

PROJET DE CREATION D'UN COMPLEXE TOURISTIQUE DOMAINE DES POMMEREUX

**COMMUNES DE LA FERTE SAINT-CYR ET
DE SAINT-LAURENT-NOUAN
DEPARTEMENT DU LOIR-ET-CHER (41)**

DOSSIER LOI SUR L'EAU

FEVRIER 2022

Maître d'Ouvrage : SANEO
18 rue Pasquier, 75008 PARIS



Projet de création d'un complexe touristique – Domaine des Pommereaux

Dossier loi sur l'eau

MAITRISE D'OUVRAGE

SANEO

18 rue Pasquier
75008 Paris

SOUS-TRAITANT PROCÉDURES RÉGLEMENTAIRES EN LIEN AVEC L'ENVIRONNEMENT



ADEV Environnement

2, rue Jules Ferry
36300 Le Blanc

contact@adev-environnement.com

Tél : 02.54.37.19.68

Indice	Date	
A	10/05/2021	DOCUMENT DE TRAVAIL
B	20/05/2021	
C	14/02/2022	ACTUALISATION

SANEO

Monsieur Le Préfet,

Le 2 février 2022,

Objet : Demande d'autorisation environnementale relative au projet du Domaine des Pommereaux sur les communes de la Ferté-Saint-Cyr et Saint-Laurent-Nouan concernant l'ensemble du projet de complexe touristique et plus particulièrement le milieu naturel (zones humides), la gestion des eaux pluviales, la régularisation de plan d'eau connecté à un secteur identifié comme cours d'eau, et la demande d'un prélèvement d'eau.

En application des articles L.181-1 du code de l'environnement, et conformément aux dispositions des articles R.181-13 a D.181-15-9, je soussigné : SANEO, maître d'ouvrage, 18 rue Pasquier 75 008 Paris, représentée par son gérant M. Bernard SAUNIER a l'honneur de procéder à une demande d'autorisation environnementale pour les activités liées au projet détaillé en objet.

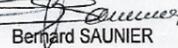
Nous rappelons que ce projet touristique a déjà reçu un permis d'aménagement PA 041085 12C 0001 en date du 4 avril 2013, et que ce permis est purgé de tous recours depuis février 2015. La validité de ce permis est prorogée dans l'attente de la délivrance de l'Autorisation Environnementale.

Compte tenu du changement de loi au 1^{er} janvier 2017, et de la jurisprudence concernant la définition des zones humides apparue en 2019, les dossiers déjà préparés avant cette date ont dû faire l'objet d'actualisations, de reprises complètes et de compléments d'études: une nouvelle enquête faune -flore sur presque deux années a été effectuée sur la période de juin 2018 à avril 2020, une étude de compensation agricole a également été réalisée, une procédure de concertation sous l'égide de la CNDP a été conduite en 2019, divers aménagements ont été nécessaires pour compenser des surfaces de zones humides, enfin une solution de prélèvement d'eau brute pour l'arrosage du golf a dû être trouvée en dehors de la zone NAEP.

Par ailleurs, nous déclarons aussi un prélèvement de 120 000 m³ sur la propriété NOUMEA mitoyenne de celle des Pommereaux située en dehors de la zone NAEP. Un contrat de longue durée (30 ans) est signé pour la fourniture d'eau brute entre le propriétaire de NOUMEA et SANEO. Ce contrat de fourniture d'eau est attaché à la demande d'Autorisation Environnementale, au titre de la Loi sur l'eau. Cette propriété agricole est aujourd'hui non exploitée, elle sera proposée au maraîcher choisi, afin d'agrandir la surface exploitable de la ferme maraîchère biologique. Nous demandons aussi une prolongation de l'usage agricole du forage existant pour 20 000 m³/an au lieu des 150 000 m³/an actuellement autorisés. Enfin, dans le cadre de la Loi sur l'eau, nous présentons aussi le système naturel retenu pour l'épuration des eaux usées du complexe touristique et assurer un zéro rejet dans le milieu récepteur de surface.

Ces études ayant 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, nous déposons en même temps auprès de la commune de La Ferté St Cyr, une nouvelle demande d'autorisation d'aménager prenant en compte ces modifications. Ainsi la présente demande d'Autorisation Environnementale est déposée autant en complément du permis d'aménager existant que pour le futur à venir.

Restant à votre disposition pour vous fournir tous renseignements complémentaires, je vous prie de croire, Monsieur le Préfet, l'expression de mes meilleurs sentiments.


