aux oreilles de nos élus solognotes?

Préserver notre terre doit être aujourd'hui notre priorité pour nos enfants, qui se fichent bien de la présence d'un golf (un golf, pire aberration écologique) à quelques kilomètres de chez eux mais préfèrent arpenter les bois sauvages et pêcher dans nos étangs, aller observer les animaux, c'est ce qui fait la beauté et la fierté de notre Sologne.

Ils n'ont pas besoin d'infrastructures sportives dans un complexe de luxe: les infrastructures sportives sont naturelles ici! Ne laissons pas des étrangers détruire notre héritage naturel: nous sommes TOUS responsables de ce que nous laisserons derrière nous. N'arrêtons pas notre pensée aux 10 prochaines années avec des motifs faussement économique et d'emploi: voyons plus loin, pour eux. NON AUX POMMEREUX

R Demat 173

Proposée par Arnaud M Déposée le jeudi 13 octobre 2022 à 09h59

Pendant l'été 2022, qui n'est qu'un avant gout de ce que nous allons connaître dans les années à venir, les golfs ont été soumis à des restrictions d'eau pour préserver les nappes phréatiques. Et là, un nouveau golf va être construit...mais quelle aberration écologique !!! Et par ailleurs une aberration économique, puisqu'il y a déjà de nombreux golfs aux alentours. Habitant la région depuis 40 ans et souhaitant préserver la Sologne, je m'oppose donc à ce projet qui va à l'encontre de l'environnement !!

R Demat 174

Proposée par Leclercq Mathias (Mathias.leclercq@gmail.com) Déposée le jeudi 13 octobre 2022 à 10h05 Adresse postale : 1, La Frelonniere 41220 La Ferté Saint Cyr

Quelle horreur, à l'heure du réchauffement climatique, que l'artificialisation d'espaces naturels et agricoles sur une telle envergure, pour un projet aussi absurde et vide de sens que celui-ci. Le seul véritable sens de ce projet, c'est de décupler le capital des affairistes en leur permettant de vendre de la terre agricole au prix des terres constructibles, et ce à l'échelle de 500 résidences secondaires de luxe. Une échelle d'atteinte à l'intérêt général totalement inédite, qui est une véritable provocation à l'égard des agriculteurs qui ne trouvent pas de terres pour viabiliser leur exploitation et sont maintenus dans une précarité trop souvent insupportable. Pour ma part, cela fait 4 ans que je dépose des dizaines de candidatures auprès de la Safer pour me faire attribuer des terres, et je n'ai toujours qu'à peine 4 hectares de prairies pour produire et vivre alors qu'il m'en faudrait 40ha.

Dans ce projet, les affairistes entendent raser et urbaniser 400ha de terres agricoles uniquement à des fins patrimoniales, soit près de 100 fermes comme la mienne! C'est à l'opposé de toute la philosophie de la politique foncière nationale, et à l'évidence contraire à l'intérêt général, que de permettre à certains de s'enrichir massivement par cette

commercialisation agressive des espaces naturels et agricoles transformés en produits commerciaux. Dans un cadre où les terres agricoles manquent et manqueront de plus en plus, on ne peut pas laisser passer un tel attentat au bon sens.

R Demat 175

Proposée par de Laage Hubert Déposée le jeudi 13 octobre 2022 à 10h18

Devons nous parier sur une Sologne attractive par sa ruralité, sa campagne mystérieuse, sa dynamique agricole et forestière, son intense vie faunistique, ses espaces encore ouverts, ou opter pour un mitage nécessairement fermé au plus grand nombre, réservé à une clientèle égoïste de son bien-être, à la recherche du bon air jusqu'ici préservé?

Ce projet impliquant une débauche d'investissements, la captation d'espaces naturels agricoles et forestiers et de ressources en eau déjà très précieuses, à l'avantage de quelques individus, est manifestement contraire aux souhaits des Solognots de vouloir un environnement impactant durablement la vie des générations à venir.... Ce projet, en outre, bafoue et piétine les objectifs de NATURA 2000, si difficiles à mettre en place en Sologne et qui maintenant sont plébiscités!

R Demat 176

Proposée par anonyme Déposée le jeudi 13 octobre 2022 à 10h28

Je suis opposée au projet du golf des pomereaux: un projet Pharaonique, qui va manger des terres agricoles, manger de la Forêt, gaspiller notre eau (nous sommes en Alerte sécheresse niveau Crise encore aujourd'hui), la polluer (les golfs utilisent des produits phytosanitaires contre vers de terres et champignon par exemple), détruire la biodiversité et produire une quantité faramineuse de gaz à effet de serre. C'est NON !!

R Demat 177

Proposée par Tessier jean-Marie (jean-marie.tessier41@orange.fr) Déposée le jeudi 13 octobre 2022 à 10h39 Adresse postale : 35, rue de la forêt 41350 Huisseau sur cosson

Bonjour Ce projet est totalement en contradiction avec le besoin de sobriété que nous demande l'état. Il faut cesser d'artificialiser les sols. Nous avons besoin de ces terres pour préserver le vivant et encourager une agriculture bio respectueuse de l'environnement. Il est temps de dire stop à ce genre de projet.

R Demat 178

Proposée par Thonnat Estelle (estelle_thonnat@orange.fr) Déposée le jeudi 13 octobre 2022 à 10h43

En dehors de toutes les aberrations écologiques de ce projet, je rajouterai à cette longue liste, la nécessité de construire une station d'épuration et la reconstitution d'une place de village avec tous commerces, services et loisirs, digne d'un Disneyland, le tout en pleine forêt !!! Je pense que le coût du trafic routier et de l'entretien nécessaire des routes à venir pour la construction comme pour l'exploitation a dû être pris en compte. Nos élus sont nos représentants et ils se doivent de faire respecter la loi.

Où sont les garants de l'intérêt général ? Pourquoi aménager les règles pour une multinationale déjà présente sur le territoire? Le golf des Bordes ne suffit-il pas à l'entreprise BIC? Pourquoi nous cacher que cette société cotée en bourse est à l'origine de ce projet? La Sologne est-elle à vendre? Sommes-nous à vendre? Les élus pensent certainement récupérer quelques menues pièces avec la taxe foncière... Ne vous y trompez pas, il n'y aura pas de

développement économique (ou si peu et à quelles conditions...) ni dans le secteur du tourisme (ils resteront entres eux à l'abri du monde extérieur) et rien pour les commerces évidemment .

Quant à l'emploi local à part un garde forestier qui nous interdira de nous promener aux abords de la propriété privée (même si c'est un chemin communal), je vous rappelle qu'il faudra minimum un bac plus 2, un master plus probablement et une maîtrise parfaite de la langue anglaise ainsi que les bonnes manières de la bourgeoisie française pour espérer être au service de la clientèle. Les employés devront certainement loger à l'écart de ce monde de rêve...

Pour ma part je n'approuve absolument pas ce projet qui ne fera qu'aggraver la fracture sociale et qui décrédibilisera encore un peu plus les représentants de la loi.

Mesdames et Messieurs les élus, j'en appelle à votre éthique.

R Demat 180

Proposée par Ivins Victoria Déposée le jeudi 13 octobre 2022 à 11h41
Ce projet est une aberration écologique. Préservons notre belle région!

R Demat 181

Proposée par poisson jean pierre (jeanpierre.poisson@free.fr) Déposée le jeudi 13 octobre 2022 à 12h19 Adresse postale : 4415 route de Beaugency 41220 La Ferté St Cyr

Bonjour,

Le dossier des eaux de surface, de leur écoulement, de leur volume au long de l'année est étonnant à plusieurs égards. Sans doute, le (les) promoteur(s) du projet n'ont trouvé nulle part la mention d'un risque d'inondation sur le terrain. La mairie de La Ferté Saint Cyr ne peut pas ignorer qu'en 2016 la route de Beaugency à La Ferté a été largement envahie par les eaux, coupée au niveau des Pommereaux/Marepalu , ni ignorer que des maisons aux Pommereaux comme à Marepalu ont été inondées, tout comme les terrains alentour. J'ajoute pour faire bonne mesure que sur une cinquantaine d'années, c'était la seconde fois que la D925 a été coupée au même endroit(avec inondation du corps de ferme de Marepalu).

Il est étonnant que les services publics n'aient pas apporté cette information pour corriger le plan des zones inondables sur ce point, alors que le travail a été fait en ce qui concerne le village. Je demande aux garants de bien vérifier ce fait, et d'admettre en conséquence que le projet tel que soumis à l'enquête doit être refusé puisque fondé sur une affirmation erronée. Opposition totale à ce projet.

R Demat 182

Proposée par Association A bas le béton (abaslebeton@orange.fr) Déposée le jeudi 13 octobre 2022 à 12h39 Adresse postale : 13 rue Jacqueline Auriol 41500 Mer

Monsieur le préfet,

En France, entre 20 000 et 30 000 hectares sont artificialisés chaque année. Cette artificialisation augmente presque 4 fois plus vite que la population, et a des répercussions directes sur la qualité de vie des citoyens mais aussi sur l'environnement naturel, agricole, la faune et la flore environnante et plus largement sur le climat.

Ce projet va entraîner l'artificialisation de près de 400 hectares, soit environ 570 terrains de foot, dont 244 hectares de terres agricoles utiles, fertiles, 43 hectares d'espaces forestiers et 53

hectares de zones humides. L'article 191 de la loi Climat et résilience n° 2021-1104 explique que « le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date ». La loi Climat et résilience n° 2021-1104, qui fixe ainsi l'objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) en 2050, précise que cet objectif doit se traduire dans les documents d'urbanisme par une réduction progressive des surfaces artificialisées.

Nous nous permettons la supposition suivante au vu des observations concernant l'attitude de collectivités locales similaires : La précipitation pour aboutir à ce projet est due au flou autour de la date arrêtée pour calculer ce « quota légal d'artificialisation », ainsi la collectivité se presse d'aboutir ce projet avant qu'elle ne puisse artificialiser plus que 50 % de moins que les 10 années précédentes, car si le projet se fait après la date arrêtée, pour une artificialisation de 400 hectares il faudrait que lors des 10 années précédentes 800 hectares aient été artificialisés, or vous vous doutez que ce n'est pas le cas. Concernant l'ensemble du projet, au vu des documents à notre disposition ; Voici les problèmes que nous observons :

L'Accélération de la perte de biodiversité :

La transformation d'un espace naturel, de friches agricoles et d'espaces agricoles utiles, modifie considérablement ou fait disparaître l'habitat des espèces animales ou végétales de cet espace, et peut conduire à leur disparition d'un territoire.

Le dernier rapport « Planète vivante » du WWF annonce que 69% des animaux vertébrés sauvages ont disparu entre 1970 et 2018 à l'échelle mondiale.

Quant à la région Centre Val de Loire c'est "40% des oiseaux nicheurs, 21% des mammifères, 25% des poissons, 34% des amphibiens et 20% des odonates" qui sont en voie d'extinction, selon Laetitia Roger-Perrier, chargée de mission à l'ARB. Des chiffres sans aucun doute en-deçà de la réalité, puisque le dernier inventaire complet des espèces date de 2014 et que les chiffres sont en cours de mise à jour pour 2022. L'artificialisation de 400 hectares de terres agricoles et naturelles accélère l'effondrement de la biodiversité régionale. La Participation au réchauffement climatique : Le sol est avant tout régi par des propriétés physiques et fait partie intégrante du système climatique. Stockant trois fois plus de carbone que la quantité présente dans l'atmosphère, le sol est l'un des principaux puits de carbone. Les scientifiques, et notamment ceux de l'Institut national de la recherche agronomique (INRA), plaident pour une protection des sols qui captent le plus de carbone, mais également pour l'accroissement de ce stockage par une série de bonnes pratiques à mettre en œuvre notamment par les collectivités territoriales. La Stratégie Nationale Bas-Carbone (SNBC) identifie quant à elle l'artificialisation comme « un sujet à très fort enjeu pour l'atteinte de la neutralité carbone ».

L'artificialisation de 400 hectares de terres agricoles et naturelles participera directement au réchauffement climatique et notamment à travers la diminution de la capacité de captation carbone de territoire national. Une compensation écologique insuffisante : Un arbre absorbe 10 à 50 kg de CO2 par an en moyenne, il faudra attendre leur taille adulte, soit 10 à 50 ans selon les essences et la taille des plants à la plantation, pour permettre cette absorption optimale. Ceci signifie qu'il faudra attendre jusqu'à 50 ans pour voir entièrement reconstituer la capacité de captation carbone de l'espace boisé actuel et encore c'est à condition des essences replantées, de leur entretien et du nombre de plants.

La réduction de la capacité des terres agricoles :

L'artificialisation entraîne une perte de productivité agricole et limite la production alimentaire de nos territoires. Le projet consiste à artificialiser 400 ha environ, dont la

majorité sont des terres valorisées par l'agriculture, le reste étant constitué de bois et de friches agricoles abritant une riche biodiversité. L'activité agricole locale est caractérisée par la baisse du nombre d'exploitations et une augmentation des surfaces d'exploitation sans possibilité d'extension en raison de la forte pression foncière, ce qui est contraire au principe du maintien des activités agricoles autour duquel est construit le propre Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la majorité des communes avoisinantes. Il y a un véritable enjeu concernant l'usage des terres agricoles à l'échelle locale, mais aussi à l'échelle nationale au vu de crises géopolitiques actuelles entraînant une diminution de nos importations en produits agricoles. L'artificialisation de 244 hectares de terres agricoles utiles est contraire à la nécessité de souveraineté alimentaire nationale. Page 1 sur 2 L'accroissement des dépenses énergétiques :

Pour le rendre accessible et fonctionnel, le site demandera en outre beaucoup d'entretien et d'efforts d'aménagement, pour les routes, dont l'installation entraîne une bétonisation des sols irrémédiables, pour l'électricité, notamment dans l'usage des lampadaires entraînant en plus une pollution lumineuse nuisant d'autant plus à la biodiversité. Quant au terrain de golf c'est prêt de 5 000m³ d'eau qui seront utilisés quotidiennement pour son entretien.

Après l'été qui s'est caractérisé par une sécheresse sans précédent, nous savons à quel point la question de l'usage de l'eau va s'avérer primordiale dans les années et même les mois qui arrivent. Le projet d'un golf de plus de 120 hectares est donc d'ors et déjà « périmé » à ce titre. C'est pour toutes ces raisons, que notre association, qui a le droit d'agir en tant qu'association de défense et de protection de l'environnement, émet un avis défavorable à ce projet.

Permettez-nous de rajouter que : L'urgence vitale aujourd'hui est celle de la préservation des écosystèmes et de la lutte contre le réchauffement climatique, ce n'est pas un avis politique ou militant puisqu'il s'agit des propos des spécialistes les plus hautement qualifiés, c'est-à-dire les scientifiques du GIEC, qui demandent dans leur synthèse aux décideurs d'enclencher d'urgence tous les mécanismes de lutte contre le réchauffement climatique puisqu'il est question de préserver la viabilité de la Terre. Nous pouvons comprendre l'envie des élus locaux de développer l'attractivité touristique et une économie luxueuse pour le territoire mais cette pensée est d'un idéalisme qui dépasse la réalité scientifique de la situation biologique et climatique mondiale. Qui sort aussi des ambitions gouvernementales ayant pour objectif de faire de la France, le leader mondial du tourisme vert, avec un tel impact écologique, ce projet sort de cette orientation. Maintenant, puisqu'il est de votre devoir de faire un choix, nous tenons à vous le rappeler, favoriser une volonté politique plutôt qu'une réalité scientifique serait absolument irresponsable. Sincèrement Monsieur le Préfet nous en appelons à votre raison. Nous n'avons plus le temps d'attendre, le GIEC nous donne quelques années, maintenant moins de 3 ans pour inverser la tendance mondiale, nous devons agir de toute urgence et à notre échelle cela passe par l'arrêt de type de projet. Nous vous prions d'agréer Monsieur le préfet, l'expression de nos salutations les plus distinguées. Association A bas le béton

R Demat 183

Proposée par Verdet Anne Déposée le jeudi 13 octobre 2022 à 13h25

Ce projet est une aberration climatique et écologique. Il est aussi une aggravation de la non équitable mise à disposition de loisirs, entre ceux qui peuvent payer et les autres.

R Demat 184

Proposée par CHICHERI-NIOT Sophie (stac.niot@orange.fr) Déposée le jeudi 13 octobre 2022 à 13h38 Adresse postale : 46 rue de Périgny 41100 Vendôme

Ce projet va urbaniser et provoquer le mitage de 400 ha de surfaces Agricoles et Naturelles en zone Natura 2000 et concerne 119 ha de Forêts, avec la disparition d'une exploitation de 240 ha et d'un cheptel de 460 têtes. Il va faire disparaître de nombreuses zones humides. Un autre golf existe déjà à proximité. C'est un méga golf qui va consommer 5000 M3 d'eau par jour et qui va utiliser beaucoup de pesticides. Il met en péril des espèces floristique et faunistique protégées.

De plus, il artificialisera de grandes surfaces avec la création de 565 maisons et un hotel 4 * Il fera mourir les coeurs des communes de la Ferté-Saint-Cyr et Saint-Laurent Nouan, non loin de là. Je suis contre ce projet de luxe, financé par des inconnus, qui va modifier de façon définitive plus de 400 hectares avec des constructions destinées aux plus riches et qui prévoit un Golf de Luxe alors que le Loir est cher est encore aujourd'hui, en grande partie, en situation de sécheresse (Niveau Crise).

C'est un projet Climaticide d'un autre Age. Je trouve inacceptable d'accepter cette bétonisation polluante en zone Natura 2000.

R Demat 185

Proposée par anonyme Déposée le jeudi 13 octobre 2022 à 13h48

Je considère souhaitable de préserver cet espace naturel, Et concentrer les développements urbains autour de zones urbanisées

R Demat 186

Proposée par Jacques (jquartier41@orange.fr) Déposée le jeudi 13 octobre 2022 à 15h18 Adresse postale : 4 chemin du Goulet 41220 ST LAURENT NOUAN

Je suis contre ce projet au moins pour trois raisons : - sacrifier de tels espaces pour implanter un complexe qui n'offrira pas une amélioration importante sur le plan de l'emploi local - implanter un tel complexe aussi près de celui des Bordes est une absurdité - ne pas tenir compte de l'importance des terres agricoles actuelles et de l'environnement

R Demat 187

Proposée par de Boissieu Hélène (helene.deboissieu@orange.fr) Déposée le jeudi 13 octobre 2022 à 15h30 Adresse postale : Huppemeau 41220 La Ferté Saint Cyr

Je voudrais exprimer mon profond désaccord. Les objectifs de ce projet sont bien définis mais tous les enjeux sont à reconsidérer. Quelles sont les particularités de ce territoire ?

Il est nécessaire de ralentir le mitage qui grignote peu à peu les espaces naturels avec l'implantation d'infrastructures et d'édifices . Dans certains pays européens, les mitages sont très régulés.. Il est aussi important de tenir compte du réchauffement climatique . On peut craindre que l' eau des nappes phréatiques soient détournées au profit du lotissement j avec , entre autres, les risques d' assécher des étangs. C' est porter atteinte au caractère spécifique de la Sologne, à sa faune et à sa flore. Et la forêt française doit être protégée; c' est un patrimoine à respecter. Notre région a un sol fragile ainsi qu' une économie reposant en partie sur la chasse... Et c' est encore réduire des zones agricoles alors que l' indépendance alimentaire de la France est menacée. Certes, il faut dynamiser le développement de nos territoires, dans le respect des collectivités locales, mais avec raison et discernement .

R Demat 188

Proposée par Bouissou Dominique (dominiquebouissou@gmail.com) Déposée le jeudi 13 octobre 2022 à 15h51 Adresse postale : 2 Rue du Puits Chaumont 45190 BEAUGENCY

Monsieur le Préfet, Tout est dit dans ces propos de la MRAE repris dans La Nouvelle République : "La Mission régionale d'autorité environnementale est particulièrement critique à l'égard du projet dont elle note qu'il « aurait un impact majeur sur le territoire » et à propos duquel elle souligne qu'il « a suscité de nombreuses réactions ». Elle estime que « sa réalisation conduirait à la suppression de très importantes surfaces de terres agricoles, de zones boisées mais aussi de zones humides en site Natura 2000 » et que l'étude d'impact fournie par les porteurs du projet « ne peut être considérée comme suffisante », ce que ces derniers contestent évidemment." Comment imaginer, après l'été que l'on vient de passer, les catastrophes multiples qui se sont déroulées en France comme à l'étranger, que l'on puisse considérer que ce projet pourrait se réaliser. Une fois encore, on se retrouve stupéfaits de lire combien dans la surenchère de la démesure rien ne paraît arrêter l'imagination débordante de ceux qui, au prétexte de fournir de l'emploi, ne songent qu'à remplir les poches des actionnaires de leurs sociétés.

Car c'est sur ce type de tromperies que trop souvent des élus accompagnent les projets les plus écocides. Plus que jamais nous devons respecter nos terres, nos arbres, nos zones humides, la biodiversité, refuser l'artificialisation des sols, si nous voulons demain ne pas aggraver plus encore la situation d'aujourd'hui.

J'espère très sincèrement que la mobilisation citoyenne mettra un coup d'arrêt à ce projet et que dans la Région Centre nous serons nombreux à dire haut et fort que nous voulons pour nous, nos enfants, nos petits enfants un monde dans lequel on respire, on observe la nature, nos rivières et la Loire ne soient pas desséchées. Bien cordialement.

R Demat 189

Proposée par DUPUY CHRISTINE Déposée le jeudi 13 octobre 2022 à 16h54

Bonjour, Je pense que pendant cette période de sécheresse et de dérèglement climatique il est important de préserver les zones humides, les prés naturels, les arbres, pour alimenter les réserves en eau , éviter que le peu d'eau de pluie (qui je l'espère continuera à tomber), ne reparte trop vite à la mer. Il est également important de préserver les endroits permettant de produire de la nourriture, saine si possible, et d'éviter de les transformer en zones bétonnées. Au point où nous en sommes chaque parcelle doit être conservée comme la prune de nos yeux !!! Il n'est pas question de faire disparaître des centaines d'hectares en capacité de produire pour en faire des zones improductives. Enfin privilégions le tourisme et les sports en harmonie avec la nature, économes en eau et en énergie et accessibles à tous et non à une poignée de privilégiés.

A force de ne penser qu'au profit et de ne pas avoir une vision globale nécessaire à la préservation de notre environnement, nous allons vraiment finir comme les Amish, tel que se plaignait notre président il y a peu de mois, avant de nous apprendre que "l'abondance c'était fini !!!" Je suis écologiste depuis 1975 et j'en ai assez de faire des efforts alors que d'autres "se contrefichent" des risques et utilisent la planète comme si elle était infinie. Je suis contre le projet Cordialement.

R Demat 190

Proposée par anonyme Déposée le jeudi 13 octobre 2022 à 17h03

Ce projet est d'un autre temps.. - qui va prendre le pas sur des terres agricoles alors que l'auto-suffisance alimentaire est aujourd'hui réclamée par les citoyens - gaspiller l'eau, alors que cette ressource voit sa consommation est encore aujourd'hui limitée en raison de sa raréfaction, - polluer les terres et les rivières par les traitements des pelouses avec des fongicides alors que l'on sait que ces produits se retrouvent à terme dans notre alimentation et son sourcent de cancers en tant que perturbateurs endocriniens - produire une quantité monstrueuse de gaz à effet de serre par les déplacements qu'il provoquera, - détruire la biodiversité alors qu'elle est indispensable à l'équilibre de la vie et de la santé de l'homme ... Donc NON, NON, NON, et de plus nous avons déjà suffisamment de golfs dans la région !

R Demat 191

Proposée par Casati Jean (jean.casati@gmail.com) Déposée le jeudi 13 octobre 2022 à 17h11
Adresse postale : 29 avenue de la Grande Armée 75116 Paris

Nous pouvions penser que tout a déjà été dit. L'administration a en effet déjà remis un avis négatif extrêmement argumenté sur le projet précédent tout à fait similaire à celui ci en en soulignant tous les points sensibles.

Alors que la préservation du patrimoine naturel est affirmée comme une réelle priorité par tous les acteurs publics il semble très surprenant que, faisant fi du caractère naturel reconnu de la zone et de l'absurdité économique d'un golf, les promoteurs persistent et proposent à nouveau ce projet immobilier d'un autre temps et si incongru. Celui ci n'apportera ni emploi pour la région ni la mise en valeur de son patrimoine naturel exceptionnel.

Au contraire il créera des dommages irréversible à ce sanctuaire naturel. Si ce projet aboutit, les générations futures ne pourront que se lamenter de notre inconséquence.

R Demat 192

Proposée par MAGNOU Colette (colette-magnou@wanadoo.fr) Déposée le jeudi 13 octobre 2022 à 18h09 Adresse postale : 14 rue Henri IV 64320 SENDETS

Je suis contre ce projet, démesuré, pour l'ensemble des impacts environnementaux et agricoles qu'il représente. Et même si j'habite loin du site, le devenir de ce secteur de France dont je reste attachée pour sa beauté, m'importe. L'atteinte à l'eau et à la biodiversité reste un enjeu majeur

R Demat 193

Proposée par anonyme Déposée le jeudi 13 octobre 2022 à 18h21

En période de crise et de réchauffement climatique, je suis contre ce projet destructeur de forêts et de terres agricoles et qui est à l'encontre de la sobriété qui s'impose à nous pour le bien-être de tous

R Demat 194

Proposée par Professeur Padioleau, Jean-gustave (jgpadiol@gmail.com) Déposée le jeudi 13 octobre 2022 à 18h33 Adresse postale : 9 rue de l'Evêché 45190 Beaugency

Monsieur le Président, et les membres titulaires de la commission d'enquête. Permettez-nous de vous remercier pour votre engagement à mener à bien cette enquête publique en honorant les principes d'un État de Droit et ses exigences pratiques de rectitude, d'impartialité, de transparence, et de l'impératif de l'intérêt général. Assurément votre tâche n'est pas simple eu égard aux précédentes enquêtes entachées d'insuffisances, de dérapages, de dérèglements

minant, s'apant l'autorité de l'État de Droit auprès des populations locales mais aussi de la collectivité nationale. Du reste, des médias entre autres nationaux, ne s'y trompent pas. Ces derniers suivent, discrètement, vos activités. I - Inutile de reprendre les arguments exposés et les évidences fournies par la mémoire de l'Association " Sologne Nature Sauvage" associant rigueur et pertinence. Nous les partageons. Il va sans dire, nous sommes confiants que la commission appréciera, un à un, les arguments, elle évaluera, selon les règles de l'art, les évidences factuelles. II - Prisonnières, ici et là, d'un juridisme rustique les commissions d'enquête affrontent des critiques, parfois vives et à l'emporte-pièce, mais nécessitant un tant soit peu de considération. A ce titre des éléments contextuels, substantiels et constitutifs du cas des "Pommereaux", exigent un peu d'attention par votre commission. Cette remarque s'impose eu égard aux enquêtes précédentes. Une enquête publique ne se réduit pas à un exercice formaliste de conformité, elle ne peut s'abstraire de prendre à bras le corps des dimensions substantielles- géographiques, sociales, naturelles, esthétiques ... Voici, quelques pistes, entre autres, d'investigation :

1 - Vous n'ignorez pas que les porteurs du projet refusent avec constance d'informer sur les investisseurs potentiels. Certes, on peut invoquer un nébuleux "secret des affaires".

Mais cette obstination intrigue par suite des pratiques stratégiques spéculatives et des assemblages astucieux fiscalistes et financiers bien familiers. Dans le cas des Bordes, le dossier des investisseurs, est, autant que faire se peut, de l'avis d'experts "professionnel", "transparent".

2 - Vous n'ignorez pas la faiblesse, pour ne pas dire la désinvolture, des diagnostics économiques, sociaux esquissés, depuis les origines du projet, par les promoteurs.

A l'imagerie en vignettes de ces derniers la commission d'enquête doit pouvoir faire état, au vu de tous, dans son enquête : - des transformations et des développements en cours de l'entreprise nationale EDF et de ses partenaires dans le périmètre territorial du site de Saint-Laurent.

(les documents ne manquent pas) ; - des travaux accessibles sur les tendances du marché du travail, des déplacements, des logements, de la démographie naturelle, migratoire, et des équilibres socio-écologiques des pays Solognots et du Val de Loire. Certes, il est tout à fait possible de laisser dans les limbes ces dimensions constitutives du dossier des Pommereaux. Non sans de bonnes raisons : votre responsabilité ne manque pas de tragique ... - accentuée par un étonnant silence des élus prosélytes du projet. Vos moyens d'enquête sont contraints. Un feu vert laisse libre cours à une potentielle expédition coloniale de nantis, génératrice de grands remplacements, de grands déplacements de biens communs humains, naturels et patrimoniaux. Monsieur le Président et membres titulaires, à la fois par conviction, par profession et par expérience sachez que nous partageons vos interrogations sur les conflits entre les intérêts particularistes des puissants et les intérêts pressants des biens communs de tous.

Pour conclure : jouons avec une formule célèbre du général de Gaulle : " la politique de la transformation écologique ne se fait pas à la corbeille boursière des Pommereaux d'un obscur conglomérat apatride". Ce message gaullien mérite bien un "Complément d'Enquête"...public !

R Demat 195

Proposée par Canal Eric (ecanal@orange.fr) Déposée le jeudi 13 octobre 2022 à 18h40

Adresse postale : 9 rue de la fosse aux loups 45190 Beaugency

Je soutiens l'Association "Sologne Nature Sauvage" engagée contre ce projet.

R Demat 196

Proposée par Patricia Arnould (decharsonvillepat@gmail.com) Déposée le jeudi 13 octobre 2022 à 19h13 Adresse postale : 6 les Bedonnières 37600 Saint flovier

Quelle honte de déboiser encore 400 hectares dans cette contrée sauvage et magnifique tout ça pour créer de nouveaux hôtels et un complexe immobilier faramineux .. on marche sur la tête dans une période où nous devons préserver la nature à tout prix ... Je suis absolument contre ce projet.

R Demat 197

Proposée par anonyme Déposée le jeudi 13 octobre 2022 à 19h56

Enfin un projet d'emploi dans nos petites communes, et oui un projet écologique, car cela nous évitera, nous les fertois de faire 70 km/jour pour travailler sur Blois ou Orléans ! Actuellement, dans les champs des Pommereaux, on y trouve des travailleurs détachés Polonais et Bulgares, quelle écologie!! Évidemment ce projet ne convient pas aux gros propriétaires voisins ayant des résidences secondaires et qui travaillent et vivent sur Paris, roulent en gros 4x4 dans la capitale. Nous qui vivons quotidiennement sur ce territoire, on a besoin de projets qui génèrent de l'activité, de l'attractivité, du commerce, du tourisme, du travail et ainsi des revenus d'impôts pour notre commune. Un Fertois quarantenaire, heureux d'une ruralité dynamique en pleine croissance !

R Demat 198

Proposée par anonyme Déposée le jeudi 13 octobre 2022 à 20h08

Face aux changements climatiques, de tels projets ont il leur place sur notre territoire? Urbanisation de terres agricoles et naturelles, Grande consommation d'eau avec le golf, diminution de la faune et de la flore avec la construction de maisons et hôtel.

D'autres projets (plus petits) peuvent faire vivre le territoire et être en adéquation avec l'environnement. Cordialement,

R Demat 199

Proposée par Deblaise Florian (florian.deblaise@hotmail.fr) Déposée le jeudi 13 octobre 2022 à 20h14

Je suis contre ce projet de luxe pharaonique de 400ha dont une exploitation de 240 hectares- et 119 hectares de forêts seraient mis à profit pour faire émerger un golf, un hôtel quatre étoiles et 565 maisons en pleine zone Natura 2000. Une aberration pour l'écologie et l'avenir de nos enfants.

R Demat 200

Proposée par anonyme Déposée le jeudi 13 octobre 2022 à 20h23

De sobriété, ce projet est le parfait contre exemple. Le réchauffement climatique semble ne pas être la moindre préoccupation... Sécheresses et restrictions d'eau pour les citoyens et les agriculteurs mais il faudrait construire encore un golf dans notre région qui en compte déjà beaucoup... faudra t il venir planter nos salades dans ce golf quand nous n'aurons plus le droit d'arroser nos jardins potagers ? Ce projet de touristique pharaonique porte la signature des mégalomanes du 20 ème siècle... En pleine période de crise climatique, quand les nappes sont a des niveaux jamais atteints, alors qu'il faut développer l'agriculture locale, protéger les ressources et partager les communs on continue pourtant de voir des projets luxueux, inutiles

et mortifères qui fleurissent sur notre territoire. Ce projet ne concernera qu'une minorité de privilégiés et ne profitera qu'à enrichir des actionnaires sur le dos de la planète et du vivant dont nous sommes. La mission Régionale d'Autorité Environnementale a déclaré l'étude insuffisante (sur site classé Natura 2000) Urbanisation de 400 Ha de surface Agricole et disparition d'une exploitation de 240 Ha Sur 119 Ha de forêts avec la disparition de zones humides , il faudrait envisager que : Golf = Arrosage 5000 m3 eau / j Golf = Utilisation de fongicides SDHI ? un peu de bétonisation (on adore l'artificialisation des sols) : 565 maisons + hôtel 4 étoiles... je m'oppose à ce projet démentiel et irresponsable, mortifère et destructeur.