Bernard SAUNIER

Gérant de SANEO



18 rue Pasquier 75008 Paris
Téléphone : 06 07 85 15 82 • Télécopie : 01 30 86 96 56
SARL au capital de 8 000 € • 484 326 780 RCS Paris • NAF 742 C • TVA FR 86 484 326 780

Emplacement des ouvrages et activités

Département : LOIR-ET-CHER

Commune : LA FERTE-SAINT-CYR

SAINT-LAURENT-NOUAN

Site : Domaine les Pommereaux

Vous trouverez ci-joint le dossier de demande d'autorisation comportant, conformément à l'article R214-32 du code de l'environnement:

- Pièce 1 : la présente demande d'autorisation incluant le nom et adresse du signataire,
- Pièce 2 : une carte au 1/25000ème sur laquelle est indiqué l'emplacement du site du projet,
- Pièce 3 : un document attestant que le pétitionnaire est le propriétaire du terrain ou qu'il dispose du droit d'y réaliser son projet ou qu'une procédure est en cours ayant pour effet de lui conférer ce droit,
- Pièce 4 : une description de la nature et du volume de l'activité, l'installation, l'ouvrage ou les travaux envisagés, de ses modalités d'exécution et de fonctionnement, des procédés mis en œuvre, ainsi que l'indication de la ou des rubriques des nomenclatures dont le projet relève. Elle inclut les moyens de suivi et de surveillance, les moyens d'intervention en cas d'incident ou d'accident ainsi que les conditions de remise en état du site après exploitation et, le cas échéant, la nature, l'origine et le volume des eaux utilisées ou affectées,
- Pièce 5 : soit, lorsque la demande se rapporte à un projet soumis à évaluation environnementale, l'étude d'impact réalisée en application des articles R. 122-2 et R. 122-3, s'il y a lieu actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, soit, dans les autres cas, l'étude d'incidence environnementale prévue par l'article R. 181-14,
- Pièce 6 : les éléments graphiques, plans ou cartes utiles à la compréhension des pièces du dossier, notamment de celles prévues par les 4° et 5°,
- Pièce 7 : une note de présentation non technique.

A BLOIS, le 2 Février 2022

Le Gérant de SANEO,

Signature :





SOMMAIRE

PIECE N°1- IDENTIFICATION DU DEMANDEUR ET DE SON MANDATAIRE.....	6	PIECE N°4- DOCUMENT D'INCIDENCES	19
1.A Note préliminaire.....	7	4.A Analyse de l'état initial du site et des contraintes liées aux usages de l'eau	20
1.B Bénéficiaire et pétitionnaire :.....	7	4.A.1 Le milieu physique	20
1.C Attestation du propriétaire	7	☐ Qualité physico-chimique de l'Ardoux:.....	20
1.D Attestation de fourniture d'eau.....	7	4.A.2 Le milieu naturel	22
1.E Gestionnaire futur du réseau d'eau pluviale, des réseaux d'eau potable, d'eau brute et de l'assainissement des eaux usées.....	7	4.B Incidences de l'opération sur les milieux et les usages	22
1.F Engagement du pétitionnaire.....	7	4.B.1 Incidences sur les eaux superficielles : aspect quantitatif	22
1.G Présentation non technique du dossier de demande d'autorisation environnementale	7	4.B.2 Incidences sur les eaux superficielles : aspect qualitatif.....	22
PIECE N°2- EMBLEMMENT DE L'OUVRAGE, DES TRAVAUX ET DE L'ACTIVITE	8	4.C Mesures correctrices et compensatoires envisagées.....	24
2.A Emplacement de l'ouvrage, des travaux et de l'activité.....	9	4.C.1 Dispositifs de gestion et de rétention des eaux pluviales (plans d'eau, bassins, noues, fossés...)	24
2.B Milieu récepteur à l'aval de l'aménagement	9	4.C.2 Mesures compensatoires liées aux milieux naturels et aux espèces.....	24
2.C L'eau sur le site du domaine des Pommereaux.....	11	4.C.3 Mesures compensatoires liées aux usages de l'eau	24
2.C.1 Eaux souterraines.....	11	4.C.4 Mesures compensatoires en phase de chantier	24
2.C.2 Eaux superficielles.....	11	4.D Compatibilité de l'opération avec les objectifs des documents-cadres	24
2.C.3 Eaux de ruissellement	13	PIECE N°5 : MOYENS DE SURVEILLANCE ET D'INTERVENTION	25
2.D Le cheminement des eaux pluviales sur le site du domaine des Pommereaux	13	5.A Moyens de surveillance	26
2.E Infiltration des eaux usées sur le site du domaine des Pommereaux	13	5.B Moyens d'intervention	26
PIECE N°3- PRESENTATION DU PROJET ET RUBRIQUES DE LA NOMENCLATURE CONCERNEES	15	PIECE N°6 : ELEMENTS GRAPHIQUES UTILES A LA COMPREHENSION DU DOSSIER	27
3.A Milieu aquatique : identification du milieu récepteur.....	16	ANNEXES	29
3.B Description détaillée de l'opération	18	Annexe 1 : Attestation d'autorisation du propriétaire.....	31
3.B.1 Nature de l'opération.....	18	Annexe 2 : Lettre du président du grand Chambord concernant la fourniture d'eau potable et la conformité du système d'assainissement.....	38
3.B.2 Volume de l'opération	18	Annexe 3 : Contrat de vente d'eau entre SCI ELYSA et SANE0	39
3.B.3 Dispositifs de collecte des eaux pluviales	18	Annexe 4 : KBIS SCI ELYSA, SANE0 et SCEA Les Pommereaux	40
3.B.4 Planning previsionnel des travaux	18	Kbis SCI ELYSA.....	40
3.C Rubriques de la nomenclature	18	Kbis SANE0.....	40
		Kbis SCEA les Pommereaux	41
		Annexe 5 : Demande d'Autorisation Environnementale pour la création d'un forage à Nouméa St Laurent Nouan, Hydrogéologues Conseil	43
		Annexe 6 : APS Hydraulique Domaine des Pommereaux Bonnard et Gardel, FEVRIER 2022.....	44
		Annexe 7 : Documents annexes à l'APS HYDRAULIQUE Domaine des Pommereaux Bonnard et GARDEL avril 2021	45
		Annexe 8 : Etude AVP Assainissement Domaine des Pommereaux, Bonnard et GARDEL, avril 2020	46
		Annexe 9 : Etude d'infiltration des eaux après assainissement Hydrogéologues Conseil, avril 2020.....	47