R Demat 201

Proposée par RIVOIRE brigitte (brigitterivoire@yahoo.fr) Déposée le jeudi 13 octobre 2022 à 20h33 Adresse postale : 455 chemin Oxabiakoborda 64122 Urrugne

Je suis absolument contre ce projet

R Demat 202

Proposée par Hervé Lesieur (Hlesieur@uriage.com) Déposée le jeudi 13 octobre 2022 à 20h50

Je trouve ce projet inutile et comme tous les projets inutiles ce projet se terminera mal pour les investisseurs qui perdront de l'argent, pour les futurs employés qui perdront leurs emplois et pour les futurs propriétaires qui n'auront que des désagréments.

Le projet est inutile car il vient concurrencer des prestations similaires qui existent depuis des années et qui ont du mal à survivre ou d'autres plus récentes qui ont du mal à émerger .

Le projet est inutile car ces nouveaux commerces viendront concurrencer ceux des villages qui ont du mal ou toutes les surfaces commerciales plus importantes des villes avoisinantes .

La sologne doit rester un territoire naturel qui préserve la faune et la flore et ce projet d'urbanisation et de Bétonisation vient à l'encontre du bon sens paysan que nous aimons tous dans cette région . Ce projet n'aboutira pas faute de financement.

<
<

R Demat 203

Proposée par moineville (g.moineville@gmail.com) Déposée le jeudi 13 octobre 2022 à 20h50 Adresse postale : La Londrie, 41220 la ferté saint cyr

le dossier de présentation (2000 pages?) est trop volumineux pour être assimilé de nombreuses déclarations d'intention sans preuves incohérent par rapport à la volonté de sobriété de notre pays (taille du projet, consommation d'eau et d'énergies...) investisseurs inconnus et communication opaque depuis 13 ans pas de calendrier précis pour 4 étapes risque d'arrêt en cours de chantier si les clients sont trop peu nombreux argument fallacieux d'arrêt de la centrale EDF Un village de 1000 habitants au milieu de la forêt totalement dénaturé dans une perspective de développement durable soutien des élus: des revenus fiscaux pour quoi faire? (impact très faible sur l'emploi local) JE M'OPPOSE a ce projet PROJET IRREALISTE INCOHERENT ET DANGEREUX POUR NOTRE COMMUNE

R Demat 204

Proposée par de Boissieu Aude (audeboissieu@yahoo.fr) Déposée le jeudi 13 octobre 2022 à 21h13 Adresse postale : Huppemeau 41220 La Ferté Saint Cyr

Je suis attérée par le projet des Pommereaux. Ce complexe touristique n'a aucun sens, il va dénaturer la Sologne sans aucuns avantages pour ses habitants. Il est à l'opposé complet des

urgences de sobriété, de préservation de la biodiversité et de la lutte contre le réchauffement climatique. Et comment peut on envisager qu'il réussisse alors que le golfe des Bordes et ses projets de construction de maisons patinent depuis des années..... NON aux Pommereaux!!!!

R Demat 205

Proposée par Parrain, Joseph (Jparrain80@outlook.com) Déposée le jeudi 13 octobre 2022 à 22h30

A la lecture des commentaires négatifs déposés sur le registre, je constate que pour la plupart, ce sont soit des procès d'intention, soit des postures dogmatiques, qui ne sont jamais argumentées et qui reprennent des « concepts » : projet écocide, démesuré, hors sol, des années 90, à l'opposé de la tendance actuelle... Sans aucune argumentation chiffrée. On voit bien que la plupart des messages sont orchestrés par un petit groupe d'opposants minoritaires qui veulent imposer leur vue au plus grand nombre, et surtout à la majorité des habitants qui vivent dans la région et qui ne souhaitent qu'une chose : que notre beau territoire se développe, avec des emplois à la clé ! La critique est facile, et les initiatives de ce type sont rares ! Il faut saluer cette opportunité, et remercier les élus ainsi que l'initiateur du projet. Je soutiens ce PROJET à 100

R Demat 206

Proposée par Laura Vezin Déposée le jeudi 13 octobre 2022 à 22h37

Bonjour, Ce projet titanesque et dévastateur de notre biodiversité ne doit pas voir le jour. Nous avons la chance d'avoir une campagne boisée, rurale, agricole et variée, ne banalisons pas les espaces "naturels" recrés et reconstruits. Renovons, améliorons sur le déjà bâti au lieu de vouloir sans cesse de la nouveauté. Alors non à ce projet qui défigurera notre belle campagne. Bien cordialement

R Demat 207

Proposée par Vittrant Guylaine (guylaine@vittrant.fr) Déposée le jeudi 13 octobre 2022 à 22h40

Créer de l'emploi, oui ; à n'importe quel prix, non! L'artificialisation des sols sur près de 400 hectares, dont 244 hectares de terres agricoles fertiles (à l'heure de la guerre en Ukraine!), 43 hectares d'espaces forestiers et 53 hectares de zone humide !

Quant à la compensation écologique, elle est dérisoire. Sans oublier les 5000 m3 d'eau par jour pour entretenir un terrain de golf de cette taille... Ce projet constitue un déni de ce que nous savons aujourd'hui sur la crise climatique, et un déni de l'été que nous venons de passer, avec la sécheresse et les orages violents qui ont fait tant de dégâts partout en France.

Ce projet est obsolète, il faut avoir le courage d'y renoncer. Il faut encourager des projets réellement durables, pour nos enfants et les générations futures. Au contraire, ce projet est un écocide.

R Demat 208

Proposée par poisson jean pierre (jeanpierre.poisson@free.fr) Déposée le jeudi 13 octobre 2022 à 22h59 Adresse postale : 4415 route de Beaugency 41220 La Ferté St Cyr

Bonjour, Point 6.K.2 à la page 425/694 Le promoteur du projet affirme à tout propos que l'exploitation actuelle gaspillerait l'eau, au profit de ces fameux 420 bovins pour partie, que la pollution résultant de cette exploitation est énorme, queetc Toutes ces affirmations et

leurs semblables disséminées dans le dossier ne sont étayées par aucune donnée probante. Il nous dit que la ferme utilise son droit de 150.000 M3 d'eau tirée du forage : évidemment qu'elle utilise son droit, mais l'utilise-t-elle à 100% ? Les insinuations ne font pas bon ménage avec la constitution d'un dossier en béton. Et en plus, la ferme actuelle abreuverait ses 420 bovins avec l'eau du réseau communal : faut-il en rire ? Tout le monde sait, à la campagne, que le bétail ne peut s'abreuver qu'à l'eau du robinet, et que toutes les prairies de France sont branchées sur le réseau communal. D'un autre côté, ce même promoteur indique que le projet n'utilisera que 120.000 M3 pour le golf, que le forage actuel ne sera utilisé que pour 20.000 M3, qu'il faudra faire un autre forage sur Nouméa, qu'il faudra aussi 20.000 M3 dans 6 ans pour compléter, Tout ceci donne le tournis et prouve qu'aucun des chiffres avancés n'est rigoureusement établi. Un tableau serait le bienvenu. Sur la pollution supposée des eaux d'écoulement : là aussi tout est affaire d'affirmation sans preuve, pas de mesure et suivi dans le temps. Quant à l'avenir, il ne devrait pas être difficile de nous faire connaître les résultats obtenus réellement par d'autres golfs utilisant les mêmes produits/techniques. Opposition résolue au projet.

R Demat 209

Proposée par poisson jean pierre (jeanpierre.poisson@free.fr) Déposée le jeudi 13 octobre 2022 à 23h10 Adresse postale : 4415 route de Beaugency 41220 La Ferté St Cyr

Bonjour, L'identité des investisseurs serait un secret des affaires. Et il paraît normal au promoteur de rester muet sur le sujet.

Personne ne peut signer un OK sans connaître la partie adverse. Aucun document non plus ne précise quels sont les généreux partenaires qui ont fait ou fait faire toutes ces études ; est-ce que SANEO au capital de 8000 € peut s'offrir cela ? Dans les affaires, le blanc-seing n'est pas de mise. Responsabilité en cas d'échec du projet, tant au cours des travaux qu'au cours de la vie du projet. A quoi s'engage le promoteur ? La question n'est pas inutile, en rappelant par exemple l'histoire du golf Samanah (18 ans et ce n'est pas fini), ou le golf de SUS (près de Navarrenx) en liquidation judiciaire après 3 ou 4 ans de fonctionnement. Autre point : dépenses implicites résultant du projet et qui seront imputées à la collectivité. Ce chapitre ne paraît pas exister dans les documents fournis. Je pense par exemple au « tourne-à-gauche » à implanter sur la D925, aux modifications à apporter au réseau d'eau potable, aux capacités de fourniture d'électricité,... Le promoteur du projet s'engage -t-il à assumer les dépens de son opération ? En raison de tous ces flous, mon opposition au projet est totale.

R Demat 210

Proposée par Isabelle Keraron (isabelle.keraron@wanadoo.fr) Déposée le vendredi 14 octobre 2022 à 00h33 Adresse postale : 20 av des muses 44470 Carquefou

Non au projet d'urbanisation d'un espace agricole. La grande majorité de nos concitoyens souhaitent que la priorité soit la préservation des espaces naturels avec des exploitations agricoles, respectueuses du vivant, produisant des produits de qualité. Nos forêts, poumons de notre planète, sont à l'évidence à préserver. Le projet de bétonisation est un projet du passé. Laissons le dans le passé

R Demat 211

Proposée par anonyme (aupy.vincent@gmail.com) Déposée le vendredi 14 octobre 2022 à 05h29 Adresse postale : 6 rue des pervenches 41220 Saint Laurent Nouan

Dans une période où la priorité absolue devrait être la préservation de notre environnement., dans une période où les restrictions d'eau dure la moitié de l'année, dans une période où les étudiants n'ont pas de quoi se loger ou se nourrir, votre projet est une honte. Votre argent devrait être dédié au bien-être de l'humanité et non à l'assouvissement de caprices de riches.

R Demat 213

Proposée par Menon Marie-odile (miemenon@icloud.com) Déposée le vendredi 14 octobre 2022 à 09h31 Adresse postale : Rue des baltants 45190 BEAUGENCY

Je suis résolument contre ce projet qui artificialise des terres agricoles .

R Demat 214

Proposée par Martine (martine.winckel@orange.fr) Déposée le vendredi 14 octobre 2022 à 10h26 Adresse postale : 7 rue de la Franchetière 41350 St Claude de Diray

Ce projet me semble aller à l'encontre de toutes les recommandations actuelles : arrêt de l'artificialisation des terres, maintien des terres naturelles et agricoles dans leur vocation, économie des ressources naturelles (dont l'eau). C'est donc un projet à arrêter, interdire car il est criminel. Il va à l'encontre de l'intérêt général.

R Demat 215

Proposée par Alain Maston (a.maston@orange.fr) Déposée le vendredi 14 octobre 2022 à 10h45 Adresse postale : 10 rue de l'église 41120 Cellettes

Bonjour, Je suis golfeur, un golf de ce niveau, c'est très gourmand en eau. Est-ce bien raisonnable vu les sécheresses qui s'annoncent?

A très court terme il faudra choisir entre alimenter en eau ce golf...ou la population, ou l'agriculture ! Cela se voit déjà ailleurs. Laissons la nature prendre ses droits dans cette zone natura 2000!

R Demat 216

Proposée par DANGE Sylvie (dsdange@free.fr) Déposée le vendredi 14 octobre 2022 à 11h51 Adresse postale : 17 RUE BASSE 45190 BEAUGENCY

Je suis contre ce projet démesuré qui contribue encore à détruire des environnements naturels, à capter des ressources indispensables aux humains, au monde animal et végétal et à privatiser toujours plus la sologne en la rendant toujours plus inaccessible aux habitants locaux.

Quand prendra t'on enfin au sérieux l'effondrement généralisé du vivant, des ressources en eau, du besoin de terres pour l'alimentation ? Un golf existe déjà à proximité immédiate du projet et d'autres aux alentours (la Ferté St Aubin, Marcilly, Ardon..). Ce projet n'a aucun intérêt général. En terme d'emplois ce projet ne va majoritairement nécessiter que des emplois estivaux et le nombre d'emplois permanents sera sans commune mesure avec les espaces accaparés et les destructions opérées.

R Demat 217

Proposée par anonyme Déposée le vendredi 14 octobre 2022 à 11h54

Je suis contre ce projet qui à mon sens détruira la nature, la forêt les terres agricoles....

R Demat 219

Proposée par Patrick LEGRAND (fretay.41@orange.fr) Déposée le vendredi 14 octobre 2022 à 13h46 Adresse postale : 1 FRETAY 41360 Savigny-sur-Braye

A une époque où l'on ne parle que de sauvegarde de la planète, de préservation de la nature et donc de la fin d'une agriculture intensive pour une reconversion vers une agriculture raisonnée voire même biologique nécessitant forcément beaucoup plus de surface et de terres agricoles, il est complètement aberrant de vouloir urbaniser, artificialiser, imperméabiliser et donc sacrifier 400 ha de terres qui disposent d'un fort potentiel écologique faunistique et floristique, et de plus au sein du réseau Natura 2000 "Sologne". Nul besoin d'être un fin observateur pour constater que de tous temps, et certainement encore plus maintenant, confronter la Nature à des intérêts uniquement financiers n'a jamais été une réussite pour notre planète...!!!

R Demat 220

Proposée par anonyme Déposée le vendredi 14 octobre 2022 à 14h30

Je m'oppose à ce projet afin de préserver la nature

R Demat 221

Proposée par Vignerat Armand (armandvignerat448@gmail.com) Déposée le vendredi 14 octobre 2022 à 14h34

Contre ce projet qui est une hérésie à l'heure où nous devons de protéger ce qui reste de notre écosystème, qui plus est en zone Natura 2000...

R Demat 222

Proposée par Padioleau, Sarah (padioleau.sarah@gmail.com) Déposée le vendredi 14 octobre 2022 à 14h37 Adresse postale : 33 rue Saint-Honore 78000 Versailles

J'ai lu avec attention le memoire des avocats de l'Association "Sologne Nature Sauvage" dont je partage les arguments et les conclusions. Ce projet est une attaque frontale contre les enjeux des defis ecologiques auxquels ma generation va etre confrontee

R Demat 225

Proposée par anonyme Déposée le vendredi 14 octobre 2022 à 15h50

Contre ce projet. Je m'oppose à ce projet afin de préserver la nature

R Demat 226

Proposée par JEAN Grandchamp (jgrandchamp@hotmail.fr) Déposée le vendredi 14 octobre 2022 à 15h54 Adresse postale : La Haute Métairie 3025 route de ligny 41220 la ferté saint cyr

Alors que tout doit être fait pour protéger la nature et nos territoires on nous propose la bétonisation de cette splendide exploitation agricole sans aucun soucis des engagements Natura 2000 ou autres réglementations. Qui pourrait accepter de voir 560 maisons être construites à cet endroit?? D'où viendra l'eau pour ces maisons et le golf??? La sécheresse de cet été nous a montré les grosses difficultés pour les habitations non connectées à un réseau d'eau. Quant au soit disant avantage des créations d'emploi les estimations sont des plus fantaisistes... **DONC C'EST NON AU PROJET DES POMMERAUX PROPS2 PAR MR SAUNIERT**

R Demat 227

Proposée par Guenet Christian (lecadordusud@gmail.com) Déposée le vendredi 14 octobre 2022 à 15h56 Adresse postale : rue de la croix du sud 66740 ST GENIS DES FONTAINES

Non à ce nouveau projet de bétonnage: conservons notre nature et notre forêt ainsi que le biotope.

R Demat 229

Proposée par Kemp Hyacinthe (hyakemp@gmail.com) Déposée le vendredi 14 octobre 2022 à 16h02 Adresse postale : 9, rue du Pissot 45190 Beaugency

Loirétaine de naissance et Balgentienne depuis 6 ans, j'ai toujours été très attachée à la Sologne pour son charme et sa nature intemporelle qui semblait résister aux assauts de la modernité. Je suis fortement opposée à ce projet ahurissant par sa taille et son arrogance. Comment peut-on encore envisager de construire à une telle échelle et de détruire une zone Natura 2000 ? Je ne parlerai même pas du projet des trois golfs qui est une offense à tous ceux et toutes celles qui font des efforts pour réduire drastiquement leur consommation d'eau.

Je suis également inquiète du trafic routier que ce projet entraînerait sur le pont de Beaugency et dans les alentours. Est-ce que cet aspect a été pris en compte ? Je suis également scandalisée que l'on propose la chasse en loisirs comme on le ferait pour une partie de tennis ! Tout ceci est d'un autre âge et je n'en veux pas dans ma région ! Bien cordialement, H. Kemp

R Demat 230

Proposée par de Bodinat, Charles Déposée le vendredi 14 octobre 2022 à 16h05

Contre ce projet qui vient encore plus bétonner nos campagnes et qui va à l'encontre de la sauvegarde de l'environnement et d'un biotope en pleine zone Natura 2000

R Demat 231

Proposée par anonyme Déposée le vendredi 14 octobre 2022 à 16h25

Madame, Monsieur, j'habite dans la Communauté de Communes de la Sologne des Etangs pour laquelle un PLUi est en cour d'élaboration. Il est alloué aux 12 communes concernées une surface maximale à artificialiser de 30 hectares environ d'ici 2050, soit 2 ou 3 hectares par commune en moyenne sur 30 ans. Je ne comprends pas qu'en parallèle une commune voisine, la Ferté Saint-Cyr, se voit octroyer le droit d'artificialiser à elle seule 400 hectares dans un délai très rapproché. Cette rupture d'égalité entre communes dans des proportions considérables, et donc entre leurs habitants, fait obstacle à la poursuite d'un tel projet;

en effet, pour éviter toute discrimination entre citoyens, chacune des 12 communes devraient pouvoir obtenir la possibilité d'artificialiser 400 hectares, donc de rendre constructibles une telle surface avec tous les avantages induits notamment financiers. Or cela ne sera évidemment pas possible et cela n'est au demeurant pas souhaitable. Par ailleurs, J'observe qu'actuellement des voisins se voient refuser la possibilité de construire des annexes à leur habitation ou que celles-ci sont soumises à des conditions d'édification très restrictives, taille, distance. Par exemple, récemment un habitant s'est vu refuser la possibilité de construire un petit bûcher sur sa parcelle de 2000 m²... Comment ne pourrait-il pas trouver intolérable que la construction de 500 maisons soit autorisée dans le même temps en Sologne également, en plein milieu de sa belle nature sauvage? Vous remerciant de l'attention que vous porterez à mes objections,

R Demat 232

Proposée par Ferrain, Stéphane (stephaneferrain@hotmail.com) Déposée le vendredi 14 octobre 2022 à 16h36

Je suis favorable au projet. Actuellement au chômage, je recherche un emploi dans des activités de service. J'aurai été très content de bénéficier d'offres d'emploi proposées par ce projet...

R Demat 234

Proposée par anonyme Déposée le vendredi 14 octobre 2022 à 16h50

Quelle tristesse d'en penser qu'au profit. N'est-il pas temps de tirer les leçons de tous les accidents climatiques qui se multiplient...inondations,incendies?Il faut respecter les zones naturelles et ne plus artificialiser les sols.Stop,stop n'ayons plus la mémoire courte

R Demat 236

Proposée par Bénédicte de Saint Pierre (ivanbene@orange.fr) Déposée le vendredi 14 octobre 2022 à 16h55 Adresse postale : 107 rue de La Pompe 75116 Paris

Messieurs les Commissaires, Encore une fois merci pour la mission bénévole et d'intérêt général que vous exercez, Voici les principaux points que nous avons évoqués dans notre discussion pendant la permanence d'aujourd'hui : - L'association Sologne Nature Sauvage se réjouit que d'autres associations se soient jointes à la lutte contre ce projet en infraction avec les lois et réglementations de notre pays, non éthique, inégalitaire et détaché des préoccupations écologiques actuelles : - Sologne Nature Environment que nous connaissons et apprécions - A bas le béton, que nous ne connaissons pas et qui a appelé à une manifestation devant la mairie de La Ferté Saint Cyr demain

Nous avons relevé des points importants dans les contributions qui relèvent des questions qui n'ont pas de réponse dans le dossier du projet: - Caractère inondable de la route d'accès aux Pommereaux - Le pétitionnaire doit faire état de sa condition de propriétaire ou d'un titre lui permettant de le devenir, ce qui n'est pas du tout ce que dit le courrier de Monsieur Janvier, propriétaire actuel Nous avons également relevé que des commentaires ont pour objet les autres contributeurs et non pas le projet, ce qui est hors sujet, sinon interdit Nous vous souhaitons une bonne conclusion de votre mission et avons confiance que vous rendrez votre avis en toute impartialité Merci

R Demat 237

Proposée par Guenet Christian (lecadordusud@gmail.com) Déposée le vendredi 14 octobre 2022 à 15h56 Adresse postale : rue de la croix du sud 66740 ST GENIS DES FONTAINES

Non à ce nouveau projet de bétonnage: conservons notre nature et notre forêt ainsi que le biotope.

R Demat 238

Proposée par Laure (laure_sp_24@hotmail.fr) Déposée le vendredi 14 octobre 2022 à 16h58 Adresse postale : Le Bois au Gué 41220 La Ferté Saint Cyr

Bonjour, Je demande aux commissaires enquêteurs de donner un avis défavorable au projet des Pommereaux. Je soutiens les arguments présentés par l'association Sologne Nature Sauvage. Par ailleurs, je souhaiterais partager plusieurs remarques : - je suis pour le développement économique de notre région, mais dans un cadre raisonné. La construction

doit être raisonnée : je suis pour la rénovation de maisons existantes au sein de villages existants et contre le mitage de la campagne. L'afflux de touristes doit être raisonné : je suis pour la répartition des touristes sur le territoire, afin que plusieurs villages, hôtels, commerces en bénéficient, et non pour la concentration de centaines de touristes en un seul endroit. - je suis pour la création d'emploi, mais j'aspire à la création d'emplois qualifiés.

Les jeunes sont de plus en plus qualifiés, je suis pour la création de débouchés correspondant à leurs études et leurs attentes. Cela peut être autour du secteur du tourisme. Par ailleurs, d'autres commentaires ont déjà mentionné le fait que les emplois concernés par le projet étaient déjà actuellement sous tension dans la région avec peu de personnes disponibles. - je suis pour la préservation de la faune sauvage. En période de brame, véritable magie de la nature, nous ne pouvons pas ignorer l'impact d'un tel projet sur la tranquillité de la population de cervidés notamment. - je pense qu'un business plan sérieux est nécessaire pour ce genre de projet. Quand le promoteur avance qu'environ 20% des maisons seront des résidences principales, je remets sérieusement en doute cela. Je doute, malheureusement, que beaucoup de personnes travaillant dans la région aient les moyens d'investir 400k€ à 1,5m€ dans leur résidence principale. Quand aux résidences secondaires, un foyer ayant les moyens d'investir 1m€ en Sologne ne le fera pas pour être collé à 500 autres maisons. - enfin, je doute par conséquence de la faisabilité de ce projet. Et je trouverai cela bien malheureux de nous retrouver avec un terrain vague fait de fondations abandonnées ... Cordialement Laure de Saint-Pierre

R Demat 239

Proposée par Jean-Baptiste Charvet (jbcharvet@mailbox.org) Déposée le vendredi 14 octobre 2022 à 16h59 Adresse postale : 4 grand cour 41000 BLOIS

Bonjour, Désolé pour la brièveté du message, mais je viens de prendre connaissance de ce projet et de ce registre. C'est une aberration écologique et sociale digne des années 80.

Merci d'annuler ce projet et d'entrer dans le 21ème siècle, où l'hérésie du gaspillage indigne est à bannir. Je prendrai avec plaisir le temps de faire une contribution plus longue avec plus de temps, merci. Cordialement, Jean-Baptiste Charvet

11.2 Observations sur le permis d'aménager :

Obs RF 8 : Monsieur Lucien DESNOYERS :

En tant que Fertois depuis 50 ans, je suis pour ce projet, et ancien artisan cela apportera de l'emploi pour paysagiste, femmes de ménage ainsi qu'aux artisans, plombiers, peintre pour tous travaux d'entretien.

Je constate que la majorité des personnes qui sont contre ce projet sont des personnes qui ont de grandes propriétés de plusieurs centaines d'hectares et qui se disent protéger la Sologne, mais qui à mon point de vue, c'est qu'ils ne veulent pas la partager.

(Que l'on ne vienne pas les déranger).

R Demat 1

Proposée par anonyme

Déposée le mercredi 21 septembre 2022 à 17h51

Bonjour, je trouve le projet complètement aberrant, d'ailleurs si il met tant de temps sortir il faut peut-être ce poser les bonnes questions. Le projet date de 13 ans maintenant tout a évolué, nous sommes en 2022 ou nous parlons de restreindre l'électricité...

Analyse de la commission : Les procédures réglementaires et la législation ayant évolué, le dossier a été remanié au fil des années puis, mis à jour, il a été soumis officiellement à l'autorité préfectorale qui a validé sa constitution et permis de lancer l'enquête publique. L'observation manque de motivations détaillées pour être analysée sérieusement.

R Demat 2

Proposée par HUET Jean-Jacques (huetjos@cegetel.net) Déposée le jeudi 22 septembre 2022 à 11h57 Adresse postale : 9 Place de la mairie 41500 Mer 41500

Un beau projet porteur de développement économique et créateur d'emplois pour notre région. Ce complexe touristique trouvera naturellement sa place en Loir et Cher et permettra aux nombreux touristes de séjourner plus longtemps dans notre belle région. Il donnera également aux populations locales des opportunités d'emploi et de loisirs. Tout à fait favorable à la création de ce complexe.

R Demat 3

Proposée par Castellana Marc (marc.castellana@gmail.com) Déposée le jeudi 22 septembre 2022 à 14h46 Adresse postale : 554 Rue De Pimpeneau 41350 Vineuil

Je suis favorable à la création du golf.

R Demat 4

Proposée par anonyme (davibou16@gmail.com) Déposée le jeudi 22 septembre 2022 à 14h49 Adresse postale : 5 allée de ménars 41220 Saint Laurent Nouan

Je suis favorable à la réalisation de ce beau projet.

R Demat 5

Proposée par anonyme Déposée le jeudi 22 septembre 2022 à 16h05

Je suis favorable à la réalisation de ce projet

R Demat 16

Proposée par Jean-jacques Marrocco (jjm52@orange.fr) Déposée le lundi 26 septembre 2022 à 10h07 Adresse postale : 17rue de l'ormoie 41220 SAINT-LAURENT-NOUAN

Le golf sera -t-il ouvert au public ? J'espère qu'il ne sera pas seulement réservé à une élite comme le golf des Bordes et ouvert à des membres à un prix raisonnable. Autrement aucun intérêt pour les golfeur de la régions.

R Demat 20

Proposée par Hénau Valérie (desaintpierre.valerie@gmail.com) Déposée le lundi 26 septembre 2022 à 14h34 Adresse postale : 24 avenue Théophile Gautier 75016 Paris

Ce projet, tout à fait anachronique, est en opposition totale aux combats et aux valeurs de l'époque, encore soulignés davantage par la guerre en Ukraine : conservation des terres agricoles en vue d'augmenter notre indépendance alimentaire, gestion respectueuse et raisonnée des ressources naturelles (eau , bois notamment) entre autres. Que l'on puisse

simplement songer à une telle et archaïque opération immobilière en 2022, dans un lieu comme la Sologne, est ahurissant et irresponsable...

R Demat 21

Proposée par anonyme Déposée le lundi 26 septembre 2022 à 16h41

Nos bords de mer, nos montagnes ont été déjà tellement amochés par les constructions et le travail de l'homme. À l'heure actuelle, je trouve extrêmement choquant, voire honteux, de vouloir mener ce projet dans une zone fragile et protégée. Pour nos animaux, nos arbres, notre faune et notre flore, je vous conjure d'abandonner le projet de ce village factice qui est esthétiquement, écologiquement et moralement déplaisant.

R Demat 22

Proposée par anonyme Déposée le lundi 26 septembre 2022 à 16h44

Etonnant de voir un projet contesté il y a 10 ans refaire surface: la mairie ayant déjà été condamnée à retirer le projet du plan local d'urbanisme, je suis surprise de devoir encore faire part de mon opposition, qui restent les mêmes (protection de l'environnement, des terres agricoles et de notre belle campagne), bref l'intérêt general !!!! Ce projet est à contre courant des préoccupations du moment, qui sont extrêmement sérieuses

R Demat 23

Proposée par anonyme Déposée le lundi 26 septembre 2022 à 16h52

Ce projet est celui d'un autre siècle : Mitage et bétonisation des campagnes Pression sur la vie sauvage Nuisances environnementales multiples C'est à se demander s'il y a des limites à la vénalité. À l'heure de la croissance responsable et durable, c'est un projet à enterrer d'urgence.

R Demat 27

Proposée par Stanislas Maïdanatz Déposée le mardi 27 septembre 2022 à 18h43

Ce projet de bétonnage de nos campagnes ne devrait pas voir le jour. L'artificialisation des sols en France devient préoccupant et même si on parle du réchauffement climatique rien n'est fait pour le stopper. Il devient urgent d'arrêter ce genre de projet inadapté au monde de demain.

R Demat 30

Proposée par Dorothée Sagnac Déposée le mardi 27 septembre 2022 à 23h12

Je ne comprends pas comment un projet qui a déjà reçu des avis défavorables et qui aurait dû être retiré du PLU puisse être de nouveau d'actualité. C'est complètement à contre-courant de nos préoccupations actuelles: il faut garder nos forêts, ce sont des poumons verts qui luttent contre le réchauffement climatique et qui empêchent le ruissellement.

Il faut aussi protéger nos paysages, notre faune, notre agriculture. Le projet me paraît pharaonique, le nombre de logements envisagés est démentiel et connaissant bien la région, je ne vois pas comment les maisons vont être remplies. L'argument de garder les touristes qui viennent à Chambord me paraît irréaliste, l'intérêt des visites des châteaux de la Loire est justement que c'est un voyage itinérant. Enfin, la présence des boutiques va purement et

simplement tuer les quelques commerces de La Ferté qui rendent service à TOUS, TOUS LES JOURS DE LA SEMAINE.

R Demat 31

Proposée par GARREC, Jean (jeangarrec@hotmail.com) Déposée le mardi 27 septembre 2022 à 23h43 Adresse postale : 10 rue Santos Dumont 75015 Paris

C'est un projet ambitieux qui allie à la fois le respect de la richesse du patrimoine naturel en Sologne et que je connais bien, tout en apportant un vecteur de dynamisation économique créateur d'emplois dans la région. A titre personnel je souhaite que ce projet puisse voir le jour rapidement, et en tout cas avant que mes enfants ne soient trop grands pour que nous puissions en profiter en famille : sport, nature et préservation de l'environnement à moins de deux heures de Paris. Bravo, mon plein soutien à ce projet.

R Demat 36

Proposée par Karl Grosse (karlgrosse@free.fr) Déposée le jeudi 29 septembre 2022 à 16h29 Adresse postale : 112 Grande rue 92310 Sèvres

Superbe environnement pour un tel projet et à 2h seulement de Paris. Avec autant d'aménagements de qualité, si le prix des maisons reste raisonnable, ce projet aura beaucoup de succès.

R Demat 43

Proposée par Brégon Alexandra (alexandrabregon@gmail.com) Déposée le dimanche 2 octobre 2022 à 14h20 Adresse postale : Les Cartarins 45230 La Bussiere

Je suis contre ce projet immobilier dont les études d'impact sur les habitants et les commerces des villages voisins ainsi sur la gestion de l'eau et des ressources naturelles apparaissent très insuffisantes. Comment peut-on envisager de construire ce lotissement de 565 maisons alors que de nombreuses maisons des villages voisins ne sont pas reprises ? Pourquoi construire ces maisons sur un territoire de 400 ha d'espaces agricole et naturel (dont 119 ha de forêts) ? Mieux vaudrait réhabiliter et/ou Construire des logements dans des zones déjà urbanisées.

R Demat 44

Proposée par anonyme Déposée le lundi 3 octobre 2022 à 08h58
Je contre le projet

R Demat 51

Proposée par Gilles (thebird95@gmail.com) Déposée le mardi 4 octobre 2022 à 19h20
Après l'engrillagement après la chasse en enclos ,on voudrait mettre en enclos LES MILLIONNAIRES dans notre belle Sologne, Ce n'est pas sérieux !!

R Demat 57

Proposée par Brion (dominique.brionolek@gmail.com) Déposée le vendredi 7 octobre 2022 à 09h24 Adresse postale : 16 rue du port pichard 41220 Saint Laurent nouan

A l'heure du réchauffement climatique, de la pollution de l'air, de l'eau, des restrictions de consommation d'eau et d'énergie, comment peut-on encore vouloir imposer la construction de ce complexe touristique ? Au vu des différentes contributions, et des jugements rendus par le tribunal d'Orléans, il me semble que ce projet est illégal. Je suis contre ce projet.