LISTE DES FIGURES

FIGURE 1 : PROFIL DE TYPE A POUR LES MARES CREEES.....	12
FIGURE 2 : PROFIL DE TYPE B POUR LES MARES CREEES.....	12

LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU 1 : CARACTERISTIQUES DES MARES CREEES.....	12
TABLEAU 2 : QUALITE MOYENNE DES EAUX DE LA NAPPE DE BEAUCE	21

LISTE DES CARTES

CARTE 1 : PRESENTATION GLOBALE DU PROJET ET SON INSERTION DANS LE SITE.....	9
CARTE 2 : L'ARDOUX AFFLUENT DE LA LOIRE	9
CARTE 3 : CHEMINEMENT DU RUISSEAU LE GELOUX EN AMONT DE SA RENCONTRE AVEC L'ARDOUX	10
CARTE 4 : LOCALISATION ACTUELLE DU RESEAU HYDROGRAPHIQUE ET DES MASSES D'EAU SUR LE DOMAINE DES POMMEREUX	10
CARTE 5 : PRINCIPE DU CHEMINEMENT HYDRAULIQUE SUR LE DOMAINE DES POMMEREUX APRES AMENAGEMENT.....	10
CARTE 6 : LOCALISATION DES PLANS D'EAU EXISTANTS, DES DEPRESSIONS HUMIDES ET DES POINTS DE REJET.....	11
CARTE 7 : LOCALISATION DES MARES CREEES	13
CARTE 8 : PRINCIPE DE CHEMINEMENT DE L'EAU SUR LE SITE, APRES AMENAGEMENT EN Q10.....	14
CARTE 9 : PRINCIPE DE CHEMINEMENT DE L'EAU SUR LE SITE, APRES AMENAGEMENT EN Q100.....	14
CARTE 10 : ÉTUDE DES ZONES HUMIDES SUR LE SITE DU PROJET	17
CARTE 11 : LOCALISATION DES STATIONS DE MESURE DE LA QUALITE DE L'EAU DE SURFACE	21