R Demat 88

Proposée par Courant Pierre (courant.pierre@wanadoo.fr) Déposée le mardi 11 octobre 2022 à 09h03 Adresse postale : 43 Boulevard Jeanne D'Arc 49300 Cholet

Formidable projet qui va pouvoir mettre la région en valeur d'un point de vue économique et touristique. Pouvoir profiter d'un cadre naturel tout en offrant des activités de loisir respectueuses de l'environnement ne peut que recevoir mon approbation.

Il semble que le projet est été pensé pour apporter des réponses pertinentes aux contraintes des ressources naturelles comme l'eau au niveau des espaces verts entre autre... Pour conclure, cela va apporter également un développement économique notable dans le secteur tant dans la réalisation des infrastructures que de l'exploitation finale. Projet enthousiasmant

R Demat 100

Proposée par anonyme Déposée le mardi 11 octobre 2022 à 14h19
Un tel projet est une aberration Avis très défavorable!

R Demat 101

Proposée par anonyme Déposée le mardi 11 octobre 2022 à 14h21

je suis contre la création d'un complexe touristique au détriment de la nature. la biodiversité est en grand danger, le changement climatique est à l'oeuvre et toutes les zones naturelles devraient être sanctuarisées. le bétonnage, ça suffit !

R Demat 105

Proposée par DUBOIS VANESSA (vanessac.dubois@laposte.net) Déposée le mardi 11 octobre 2022 à 15h10 Adresse postale : 17 rue claude monet 49300 CHOLET

En positionnant la question environnementale au cœur de son dispositif, ce projet est une formidable réalisation. La Sologne est un havre de paix encore peu connu. La promouvoir davantage par ce type d'infrastructures se justifie pleinement. Rien ne doit bien sûr se faire au détriment de ce que cette région a de plus précieux : une nature vierge et authentique.

Je pense que ce projet apporte une solution concrète et adaptée à ce défi en offrant un habitat moderne, un cadre unique et une protection durable de l'environnement. L'esthétique et l'harmonie de ce projet en font également un lieu unique. Je suis favorable à sa réalisation.

R Demat 106

Proposée par BERTONNEAU NICOLAS (vanessnico.seg@gmail.com) Déposée le mardi 11 octobre 2022 à 15h11 Adresse postale : 4 BIS RUE DES DEUX SEVRES 49280 LA SEGUINIÈRE

Félicitations pour ce très beau projet où le développement et la construction ne sont plus l'ennemi de l'écologie. Enfin un projet qui met la nature à l'honneur !

Ces jolies villas et leurs facilités répondent parfaitement à nos attentes puisqu'elles s'implantent au milieu d'un site naturel où tout semble avoir été mis en œuvre pour le protéger. Ce nouveau centre équestre renforce encore davantage l'attractivité de cette région pour le monde équin. Nous nous réjouissons de pouvoir rejoindre le site du Domaine des Pommereaux dès son ouverture.

R Demat 107

Proposée par PINEAU Patricia (pat.pineau85130@gmail.com) Déposée le mardi 11 octobre 2022 à 15h11 Adresse postale : 17 RUE DES CORDES 85130 TIFFAUGES

Bravo pour ce projet ambitieux et raisonné. La création de ce complexe au cœur de la Sologne semble approfondi et très bien élaboré. Il allie de manière intelligente développement touristique, économique et environnemental. Le respect du site et de ses ressources sont une priorité qui mérite d'être salué. Les études et la philosophie même de ce complexe semblent apporter une réponse pertinente aux amoureux des loisirs de plein air. Vivre dans ce cadre boisé sera de tout évidence une expérience unique pour chacun. Vivement que ce projet voit le jour.

R Demat 108

Proposée par AIRAULT Emma (emma85130@orange.fr) Déposée le mardi 11 octobre 2022 à 15h17 Adresse postale : 21 RUE GRANDS PATIS 44000 NANTES

Ce projet est magnifique et mérite de voir le jour rapidement. La lecture des documents de sa présentation est très intéressante, et les études présentées très complètes. Pour être mis à l'enquête publique, les Administrations ont sans aucun doute effectué leur travail de vérification de sa conformité avec les réglementations. Nous serions ravis de voir cette belle réalisation

R Demat 109

Proposée par CAROLINE (letailleur.caroline@orange.fr) Déposée le mardi 11 octobre 2022 à 16h55 Adresse postale : 5 bis Rue de la Marche 49280 La Séguinière

Bravo pour ce projet ambitieux et raisonné. La création de ce complexe au cœur de la Sologne semble approfondi et très bien élaboré. Il allie de manière intelligente développement touristique, économique et environnemental. Le respect du site et de ses ressources sont une priorité qui mérite d'être salué. Les études et la philosophie même de ce complexe semblent apporter une réponse pertinente aux amoureux des loisirs de plein air. Vivre dans ce cadre boisé sera de tout évidence une expérience unique pour chacun. Vivement que ce projet voit le jour.

R Demat 122

Proposée par Coelho Antoine (Paradisgate@gmail.com) Déposée le mardi 11 octobre 2022 à 21h58 Adresse postale : 70 Quai du point du jour 92100 Boulogne Billancourt

Un tel projet me paraît concilier le respect de l'environnement avec l'objectif du département de développer le tourisme, et créer de l'emploi ainsi que des revenus pour les collectivités. Je suis POUR ce projet !

R Demat 123

Proposée par anonyme Déposée le mardi 11 octobre 2022 à 22h03

Comment refuser un tel projet qui est dans l'intérêt du département et de ses habitants ! Il est temps de laisser nos élus et le porteur du projet avancer pour que l'on puisse enfin avoir des retombées ! Je suis favorable à ce très beau projet !

R Demat 124

Proposée par anonyme Déposée le mardi 11 octobre 2022 à 22h09

Comment dire non à ce projet ? Je soutiens à 100% nos élus qui souhaitent développer le tourisme sur notre territoire et ainsi préparer le futur. Nous ne savons pas ce qu'il adviendra de la centrale nucléaire et de ses revenus. Il faut être prudent et ne pas mettre nos œufs dans le même panier ! Je suis POUR le projet !

R Demat 126

Proposée par anonyme Déposée le mardi 11 octobre 2022 à 22h19

La documentation du projet est très claire et complète. Je n'aurai jamais soupçonné toute cette flore et faune dans notre belle région, qui n'aurait jamais pu être découverte sans ce projet ! Je n'ai du coup aucun doute sur le fait que toutes les précautions ont été prises pour préserver l'environnement, et que les administrations sollicitées pour donner leur accord aient bien étudié

R Demat 132

Proposée par anonyme Déposée le mercredi 12 octobre 2022 à 08h35

Il faut des projets de ce type pour dynamiser la région ! On a besoin d'activité pour assurer des emplois pour les générations futures. Pensons à nos enfants qui sinon quitteront nos villages pour aller dans les grandes villes... il ne restera plus que nos aînés et nos yeux pour pleurer si on ne prépare pas l'avenir. Ce projet va dans le bon sens, je suis très favorable

R Demat 133

Proposée par Lévy, Pierre (plevy20@gmail.com) Déposée le mercredi 12 octobre 2022 à 08h46

Je suis très favorable à ce projet qui permettra de développer la région et assurera son avenir !

R Demat 134

Proposée par TOUPET Yvan (yvantoupet@arborescence-patrimoine.com) Déposée le mercredi 12 octobre 2022 à 09h20 Adresse postale : 36 Cours Briand 08000 Charleville Mézières

Votre projet est complet, de très grande qualité et attaché au respect de l'environnement. De plus, il va permettre de développer de l'emploi.

Vous "mariez" le développement du beau, du loisirs et de l'intérêt économique et vous vous souciez de l'environnement : c'est parfait. Je vous souhaite bonne route et reste dans l'attente de votre lancement. Bien cordialement Yvan

R Demat 136

Proposée par Morin Laurent (laurent.morin@laposte.net) Déposée le mercredi 12 octobre 2022 à 11h35 Adresse postale : 13 avenue Montrose 06400 Cannes

Bonjour, Ayant eu le loisir de parcourir cette région à quelques reprises, je trouve ce projet nécessaire et important pour la région afin de pérenniser non seulement l'activité économique mais l'aide au maintien de la biodiversité dans cette partie du territoire. Bien à vous, Laurent Morin

R Demat 137

Proposée par Engagement Citoyen (engagementcitoyen.sln@gmail.com) Déposée le mercredi 12 octobre 2022 à 11h49 Adresse postale : 9 allée Jacques Prévert 41220 saint laurent nouan

Voir la pièce jointe

Remarque de la commission : aucune pièce jointe trouvée sur le registre dématérialisé.

R Demat 138

Proposée par poisson jean pierre (jeanpierre.poisson@free.fr) Déposée le mercredi 12 octobre 2022 à 12h00 Adresse postale : 4415 route de Beaugency 41220 La Ferté St Cyr

Bonjour,

Le dossier présenté à l'enquête rappelle ce que doit contenir la demande d'autorisation environnementale suivant l'article R.181-13. En son article 3° : « un document attestant que le pétitionnaire est le propriétaire du terrain ou qu'il y dispose du droit d'y réaliser son projet ou qu'une procédure est en cours ayant pour effet de lui conférer ce droit ; » Il ne semble pas que ces conditions soient remplies, le courrier échangé entre le demandeur et le propriétaire actuel ne laissant pas penser que Saneo dispose d'un droit de cette nature. S'agissant d'un point de nature juridique, mais que le simple citoyen que je suis traduit en « on ne peut faire ce que l'on veut sur la propriété d'autrui », je demande à MM. les garants de s'assurer que les termes de l'article R.181-13 sont strictement respectés ; s'il s'avère que non, ils devront en tirer les conséquences.

R Demat 143

Proposée par Chupin Alexandre (alex.chupin@gmail.com) Déposée le mercredi 12 octobre 2022 à 15h07 Adresse postale : 4 ALLEE DE LA CLAIRIERE 49300 Cholet

Quelle chance pour la Ferté Saint Cyr de pouvoir accueillir un tel projet touristique ! A la lecture du dossier, aucune concession n'est faite sur la protection du site et de ses ressources. Avec 40 hectares de nature sanctuarisée, ces villas offriront un magnifique écrin de verdure à leurs habitants. Tout a été subtilement pensé pour le confort et les loisirs. La qualité du projet et de son approche environnementale nous séduit énormément. Nous sommes vivement favorables à sa réalisation.

R Demat 150

Proposée par Ducret, Didier (d.ducret15@hotmail.com) Déposée le mercredi 12 octobre 2022 à 19h02

Je trouve le projet très clair et complet. Il est détaillé et me paraît aller dans le sens de l'intérêt de la région et ses habitants. Je suis favorable à ce beau projet !

R Demat 151

Proposée par Pierre, André (apierre@outlook.com) Déposée le mercredi 12 octobre 2022 à 19h08

N'écoutez pas les haters ! Continuez avec ce projet qui permettra de développer le tourisme et les emplois ! Je suis définitivement POUR ce projet !!!

R Demat 158

Proposée par Duval, Jean Jacques (jjduval75@gmail.com) Déposée le mercredi 12 octobre 2022 à 21h52

Je suis résolument POUR ce projet. Pourquoi être dans l'immobilisme, en évoquant l'écologie comme un concept derrière lequel on s'abrite pour expliquer tout et n'importe quoi. Nous, les locaux, savons à quel point il est indispensable de développer l'économie, pour donner des emplois à nos futures générations ! De plus, ce projet comprend plusieurs centaines de page d'études environnementales très complètes, validées par les administrations compétentes, qui démontrent qu'il est possible de concilier le développement de l'activité locale et le respect de l'environnement. Bravo aux initiateurs du projet et aux élus qui se préoccupent de l'avenir de notre région et de ses habitants. Ce sont des visionnaires !

R Demat 159

Proposée par poisson jean pierre (jeanpierre.poisson@free.fr) Déposée le mercredi 12 octobre 2022 à 22h10 Adresse postale : 4415 route de Beaugency 41220 La Ferté St Cyr

Bonjour, Des observations / questions en vrac : merlons autour du projet, tout spécialement le long de la D925 : ils apparaissent à la page 46/694, mais ne se manifestent pas dans la description du projet.

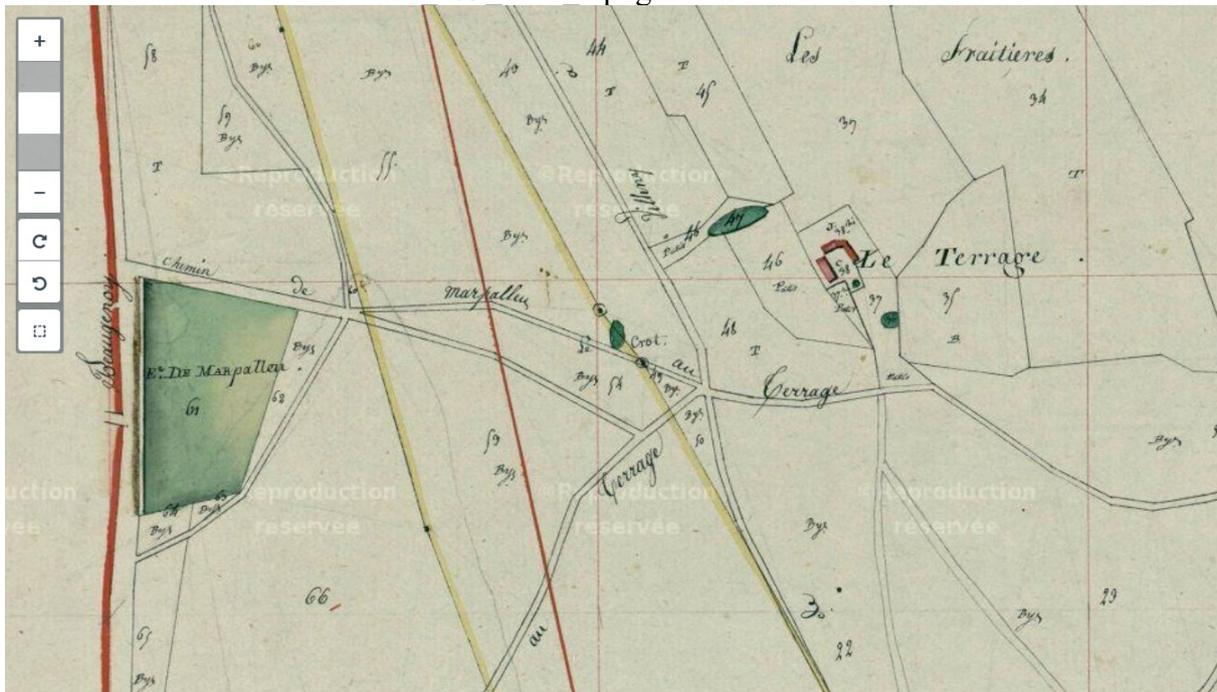
Cette magnifique digue agrémentera la découverte de la Sologne par les visiteurs et passants. Ce projet n'a aucun respect pour le paysage, malgré toutes les déclarations. C'est un motif de rejet du projet. Page 138/694 sur la portion de carte de Cassini reproduite, nous voyons la mention du Terrage (donc fin XVIIIè). Ce Terrage était une ferme dépendant des moines et de Ganay. Sa destruction est signalée dans le projet de façon très très discrète, sauf sur une carte lisible par seuls ceux qui connaissent le coin (rien n'est signalé en page 108 ou 118, ni page 331 §5.B.3). Mais le document CERFA 13409*07, en sa page 7/18, les 2 démolitions apparaissent au §6 avec le commentaire : « 20è siècle ». S'il s'agit bien du Terrage et de Gadin, on doit parler de dissimulation grave de la vérité. Il paraîtrait étonnant que la DRAC ou l'INRAP n'aient aucune raison d'y faire quelque recherche préventive (sujet un peu évacué en page 306/694). Le Terrage est un bel exemple de construction Solognote qui mériterait un peu d'attention.

Le Terrage figure aussi sur le cadastre napoléonien. Page 249 le Terrage et Gadin apparaissent comme sites de nidifications d'oiseaux protégés, mais pas de chance ces sites n'ont pas été évalués dans l'étude. Les bâtiments de Gadin sont un peu plus récents. Mais beaux ! Toujours sur cette page 138/694, le promoteur du projet se demande quel est l'étang qui y figure, le N° 1 ou le N° 2.

Il s'agit du N°2, car le N°1 est l'étang Béatrix, réalisé dans les années 1950/1960 par le propriétaire d'alors en lui donnant le nom de sa fille. Page 286/694, il est mentionné qu'aucune recherche de mollusque dans les étangs n'a été faite. Il est pourtant probable que soient présentes de grosses moules d'eau douce qui restent envasées. Page 673/694 :« demande autorisation de défrichement : M.Saunier coche oui sur la case « attestation de propriété ». Littéralement, M.Saunier n'est pas le propriétaire. Page 4/18, M.Saunier ne semble pas avoir

recours à un architecte. Alors quel est le rôle de Villemotte ? MM les garants ont ainsi quelques réponses à obtenir du promoteur. Pour toutes ces remarques je n'approuve pas ce dossier.

1 document associé contribution 159 Web 1.png



R Demat 160

Proposée par Burato Amelie Déposée le mercredi 12 octobre 2022 à 22h24

L'envergure de ce projet est impressionnante. Pour autant la qualité de sa réalisation étayée par ses nombreux documents est très rassurante. Ce projet laisse la part belle à la protection de l'environnement ce qui permet d'habiter ces magnifiques villas et de profiter des infrastructures sportives en toute sérénité. La présence d'un hôtel sur le domaine est également une aubaine pour la clientèle de passage et pour les séjours plus courts sur ce site exceptionnel. Quel cadre magnifique pour venir s'y installer en famille ou entre amis. Les amoureux des sports de plein air vont être servis ; Vivement que ce projet sorte de terre pour le plaisir de tous. Cordialement

R Demat 172

Proposée par Charnier, Jacques (jaccharnier@gmail.com) Déposée le jeudi 13 octobre 2022 à 09h20

En tant que natif de la région, et après avoir lu attentivement toute la documentation du projet, qui est très complète, je suis rassuré par les développements prévus pour créer l'activité indispensable pour nos futures générations, et la préservation de la flore et la faune.

Les constructions seront harmonieuses, et de grandes zones sauvages seront sanctuarisées, pour permettre la préservation, le développement des espèces animales et leur observation par les associations de protection.

Je note d'ailleurs, que sans ce travail de fonds réalisé à l'initiative du développeur et des élus, nous n'aurions jamais eu connaissance des espèces présentes ! Alors même que c'est actuellement un terrain agricole sur lequel ne pèsent aucune contraintes environnementales... Donc ce projet est définitivement dans l'air du temps, puisque il allie développement économique pour nos enfants, et protection de l'environnement. Je suis favorable au projet.

R Demat 179

Proposée par Bunn Anthony (Anthonybunn70@yahoo.com) Déposée le jeudi 13 octobre 2022 à 10h51 Adresse postale : 90 rue Amelot 75011 Paris

J'ai été totalement enthousiasmé par ce superbe projet novateur et tellement en phase avec notre temps. Développé dans une région que nous adorons et connaissons très bien, la Sologne, il est bon de voir se créer des projets de loisirs à la fois intelligents, économiquement durables et ultra-attractifs. Car oui, il est encore possible de développer des lieux de vie où familles et nature puissent se côtoyer de manière harmonieuse ; mais encore faut-il que l'on se penche sérieusement sur le sujet. C'est semble-t-il le cas ici : Bravo

R Demat 212

Proposée par Pester, Jean Marie (jmpester@hotmail.com) Déposée le vendredi 14 octobre 2022 à 08h55

Je suis 1000 fois pour ce projet ! Dans un monde idéal, il y aurait une pléthore de projets dans notre belle région ! Malheureusement ce n'est pas le cas... Lorsqu'une initiative de ce type avec un aussi beau projet est proposée, je ne peux qu'applaudir des deux mains

R Demat 218

Contribution n°218 (Web) Proposée par anonyme Déposée le vendredi 14 octobre 2022 à 13h36 Je ne suis pas d'accord avec ce projet. C'est d'un autre temps...

R Demat 223

Proposée par anonyme Déposée le vendredi 14 octobre 2022 à 14h48

Je suis pour ce projet qui fera du bien aux communes concernées, et leur apportera un nouveau dynamisme

R Demat 224

Proposée par Pelisson, Jean (jeanpelisson78@orange.fr) Déposée le vendredi 14 octobre 2022 à 14h53

OUI à ce projet d'avenir et ses retombées ! Les critiques sont celles des nantis, des personnes qui n'ont pas besoin d'argent, de personnes qui sont propriétaires de leur terrain et de leur maison et qui n'ont aucun esprit de solidarité, ni aucune vision pour l'avenir de nos communes. C'est navrant

R Demat 228

Proposée par anonyme Déposée le vendredi 14 octobre 2022 à 16h01

OUI à ce nouveau projet bien pensé, qui permettra aux communes bénéficiaires de ce développer et d'assurer notre avenir !

R Demat 232

Proposée par Ferrain, Stéphane (stephaneferrain@hotmail.com) Déposée le vendredi 14 octobre 2022 à 16h36

Je suis favorable au projet. Actuellement au chômage, je recherche un emploi dans des activités de service. J'aurai été très content de bénéficier d'offres d'emploi proposées par ce projet... Proposée par Ferrain, Stéphane (stephaneferrain@hotmail.com) Déposée le vendredi 14 octobre 2022 à 16h36 Je suis favorable au projet. Actuellement au chômage, je recherche un emploi dans des activités de service. J'aurai été très content de bénéficier d'offres d'emploi proposées par ce projet...

R Demat 233

Proposée par Procaccia, Alexandre (a.procaccia@orange.fr) Déposée le vendredi 14 octobre 2022 à 16h40

Y-a-t-il moyen d'accélérer la réalisation de ce beau projet ? C'est tellement rare de voir des initiatives de ce type dans nos territoires abandonnés... Je soutiens à 100% de projet !

R Demat 235

Proposée par martine (martine.fagart@netcourrier.com) Déposée le vendredi 14 octobre 2022 à 16h52 Adresse postale : 1 chemin du gué le chêne 3 D103 41220 La Ferté Saint Cyr

Ce projet nous est présenté comme LA solution qui permettra le développement économique du Loir et Cher grâce au tourisme. Je ne peux pas croire que la clientèle disposant d'une somme comprise 500.000 et 1.500.000 euros veuille investir dans un lotissement "de luxe" de la taille du bourg de La Ferté Saint Cyr, avec une telle densité de maisons sans aucune authenticité. La clientèle ciblée a d'ailleurs évolué au fil des réunions et des observations recueillies, allant des passagers chinois des cars de tour-operators aux golfeurs aisés, c'en est même inquiétant.

Loger les touristes pour renforcer l'attractivité du territoire et créer des emplois me semble en effet très important, mais je suis convaincue que le projet du Chambord Country Club aux Pommereaux n'est pas la meilleure façon d'y parvenir. Que ce soit pour du tourisme organisé, des golfeurs, des visiteurs de châteaux, des retraités CSP+, CSP++, CSP+++ (ainsi dénommés), il me semblerait plus pertinent de réhabiliter des hôtels et des maisons dans des villages touristiques et/ ou de construire, éventuellement sur une partie des Pommereaux, une résidence hôtelière d'une dimension raisonnable qui correspondra à leurs besoins et à leurs souhaits, à proximité immédiate de 2 golfs et d'un centre nautique mais surtout dans un environnement naturel respecté. Ce projet me paraît d'un autre temps. Il vaudrait mieux réfléchir, dans le contexte sociétal actuel, à la création d'emplois qualifiés qui mettent en valeur les ressources naturelles et la biodiversité de notre territoire relativement préservé et dont les touristes pourraient profiter, plutôt que de créer un hameau clos et réservé de personnes aisées. Comme il l'a été dit, sous prétexte de répondre à une demande dans l'hôtellerie de grand luxe, il nous est en fait demandé d'adhérer à un projet immobilier démesuré, d'une qualité architecturale très discutable et préfabriqué. Cela ne permettra ni de créer des emplois locaux, ni de mettre en valeur le travail des artisans solognots. D'autre part, les gîtes ruraux, les hôtels et les restaurants déjà existants sont une source d'emplois valorisants et les retombées économiques sont en progression. Il me paraît essentiel de renforcer l'économie locale dans toute sa diversité.

Sur le plan écologique et de la gestion de l'eau, je laisse aux personnes qualifiées le soin de contester les arguments avancés. Enfin, l'argument d'un financement exclusivement privé est tout de même un peu illusoire et même confirmé par le promoteur*, non seulement pour le département, mais aussi pour le contribuable qui paiera les réductions fiscales des acheteurs (évaluées à plus de 100M€) ! *Sur une voie départementale, seul le département a l'autorité pour effectuer des travaux. Il s'agit d'une responsabilité régaliennne, qui ne dépend que de lui. S'il décide de sécuriser l'accès aux Pommereaux, ce sera sa décision, tout comme il le fait pour créer un nouveau rond point. Bernard Saunie

Analyse par thème des observations et des avis émis par le public :

Plusieurs observations orales ou écrites sur les registres papier et dématérialisés méritant une analyse personnalisée ne figurent pas dans les références ci-après, les analyses ayant été faites ci-dessus à la suite immédiate de l'observation.

1) Terres agricoles consommées, artificialisation, disparition d'une exploitation agricole, incompatibilité avec le DOO du SCoT. (OF 3,4, RF 1,3,4, 5, 11, 14, RL 1, LL2, R

Demat 6,7,8,19,22,24,25, 27, 30, 33, 34, 37, 38, 39, 40, 47, 53, 54, 55, 58,59, 62, 63, 67, 68, 70, 74, 79, 80, 83, 84, 87, 94, 98, 102, 113, 114 et 115, 118, 119, 125, 127, 128, 130, 142, 146, 148, 155, 161, 165, 174, 177, 180, 182, 185, 186, 188, 190, 193, 198, 207, 210, 213, 214, 217, 219 et 234).

Analyse de la commission : La disparition d'une exploitation agricole d'une superficie de 244 hectares dédiée principalement à l'élevage de bovins est une conséquence majeure de ce projet mais l'approbation, en 2020, du PLUi du Grand Chambord l'a entérinée en adoptant un zonage permettant le projet. La commission d'enquête ne peut donc que constater que la demande de permis d'aménager est compatible avec le zonage de ce PLUi.

De même cette approbation du PLUi est intervenue en considérant qu'il était compatible avec le SCoT du Blaisois dont la révision a été approuvée en 2016. Nous constatons que le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT du Blaisois qui décline les axes du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) comporte des objectifs pour conforter la vocation touristique et des objectifs qui visent à la pérennisation et à la diversification de l'activité agricole. Dès lors les détracteurs et les partisans du projet y trouvent chacun des arguments pour conforter leur position.

Le projet est soumis au mécanisme de la compensation agricole qui vise à protéger la filière agricole lors d'une perte de son foncier productif. L'étude préalable à la compensation agricole, établie par la chambre d'agriculture du Loir-et-Cher, a été soumise à la CDPENAF le 18 octobre 2021.

Cette commission a donné un avis favorable sur la proportionnalité du montant de la compensation proposée face aux effets négatifs constatés. A la suite, le préfet du Loir-et-Cher a donné un avis favorable avec réserves. L'une des réserves porte sur la réévaluation de la compensation à 3.621 409 euros.

La commission a noté que le projet de ce complexe touristique prévoit des mesures de réduction des impacts négatifs par le développement d'une activité agricole sur le site : une ferme biologique, un potager, une pépinière, un centre hippique.

Elle a noté également que le foncier agricole qui serait supprimé en cas de réalisation du projet est actuellement irrigué pour 85 hectares et drainé pour 200 hectares et qu'il comporte des bâtiments agricoles.

2) Déboisement. (RL 2, R Demat 18, 20, 21, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 40,63, 70, 71, 81, 96, 117, 121, 139, 152, 157, 163, 165, 193, 196 et 237).

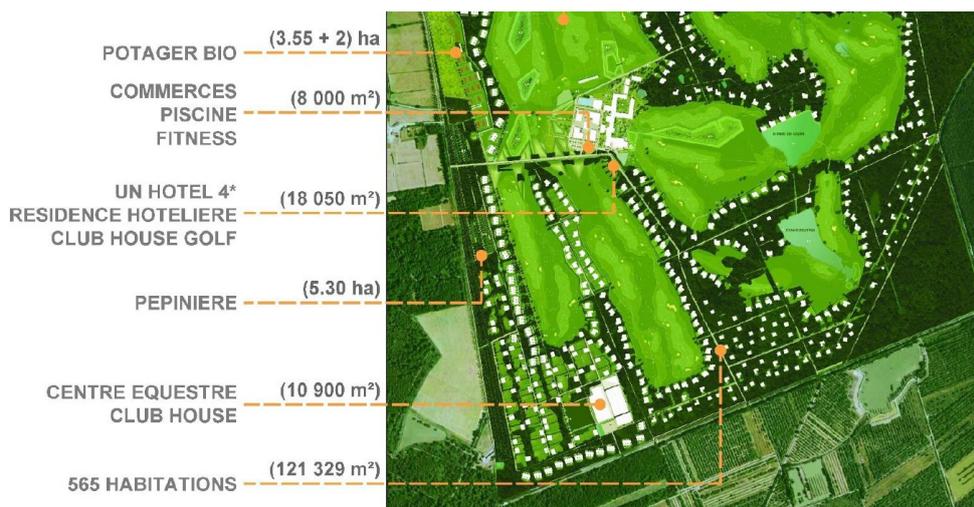
Analyse de la commission : Effectivement, au titre des articles L113-2 et L421-4 du Code de l'urbanisme, le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume, ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, mais il n'y a pas de classement en EBC de la zone des Pommereaux. A Partir de 2012 le PLU de la commune de La Ferté St Cyr a été modifié pour y permettre le projet.

Les zones définies ont ainsi été classées pour permettre cette urbanisation. Ensuite le PLUi du Grand Chambord a repris exactement le découpage établi par le PLU de 2012, sans ajout d'éventuelles zones EBC, le classement en EBC n'apparaît sur aucun massif.

Les personnes favorables estiment que la Sologne est à tous. Bien évidemment, il faut garder nos forêts, ce sont des poumons verts qui luttent contre le réchauffement climatique et qui empêchent le ruissellement.

Sur l'ensemble du projet, 41.68 ha sont déboisés dont 10.6 ha de pinèdes qui seront replantés, 90.1 ha de parcelles considérées comme défrichées (par changement de nature de la parcelle).

Page 12 étude d'impact



3) Impacts NATURA 2000 Sologne, espèces protégées, faune (engrillagement, pollution sonore et lumineuse) et biodiversité, insuffisance de l'étude d'impact. (LL3, RF 5, 12, RL 2, RL 3, LL 1, R Demat 6, 7, 8, 13, 14, 15, 17, 19, 20, 23, 24, 25, 28, 33, 35, 39, 40, 42, 45, 49, 53, 54, 55, 58,59, 63, 69, 71,72, 75, 82, 89, 90, 91, 92, 93, 102, 112, 117, 118, 120, 127, 128, 129, 144, 147, 149, 154, 169, 170, 175, 178, 187, 188, 192, 200, 204, 206, 229, 230 et 238).

Analyse de la commission : Sur les impacts concernant NATURA 2000 Sologne, il convient de remarquer que les 3 ZSC et les 2 ZPS ne se trouvent pas sur l'emprise du site mais à plus de 4,3 km et que les 6 ZNIEFF sont également éloignées, de 3,5 à 6,2 km et il n'y a pas de ZICO sur le site, la plus proche étant à plus de 6 km au nord-ouest. Le site NATURA 2000 est respecté, les zones humides détruites sont recrées pour une surface supérieure, les étangs sont préservés avec leur biodiversité conséquente, des dépressions humides seront aménagées et organisées, 40 ha de secteurs sanctuarisés afin de conserver la faune et la flore protégée.

De nombreuses solutions de protection et de préservation des habitats, conservation des arbres caractéristiques où se nichent les chiroptères, équipements de substitution pour la petite faune, dont les variétés d'oiseaux. Le dossier comporte effectivement la prise en compte de solutions de préservations, de possibilités de déplacement sous voiries de la petite faune.

Compte tenu de l'ensemble des mesures de protection et de compensations concernant les espèces protégées et les règles afférentes aux directives issues de NATURA 2000, les impacts

étudiés s'avèrent supportables, sauf pour des cas très particuliers pour lesquels une demande de dérogation a été produite dans le dossier.

Si la MRAe, dans sa conclusion, au vu des éléments précédents qu'elle a soulignés, dit que « l'étude d'impact ne peut être considérée comme suffisante pour évaluer correctement les impacts du projet sur l'environnement », les éléments de réponse fournis par le porteur du projet dans sa réponse à l'avis de la MRAe et joint au dossier d'enquête publique est de nature à répondre aux critiques de l'autorité environnementale.

Concernant la pollution sonore et lumineuse, des dispositions particulières ont été annoncées : déplacements sur le site à pied, en vélo, en trottinette, à cheval et en voiturette électrique, donc une pollution sonore réduite. Pour la pollution lumineuse, l'éclairage des voies de circulation interne prévu sera réduit au maximum possible la nuit.