PIECE N°1- IDENTIFICATION DU DEMANDEUR ET DE SON MANDATAIRE

1.A NOTE PRELIMINAIRE

Le dossier « Loi sur l'Eau » constitue un des volets du dossier unique de demande de « l'Autorisation Environnementale ». Entrée en vigueur au 1^{er} mars 2017, la **procédure d'autorisation environnementale unique** permet à tout projet encadré par la réglementation ICPE ou la loi sur l'eau, de n'être plus soumis qu'à **une seule procédure** d'instruction et de délivrance de **différentes autorisations** (espèces protégées, défrichement, etc.). Ceci permet d'éviter les doublons dans la présentation des divers documents constituant le dossier élaboré pour effectuer la demande d'Autorisation Environnementale. De ce fait de nombreuses informations sont détaillées dans le dossier d'étude d'impact. Dans ce dossier dit « Loi sur l'Eau », constitué de six paragraphes principaux, l'ensemble des points devant être abordés pour l'établissement du dossier le sera. Toutefois, lorsque ceux-ci seront considérés comme « généraux » ou susceptibles d'être « communs à plusieurs volets » de la demande, et de ce fait déjà traités dans l'étude d'impact, il sera demandé au lecteur de bien vouloir se reporter à l'étude d'impact.

1.B BENEFICIAIRE ET PETITIONNAIRE :

SANEO

**18 rue Pasquier
75008 Paris**

Représentée par son gérant : **Bernard SAUNIER**
SIRET : 484 326 780 00026
Tél : 06 07 85 15 82
Email : bernardsaunier@aol.com

1.C ATTESTATION DU PROPRIETAIRE

L'attestation d'autorisation du propriétaire est jointe en annexe 1.

1.D ATTESTATION DE FOURNITURE D'EAU

En annexe 2 est présentée une copie de la convention entre la SCI ELYSA et la Sarl SANEO pour la fourniture d'eau. Les KBIS des sociétés SANEO, SCEA LES POMMEREUX et de la SCI ELYSA sont présentés en annexe 3.

1.E GESTIONNAIRE FUTUR DU RESEAU D'EAU PLUVIALE, DES RESEAUX D'EAU POTABLE, D'EAU BRUTE ET DE L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Au démarrage de son développement, le Domaine des Pommereaux sera la propriété d'un investisseur privé qui réalisera les infrastructures, les bâtiments et les équipements structurants, puis dès la vente des premières villas, une association syndicale sera créée pour assurer la gestion de l'ensemble avec désignation d'un opérateur du domaine, lequel sera un professionnel de la gestion de domaine touristique. Le gestionnaire assumera la responsabilité de la gestion du réseau d'eau pluviale, des réseaux d'eau potable, d'eau brute et de l'assainissement des eaux usées. Dans tous les cas, le propriétaire initial sera le responsable de l'entretien du domaine, jusqu'à la constitution de l'association syndicale de copropriété.

1.F ENGAGEMENT DU PETITIONNAIRE

Le pétitionnaire s'engage par la présente déclaration à fournir au futur gestionnaire du réseau, le dossier d'autorisation environnementale, le récépissé de déclaration ou l'arrêté d'autorisation, l'arrêté de prescription le cas échéant, les carnets d'entretiens, les plans de récolement et tous les éléments en sa possession concernant les ouvrages et les réseaux.

1.G PRESENTATION NON TECHNIQUE DU DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

Une présentation non technique du dossier de demande de l'autorisation environnementale est établie dans un document spécifique. Celui-ci reprend l'ensemble des points présentés dans l'étude d'impact, incluant les procédures particulières : défrichement, dérogations des espèces et habitat, loi sur l'eau.

A Paris, le 8 février 2022

Bernard SAUNIER
Gérant de SANEO

PIECE N°2- EMPLACEMENT DE L'OUVRAGE, DES TRAVAUX ET DE L'ACTIVITE

2.A EMBLEMMENT DE L'OUVRAGE, DES TRAVAUX ET DE L'ACTIVITE

L'ensemble des informations concernant la présentation du projet est détaillé au chapitre 3 de l'étude d'impact de la page 27 à la page 115. Le projet est principalement situé sur la commune de La Ferté Saint Cyr et aussi sur celle de Saint Laurent Nouan, dans le Loir et Cher, au lieu-dit Les Pommereaux. La figure 1 présente une vue d'ensemble du projet.