4) Consommation d'eau. (RL 2, 3, 4, LL3, R Demat 9, 10, 11, 12,13, 20, 40, 41, 42, 43, 48, 49, 58, 62, 63, 66, 67, 68, 75, 78, 81, 84, 85, 92, 96, 120, 131, 141, 145, 148, 149, 152, 154, 155, 163, 169, 173, 176, 181, 187, 189, 190, 192, 200, 207, 208, 211, 214, 215, 216 et 226)

Analyse de la commission :

L'eau destinée à l'arrosage : L'argumentaire du promoteur du projet repose sur une consommation annoncée un peu moindre à celle nécessaire à l'activité agricole actuelle. 140 000 m3 par an pour l'arrosage des espaces du complexe touristique contre 150 000 m3 par an pour l'irrigation et l'arrosage de l'exploitation agricole. Aujourd'hui, le prélèvement destiné à la culture et à l'élevage s'effectue dans la nappe de Beauce et dans le périmètre réservé à l'alimentation en eau potable.

Les dispositions du projet prévoient un nouveau pompage utilisé à hauteur de 120 000 m3 par an, en dehors de ce périmètre réservé à l'eau potable mais toujours dans la nappe de Beauce. Le pompage actuel du domaine des Pommereaux ne sera plus utilisé qu'à hauteur de 20 000 m3 par an. Par ailleurs, il est expliqué dans le dossier que l'arrosage du golf sera complété à terme par la réutilisation des eaux usées du complexe touristique une fois traitées par phyto-épuration puis filtrées.

La commission d'enquête a vérifié auprès de l'exploitant agricole la consommation actuelle à usage agricole qui a bien confirmé une utilisation en moyenne de l'ordre de 150 000 m3 par an. S'agissant de la crédibilité de la consommation d'arrosage prévue, le porteur de projet explique agir sur le choix de graminées moins sensibles au stress hydriques, sur la gestion centralisée sur ordinateur des arrosages avec un ensemble de sondes mesurant le taux d'humidité à divers endroits et permettant un arrosage optimisé. La commission d'enquête a analysé et comparé la consommation annoncée par le promoteur des Pommereaux à d'autres données comme celles d'un rapport sénatorial assez ancien et celles de la fédération française de golf pour compléter son information.

Les eaux pluviales : D'une manière générale les eaux pluviales sont infiltrées dans le sol. Elles sont acheminées à l'aide d'un réseau de noues et de fossés vers des dépressions du terrains créées où elles s'infiltreront. Un stockage privatif de 10 m3 d'eau de pluie est prévu pour chaque villa. Les voiries du domaine seront dans l'ensemble constituées d'un revêtement perméable. Le dossier explique que les dépressions infiltrantes tiendront le rôle de zones humides favorable et de rétention en cas d'orage exceptionnel. Elles participeraient à la recharge des nappes.

L'eau potable : Il n'y a pas lieu de penser que la consommation d'eau potable des habitants ayant une résidence principale ou celle des touristes du site des Pommereaux soit supérieure à la consommation moyenne de la population. La saisonnalité des activités du site entraînera des pics de consommations. La communauté de communes pourrait prendre en compte à terme les besoins nouveaux. Les bassins de la piscine sont à prendre en compte. Cette piscine serait, d'après l'explication du promoteur, accessible aux résidents du site et aussi à la population locale.

En conclusion : la question de l'arrosage du complexe touristique est bien sûr celle qui suscite réactions et critiques puisque la quantité pour l'arrosage du golf est du même ordre que celle de l'exploitation agricole. L'eau est prélevée dans la nappe de Beauce dont la vulnérabilité est réelle si l'on considère que le dérèglement climatique est avéré et oriente vers des baisses fréquentes de cette nappe. La question de son utilisation est donc stratégique et il est normal qu'elle soit débattue.

5) Création d'emplois, retombées économiques. (RF 13, LF 1, R Demat 41, 46, 64, 67, 68, 72 et 171).

Analyse de la commission : Emploi, l'argument de pertes d'emploi avec le démantèlement de la centrale nucléaire de Saint-Laurent n'est pas pertinent. Dans la conjoncture actuelle, il y a trop d'incertitudes sur son arrêt, de plus, la déconstruction durerait pendant une période assez longue.

Sur le site, la création de plus de 200 emplois à temps plein semble pertinente, bien évidemment il y aura des emplois saisonniers comme dans toutes les activités en partie touristiques. Parallèlement, nul doute qu'un certain nombre de personnes profiteront du cadre pour faire du télétravail, pour cela il faudra que les moyens de communication le permettent.

Il n'est pas convenable d'évoquer la création d'emplois sous-qualifiés. A l'instar de toutes les collectivités, il faudra une grande diversité de qualifications toutes respectables. Des parents seront ravis de trouver, localement, un emploi pour leurs jeunes.

La réalisation de ce site permettra de donner du travail dans le bassin d'emploi et vraisemblablement de permettre, plus largement à des personnes de rester dans la région.

La montée en puissance progressive sur une dizaine d'années permettra aux collectivités d'ajuster l'offre de logement à ces travailleurs.

Cet apport de population, amènera un rayonnement par les nombreux besoins au profit des commerces et artisans locaux ainsi que les services alentours.

Les retombées économiques sont avérées par la diversité des multiples besoins, golf, ferme, épicerie, entretien. Des opportunités de services verront le jour grâce à l'initiative individuelle au profit du territoire environnant.

Il faudra aussi compter sur les retombées de la fiscalité locale.

6) Pertinence du futur golf, existence d'un autre golf à proximité. (OF 4, RF 4, RL 1, 3 et 4, R Demat 19, 33, 37, 39, 41, 46, 53, 58, 64, 67, 90, 92, 98, 111, 117, 119, 125, 140, 142, 173, 178, 184, 186, 202, 204 et 216).

Analyse de la commission :

Le complexe touristique en projet se situe à environ deux kilomètres du domaine des Bordes lequel s'accompagne également de composantes résidentielle et hôtelière.

Il est donc logique qu'un certain nombre de contributeurs s'interrogent sur les interactions entre ces deux ensembles et sur leurs effets cumulés sur l'environnement au sens large : la nature et ses ressources, l'environnement social, économique. Les questionnements sont légitimés également par la présence de quatre autres golfs situés à moins de trente minutes. Cette présence forte de l'activité golfique et de ses services associés entrave probablement l'acceptabilité du nouveau projet auprès de la majorité population locale qui, elle, ne pratique pas le golf mais qui bénéficiera des incidences économiques.

Interrogé par la commission le porteur de projet considère qu'une concurrence commerciale s'établirait surtout avec le golf « Les Aisses » à La-Ferté-Saint-Aubin par la similitude des services et des avantages. Le golf des Bordes, de très haut niveau, est réservé aux membres d'un club, étanche à la population locale et dont l'accès repose essentiellement sur la cooptation. Le promoteur du projet des Pommereaux met en avant le caractère ouvert de ses services en précisant que l'équilibre économique du domaine sera atteint du fait du nombre de ses résidents.

La commission s'est inquiétée de savoir si la concurrence entre les équipements pourrait encourager les impacts négatifs : offrir le parcours le plus verdoyant et donc le plus arrosé pourrait être un effet pervers. Le porteur de projet a répondu par des précisions techniques sur l'optimisation des arrosages et de la qualité des graminées.

Le domaine des Bordes comprend également une centaine villas haut de gamme dont le prix plancher est 800 000 euros d'après le site internet du golf. Ce seraient donc un cumul d'environ 665 villas haut de gamme. Il a une superficie d'environ 650 hectares de forêts, de plans d'eau, de parcours de golf (18 trous).

La sollicitation de la ressource en eau par les deux domaines se cumule mais une agriculture conventionnelle la solliciterait également à un probablement niveau équivalent. Les surfaces anthropisées se s'additionnent également avec leurs conséquences sur la biodiversité même si celles-ci sont maîtrisées. L'utilisation de désherbants sélectifs devrait être de plus en plus restreint par la réglementation.

Les deux domaines font appel à des emplois similaires en termes de niveau de qualification et soumis également à une saisonnalité importante. Cela entraînera une probable tension sur ces emplois, sur la disponibilité des logements pour les accueillir d'autant plus que l'agriculture locale peut faire appel également à des travailleurs saisonniers.

Les deux domaines, leur zone résidentielle et leur hôtel sont excentrés par rapport aux centres de La Ferté Saint Cyr et de Saint Laurent Nouan ce qui va à l'encontre des principes de lutte contre l'étalement urbain. Cet éloignement crée une extension de réseaux, de services, une intensification des déplacements et donc des coûts induits financiers et environnementaux.

La question est donc bien de savoir si les retombées économiques favorables qui sont indéniablement importantes pour le territoire local rendent acceptables ces effets cumulés négatifs. Les documents de planification d'urbanisme prévoient la réalisation de tels projets.

7) Accès restreint pour la population locale. (R Demat 16, 52).

Analyse de la commission : Le golf sera ouvert à tous moyennant un droit d'entrée, comme indiqué dans la réponse à l'observation RF 2 ci-dessus, mais le montant de ce droit n'est pas communiqué.

Dans ces conditions, ce projet apporte des conditions à la démocratisation du golf considéré comme un sport de riches. Par ailleurs, la fréquentation du site par la classe aisée est porteuse de retombées économiques favorables au commerce et à l'artisanat local.

8) Impact sur le territoire (équipements, services publics, commerces, gîtes ruraux). (OF 3, RL 4,5, LL 2, 3, R Demat 19, 30, 35, 39, 45, 50, 67, 78, 202, 203, 209 et 229).

Analyse de la commission :

Clairement, l'apport de population amènera de nouveaux besoins et de nouvelles contraintes, ainsi que des équipements de loisirs correspondant à cette population, dont il convient de ne pas juger le mode de vie.

Localement la présence, proche, d'activités identiques, sera un élément moteur entraînant une émulation, il n'y aura pas de concurrence avec les activités locales existantes, des activités similaires entraînent une dynamique (voir en périphérie d'agglomérations le regroupement d'enseignes semblables).

L'arrivée de nouvelle population va générer des contraintes, non négligeables, pour les services municipaux qui seront amenés à s'appuyer sur la structure de la communauté de commune, la mutualisation des moyens sera indispensable.

Il va être nécessaire de réviser le plan de secours du secteur. Le changement notable des activités tournées vers le sport et le plein air va conduire à gérer de nouveaux risques, ainsi qu'une recrudescence des interventions de pompiers. Le centre de secours de la commune, convenablement doté mais sans ambulance, correspond aux risques actuels, les effectifs sont des volontaires, le seul professionnel est situé à Saint Laurent-Nouan.

Positivement, les quelques commerces prévus sont orientés vers la satisfaction des besoins courants des résidents, il est indispensable de préserver les commerces du village et de renforcer l'économie locale dans toute sa diversité, ce qui est le cas avec ce projet et avec ses résidents au pouvoir d'achat réputé de bon niveau.

Touristiquement, il va y avoir le passage de voyageurs itinérants, cela va donner une opportunité pour des propriétaires locaux de créer des hébergements permettant des revenus complémentaires.

9) Caractère immobilier du projet et non touristique. (OF 4, LL 1, R Demat 19, 32, 33, 38, 43, 53 et 76).

Analyse de la commission : Les principaux griefs émis concernent la création d'un espace urbanisé aux dépens des villages existants qui devraient profiter de la réhabilitation des logements délabrés, un non-sens économique pour des maisons beaucoup trop chères, une urbanisation diffuse, un but financier poursuivi et l'absence de charme d'une vie de village.

Si ces remarques ont une part certaine de vérité, elles ne tiennent pas compte du but poursuivi par le porteur de projet qui est de réaliser un complexe touristique global incluant presque tous les aspects des besoins de loisirs, de pratique de sports comme le golf, le tennis, la natation et l'équitation.

D'autre part, les retombées économiques, à terme, dans le cas où ce complexe verrait le jour, pourront favoriser les développements et réhabilitation du bâti à l'intérieur des limites des villages. Ceci est effectivement à nuancer, car c'est un peu un pari sur l'avenir.

10) Avis favorables pour des raisons variées. (RF 7, 8, 10, R Demat 2, 3, 4, 5, 31, 36, 56, 88, 97, 105, 106, 107, 108, 109, 122, 123, 124, 126, 132, 133, 134, 135, 136, 143, 150, 151, 158, 160, 172, 179, 197, 205, 212, 223, 224, 228, 232 et 233).

Analyse de la commission : Les avis favorables ont développé les différents aspects positifs du projet et les motivations sont explicites.

11) Divers. (RF 6, 9, 11, 12, 13 et 14, RL 5, R Demat 11, 26, 44, 60, 61, 86, 95, 100, 101, 102, 103, 104, 110, 138, 153, 156, 159, 162, 164, 166, 167 et 168, 171, 183, 191, 194, 195, 199, 201, 203, 209, 211, 218, 220, 221, 222, 225, 227, 235, 236, 238 et 239).

Analyse de la commission : Ces expressions d'opinions sont disparates, certaines très courtes « Très défavorable, contre, opposée au projet, irréaliste », semblent fondées sur des a priori ou des convictions. D'autres s'appuient sur un article du Code de l'Environnement et sur un document officiel faisant partie du dossier et rempli par le porteur de projet.

Enfin, certaines sont laconiques avec une expression à l'emporte-pièce qui reproduit celles d'associations, parfois de défense réelle de la nature ou opposées systématiquement à tout « bétonnage ». L'idée d'une aberration écologique et sociale est souvent citée.

La préservation de l'environnement, la conservation du biotope, le maintien de la biodiversité et la favorisation des emplois à créer avec la transition écologique sont aussi des arguments avancés, comme celui de l'équilibre entre le développement économique et le respect environnemental.

*

• *

On remarque qu'un certain nombre de questions et observations trouvent leur réponse dans le dossier qui semble avoir été volontairement ignoré par certains auteurs des observations.

Une étude des origines des contributions dématérialisées montre que plusieurs observations écrites sur les deux registres et adressées en doublon parfois, à plusieurs reprises souvent, par voie dématérialisée, proviennent d'une même personne ou d'une même famille (plusieurs noms ou initiales possibles), soit au moins 36 contributions provenant de 6 familles.

De même que plus de 49 contributions sur le registre dématérialisé proviennent de lointains départements dont les auteurs ne sont pas directement impactés par le projet au regard de leurs lieux de résidence.

Enfin, sur les 239 contributions, 53 sont anonymes. A deux reprises, deux contributions d'une même personne ont été enregistrées entre 1 et 2 minutes d'intervalle et un même texte a été enregistré venant de deux personnes différentes, provenant de la même ville.

BILAN CHIFFRE DES CONTRIBUTIONS PAR DOSSIER

	Demande d'autorisation environnementale	Demande de permis d'aménager	TOTAL
La Ferté-Saint Cyr	18	2	20
Saint Laurent- Nouan	9	0	9
Registre dématérialisé	186	53	239

Sans tenir compte des doublons, la répartition des avis et observations est la suivante :

AVIS ECRITS	La Ferté - Saint Cyr		Saint Laurent - Nouan		R Demat	Total
	R	L	R	L		
Pour ou Favorable	3	0	0	0	41	44
Contre	5	1	3	1	95	105
Défavorable	4	0	1	1	85	91
NSP	2	1	1	1	18	23
TOTAL	14	2	5	3	239	263

Rappel : R = registre papier, L = lettres et R Demat = registre dématérialisé

XII. REPONSES AUX QUESTIONS DE LA COMMISSION :

Voici une synthèse des éléments communiqués dans le paragraphe III du mémoire en réponse page 128 (Le mémoire en réponse est joint au présent rapport en annexe II) :

121) Sur la superficie réellement imperméabilisée, le mémoire en réponse apporte les données suivantes : La surface totale des emprises de bâtiments dans le cadre du projet serait de 172 767 m² hors terrasses. L'emprise de la voirie et des terrains de sport est égale à 112 003 m².

L'axe central d'arrivée vers le hameau, représentant environ 1 ha sera en chaussée bitumineuse drainante. En enlevant les superficies actuelles imperméabilisées, l'augmentation maximale de la surface qui sera imperméabilisée sera de 21,5 ha, soit 5,35% de la surface du Domaine des Pommereaux.

122) Sur l'utilisation de l'eau pour l'arrosage du golf, le chiffre donné par le Sénat (étude de 2002), se fondant sur une étude de l'agence de bassin Rhône-Méditerranée-Corse datant de 1992, donne une hétérogénéité des informations flagrante, soit « *La quantité d'eau rapportée à l'hectare varie dans une fourchette de 1 à 1000... le volume d'eau utilisé pour l'irrigation des golfs haut de gamme varie entre 300 et 300 000 m³/ha* ». Nous sommes bien loin aujourd'hui de ces consommations.

L'utilisation de l'eau pour l'arrosage des golfs a fait l'objet de beaucoup de travaux de recherche depuis 30 ans... Le golf des Pommereaux sera un laboratoire d'utilisation optimisée de l'eau, avec le degré de sophistication que prévoit aujourd'hui la technologie... pour les 27 trous du Golf des Pommereaux, cela amènerait à 75 000 m³/an et la réutilisation des eaux usées pourra assurer un apport proche des 20 000 m³ permettant d'arroser les greens et les départs à minima.

123) L'alimentation électrique a fait l'objet d'une première demande auprès d'ENEDIS dès 2012 et le renforcement de l'alimentation des Bordes intègre la demande formulée pour les Pommereaux. Il n'y aurait donc pas de problème de fourniture de la puissance demandée selon ENEDIS.

124) Sur l'usage de désherbant sélectif en augmentation avec celle de l'arrosage, le mémoire en réponse précise que « certains gazons sont plus résistants à la sécheresse et restent vert plus longtemps, même avec un rationnement d'eau. Concernant l'usage des produits phytosanitaires, la limitation de leur usage par la Loi est en cours et leur usage sera probablement totalement interdit au moment de la création du golf ».

125) Sur les questions liées à l'emploi et aux contrats, le mémoire en réponse liste tous les emplois possibles avec le détail des emplois à temps plein et saisonniers. Au total, hors période de construction, ce sont 220 à 240 emplois temps plein qui seront créés. Environ 23 temps plein seront occupés par 46 personnes six mois par an.

126) Concernant le logement des travailleurs sur le site, il est prévu de créer 40 studios dans les bâtiments du hameau qui seront réservés aux employés du domaine. L'hôtel créera aussi des studios pour y loger sur place son personnel et le centre hippique créera aussi quelques logements pour le personnel chargé de la surveillance des chevaux. Il ne faut pas aussi exclure la possibilité d'acquisition de bâtiments dans les communes aux alentours, rénovés pour recevoir du personnel employé sur le domaine.

127) Sur les capacités de la station de phyto-épuration, la solution filtres Plantés de Réseaux présente l'avantage d'être très rustique et extensive, elle peut absorber en toutes saisons sans difficultés de violentes variations hydrauliques et de charges de pollution.

128) Accès par avion ou en hélicoptère : Le Domaine des Pommereaux est à deux heures d'Orly, temps de trajet accepté par la clientèle internationale. Il n'est pas prévu de déposer par hélicoptère sur le Domaine des Pommereaux.

129) Sur l'évaluation de la part des résidences principales, l'étude de CASTELLA, acteur reconnu de l'immobilier résidentiel et de vacances, actualisée en 2019 et après la période COVID, a confirmé la tendance plus forte de souhait d'acquisitions de résidence principale à la campagne et de résidence secondaire.

130) Sur les engagements pris par les promoteurs du projet sur les règles d'accessibilité de la population aux équipements du complexe, cette accessibilité aux équipements a été annoncée publiquement lors des débats menés par les garants de la CNDP et sera inscrite dans le règlement intérieur du domaine, elle fait partie du cahier des charges imposées par le promoteur en accord avec les Elus.

XIII. BILAN :

Le site de la préfecture du Loir-et-Cher ainsi que celui de la société PREAMBULES comprenaient le dossier dématérialisé complet qui pouvait être consulté par le public.

Les adresses du site internet et de courriel de la société Préambules permettaient à tout public de déposer ses observations. Ce dernier site a comptabilisé 2 308 visiteurs uniques dont 709 ont téléchargé au moins un document et 239 dépôts d'observations ont été enregistrés.

En ce qui concerne le registre dématérialisé, les chiffres des statistiques sur les téléchargements communiqués par la société « Préambules » sont les suivants : 1 714 téléchargements réalisés, dont : 372 pour les documents communs, 400 pour la demande d'autorisation environnementale et 957 pour la demande de permis d'aménager, soit un total de 1 729 téléchargements à comparer avec le chiffre global communiqué de 1714.

Les chiffres de l'avis d'enquête publique ont été communiqués deux fois : 215 et 13. Si l'on exclut logiquement les 13 en supplément, le chiffre global est ramené à 1716, soit encore deux en plus du chiffre global annoncé.

On notera en particulier deux documents essentiels qui ont été très peu téléchargés : 25 pour la demande de dérogation pour la destruction d'espèces protégées, à comparer avec les 400 téléchargements du dossier correspondant et les 413 téléchargements de l'étude d'impact ainsi que seulement 21 téléchargements pour le document « 01 Pouvoir du propriétaire » sur les 957 téléchargements du dossier correspondant.

Ces documents essentiels du dossier soumis à l'enquête publique constituent des éléments d'appréciation que l'on retrouvera dans les conclusions.

On notera aussi que la pièce de demande de dérogation pour quelques espèces protégées n'a été téléchargée que 25 fois sur les 2 308 visiteurs et les pièces AE-4 et AE-4-6 Plan de composition d'ensemble du projet de la demande d'autorisation environnementale, datées de mai 2021, respectivement 16 et 13 (fois, alors que la pièce PA-4 Plan de composition d'ensemble du projet datée de février 2022 a été téléchargée 27 fois sur un total de 980 téléchargements des pièces de la demande de permis d'aménager.

BILAN COMPTABLE DES OBSERVATIONS

COMMUNES	OBS. ORALES	OBS. ECRITES	COURRIERS	E-MAILS	TOTAL
LA FERTE-SAINT CYR	4	14	2	239	259
SAINT LAURENT- NOUAN	1	5	3		9
<u>TOTAUX</u>	5	19	5	239	268

Après étude du dossier, entretiens avec les responsables du projet, analyse des observations reçues et prise en compte d'informations fournies par le mémoire en réponse produit par SANEQ, la commission d'enquête publique a émis un avis qui figure dans les conclusions jointes en deux documents séparés du présent rapport.

A Orléans, le 15 novembre 2022

Le Président de la commission d'enquête

signé

Michel LAFFAILLE

Le Commissaire enquêteur

signé

Michel BADAIRE

Le Commissaire enquêteur

signé

Daniel MELCZER

ANNEXE I

11) COMPTE RENDU DE LA REUNION DE PRESENTATION DU PROJET DE COMPLEXE TOURISTIQUE DES POMMEREAX

Date : Lundi 29 août 2022 de 14 heures à 19 heures.

Lieu : Mairie de La Ferté Saint Cyr

Présents : Madame Anne-Marie THOMAS, maire de La Ferté-Saint Cyr, Monsieur Jean-Paul VOISIN, premier adjoint, Monsieur Dimitri BRUNEAU, adjoint au maire et conseiller communautaire, Monsieur Michel LAURENT, maire de Saint-Laurent-Nouan et conseiller communautaire, Monsieur Olivier POITE, DDT 41, Monsieur Bernard SAUNIER, gérant de SANEO et porteur du projet ainsi que son fils, Monsieur Xavier SAUNIER, Monsieur Nicolas PETIT, représentant d'ADEV-environnement, Monsieur Loïc PACLOT, de SANEO, Mesdames Nathalie CAULIEZ et Elodie VILESKI, du bureau d'étude environnementale Ecogée.

1^{ère} partie de 14 heures à 14 heures 30 : Réunion de la commission d'enquête dans la salle du rez de chaussée où se déroulera l'enquête publique.

Les trois commissaires enquêteurs se réunissent dans un premier temps afin de se coordonner, se répartir les tâches, et valider la méthodologie de leur travail.

Le président propose un plan de rapport d'enquête ainsi qu'une indexation des observations. Chaque permanence fera l'objet d'un compte rendu. Pour la synthèse du dossier une répartition entre les membres sera proposée par le président.

Il est abordé la question d'une éventuelle intervention d'un expert mais à ce stade il est jugé que la technicité du dossier n'exige pas cet intervenant.

Chacun est d'accord sur l'importance de l'affichage de l'avis d'enquête et de sa publicité complémentaire qui pourrait se faire notamment par le biais d'articles dans la presse locale afin de mieux sensibiliser à la participation de la population concernée.

Les deux exemplaires du dossier d'enquête seront authentifiés par les visas des membres de la commission à l'issue de la présentation.

Le registre dématérialisé est mis en place par la société « Préambule ». Les identifiants seront fournis prochainement. Des alertes seront envoyés pour chaque nouvelle contribution.

2^{ème} partie de la réunion : 14 heures 30 – 16 heures 30 : Présentation du projet

La demande de présentation émane de la commission d'enquête qui a jugé important de connaître les différents acteurs et de pouvoir échanger en leur présence sur les principales thématiques du projet. Il s'agit d'un préliminaire à l'étude fine et complète du dossier. La présence des écologues permet à la commission d'obtenir des précisions sur des points précis.

Après un tour de table de présentation de chaque participants, Monsieur Bernard Saunier projette un diaporama à partir duquel les échanges, les demandes de précisions se font au fur et à mesure et de manière informelle.

Il est rappelé qu'il s'agit d'une enquête unique comportant deux volets : Demande d'autorisation environnementale et permis d'aménager. Les deux volets feront l'objet chacun d'un avis de la commission d'enquête.

La superficie du site est de 400 hectares. Il est occupé par une exploitation la SCEA Les Pommereaux dont les activités sont principalement l'élevage de bovins et des cultures notamment du maïs et divers comme une production de framboises sous serre et hors-sol. Les terres cultivées sont en grande partie irriguées et drainées.

Les points suivants sont abordés : la localisation, le programme, les caractéristiques du site, l'historique du déroulement du projet, l'équipe de conception, la présentation des grandes caractéristiques architecturales, organisationnelle et technique des différents éléments du programme, les retombées économiques.

Les problématiques de l'arrosage du golf en été, de l'épuration des eaux usées, du déboisement, des énergies renouvelables, des espèces sensibles ou à protéger, de l'artificialisation des sols sont abordées et la commission interroge sur des points généraux ou techniques afin d'améliorer sa compréhension et comprendre le cheminement qui a conduit aux propositions actuelles.

Il est indiqué par M. Saunier que le site n'est pas inondable et que le PLUi prend en compte le projet comme le faisait avant le PLU de La Ferté Saint Cyr. La superficie des commerces prévus est inférieure à 1 000 m².

La mise en œuvre de la séquence éviter-réduire-compenser est évoquée et les bureaux Ecogée et ADEV interviennent successivement et présentent les espèces protégées de la faune et de la flore, les mesures de réduction notamment le déplacement, lors de la conception, d'une partie des villas qui avait été envisagée sur un site particulièrement riche pour la biodiversité. Un habitat/refuge pour chiroptères sera prévu en prenant pour exemple un modèle expérimenté en région Bretagne.

La présentation et les échanges s'achèvent à 16 heures 30

3^{ème} partie de la réunion : Authentification des dossiers d'enquête par les membres de la commission de 16 heures 30 à 17 heures.

Les deux dossiers d'enquête publique destinés aux deux lieux d'enquêtes sont vérifiés et visés.

Les deux registres sont également paraphés.

4^{ème} partie de la réunion : Visite du site des Pommereaux de 17 heures à 19 heures.

La commission d'enquête et les participants se rendent sur le site des Pommereaux. Monsieur Michel Laurent s'excuse de ne pas pouvoir participer à la visite. Monsieur Philippe Janvier, propriétaire du domaine des Pommereaux accueille la commission et les autres participants. Il donne ses coordonnées pour les futures visites.

La commission constate la pose de l'avis d'enquête publique, au format et à la couleur réglementaire, le long de la RD 925 près de l'entrée sur le domaine des Pommereaux. La commission souligne l'importance de l'affichage et de la publicité de l'enquête. Le porteur de projet fera poser un autre avis sur le « chemin des cochons », perpendiculaire à la RD 925 au sud de la propriété sur un portail d'entrée à environ 200 mètres de la RD 925.

Madame le maire de La Ferté Saint Cyr précise que des avis seront posés à la mairie et dans le bourg et qu'un article dans la presse locale paraîtra puisqu'un journaliste (Nouvelle République) couvrira le prochain conseil municipal au cours duquel sera abordé le projet.

SANEO précise qu'un constat d'huissier sera commandé. La pose complémentaire d'une autre affiche est décidée sur le « chemin des cochons », perpendiculaire à la RD 925 au sud de la propriété sur un portail d'entrée à environ 200 mètres de la RD 925.

La visite du site est effectuée et commentée par M. SAUNIER et ses collaborateurs et également par les représentants d'Ecogée et ADEV. Les trois étangs (Beatrix, Gadin et Chevrier) sont visualisés ainsi que des lieux boisés et sanctuarisés. Il est constaté la présence d'une gentiane protégée. Le site est clôturé par du fil barbelé. Il est constaté l'élevage de bovins de race limousine sur des pâturages a priori arrosés car verts à l'issue de la sécheresse estivale, des cultures de maïs. Il est noté un élevage de daims en enclos. Les plans d'eau ont un niveau bas mais sont loin d'être asséchés en cette fin du mois d'août. Une culture de framboisiers hors sol sous abri est visitée.

Daniel Melczer, Membre de la commission d'enquête publique.

12) Compte rendu de la rencontre avec le président de la communauté de communes du Grand Chambord :

La réunion s'est tenue le 11 octobre 2022 à la mairie de La-Ferté-Saint-Cyr en présence de Monsieur Gilles CLEMENT, président de la CCGC, de Madame Anne-Marie THOMAS, maire de La-Ferté-Saint-Cyr, de Madame Karine RENAUD, Responsable du service d'Urbanisme de la CCGC, de Messieurs Michel LAFFAILLE, Michel BADAIRE, Daniel MELCZER.

Le président de la CCGC introduit cette audition en présentant des caractéristiques du territoire : Le tourisme, activité économique majeure induite par le domaine du château de Chambord et le patrimoine culturel et naturel de la vallée de la Loire et de la Sologne. La ruralité est fortement présente au travers de son agriculture, de la sylviculture. La centrale nucléaire de Saint Laurent est bien sûr un élément essentiel dans la vie du territoire. Les lieux d'habitation des employés se répartissent entre les deux communautés de communes locales.

Il précise que le PLUi, qui a été approuvé le 2 mars 2020, s'est fixé par son PADD des axes stratégiques avec lesquels le projet de complexe touristique des Pommereaux est cohérent. Le règlement du PLUi permet la réalisation de ce projet. Ce document a fait l'objet d'un recours contentieux qui est en cours d'instruction.

S'agissant du SCoT du Blaisois, le président de la CCGC affirme qu'il a été validé que le projet de complexe touristique des Pommereaux et ses villas constitueraient un ensemble économique qui n'entrerait pas en concurrence avec le secteur résidentiel local.

Lors de son élaboration plusieurs constat avait été établis : Tout d'abord, la destination touristique du château de Chambord et des grands sites de la vallée de la Loire est très attractive mais le nombre de nuitées induites montrait une marge de progression évidente. Ensuite, la centrale nucléaire était dans la liste des centrales dont la fermeture était programmée.

Dès lors, un projet qui permet d'ancrer quelques jours les touristes sur le Grand Chambord et qui de surcroît est créateur d'emploi devait être favorisé. Le changement de cap en matière politique énergétique nucléaire est un élément nouveau. La promulgation de la loi dite « climat et résilience » est également une donnée nouvelle.

Depuis l'élaboration du PLUi et son approbation, cette loi promulguée en août 2021 impose une diminution drastique de l'artificialisation des sols. A ce sujet les demandes de permis d'aménager des golfs des Bordes et des Pommereaux, dès leur autorisation, seront à compter

dans les surfaces artificialisées sur territoire ce qui minore de fait les possibilités de constructibilité sur la communauté de communes.

D'autres considérations sont évoquées : le site de Beauval au succès remarquable mais qui s'accompagne d'une offre hôtelière jugée insuffisante. Il y a aussi ce qu'il convient de nommer une montée en gamme du tourisme sur le territoire avec à titre d'exemples, le succès d'un restaurant et d'un hôtel haut de gamme ou encore la bonne fréquentation du golf des Bordes qui est l'un des tout premier sur le plan international.

Sur les aspects de l'eau potable dont l'adduction est l'une des compétences de la CCGC, le président ne montre pas d'inquiétude particulière.

Il est évoqué d'autres projets ou d'autres attractions qui participent à valoriser le territoire comme la passerelle Blois/Chambord en projet, les pistes de la Loire à vélo, le vignoble de Cheverny, la maison des entreprises et de la formation située à Mer et orientée vers la logistique et le nucléaire.

ANNEXE II

AVIS AU MAÎTRE D'OUVRAGE PROCÈS-VERBAL DES OBSERVATIONS MÉMOIRE EN RÉPONSE

ANNEXE III

AVIS DES CONSEILS MUNICIPAUX

DE LA FERTE-SAINT CYR ET

DE SAINT LAURENT-NOUAN

AVIS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

DU « GRAND CHAMBORD »