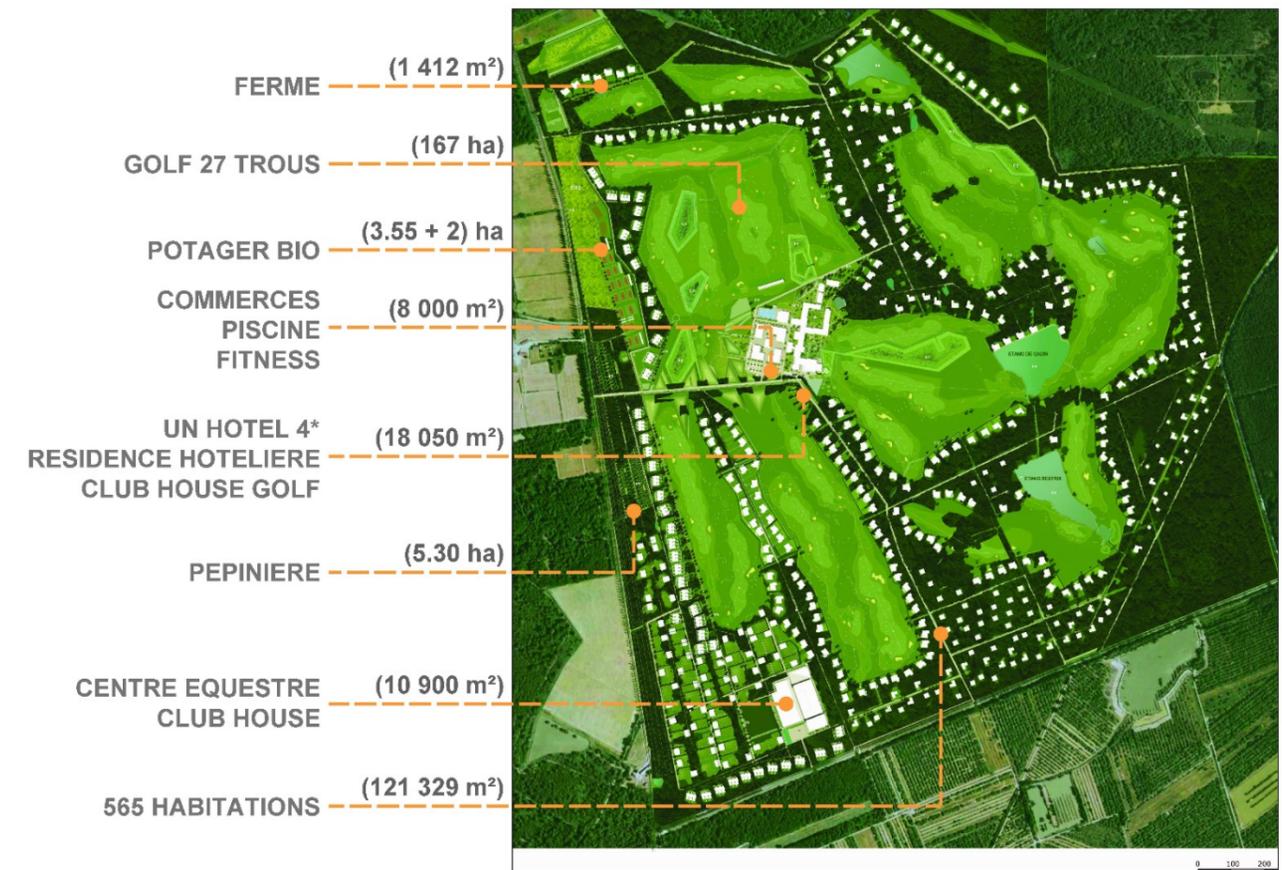
2.B MILIEU RECEPTEUR A L'AVANT DE L'AMENAGEMENT

Le cours d'eau concerné est l'Ardoux, comme milieu récepteur, et son tracé est présenté au paragraphe 4.A.5.3 à la page 145 de l'étude d'impact. La figure 2 suivante présente la rivière Ardoux qui chemine en parallèle à la Loire et qui se jette dans la Loire en amont de Mer sur la commune de St Laurent Nouan. Un ruisseau (Figure 3) appelé « LE GELOUX » (Base Eau numéro d'inventaire n° 235, figurant à l'inventaire de 1896), affluent de la rivière « l'Ardoux », débute en amont du lieu-dit « Le petit Geloux » et se termine à l'aval au lieu-dit « La Motte Pintas », où il se jette alors dans l'Ardoux. Comme indiqué au paragraphe 4.A.5.1 de l'étude d'impact aux pages 138 et 139, à son amont, le Petit Geloux reçoit les eaux de l'étang de la Sablonnière, lequel reçoit les eaux de l'étang de Chevrier situé au nord du domaine des Pommereaux. Entre l'étang de Chevrier et celui de la Sablonnière le cheminement est busé sur une grande partie de la longueur, comme indiqué dans le paragraphe 4.A.5.1 aux pages 140 et 141 de l'étude d'impact.

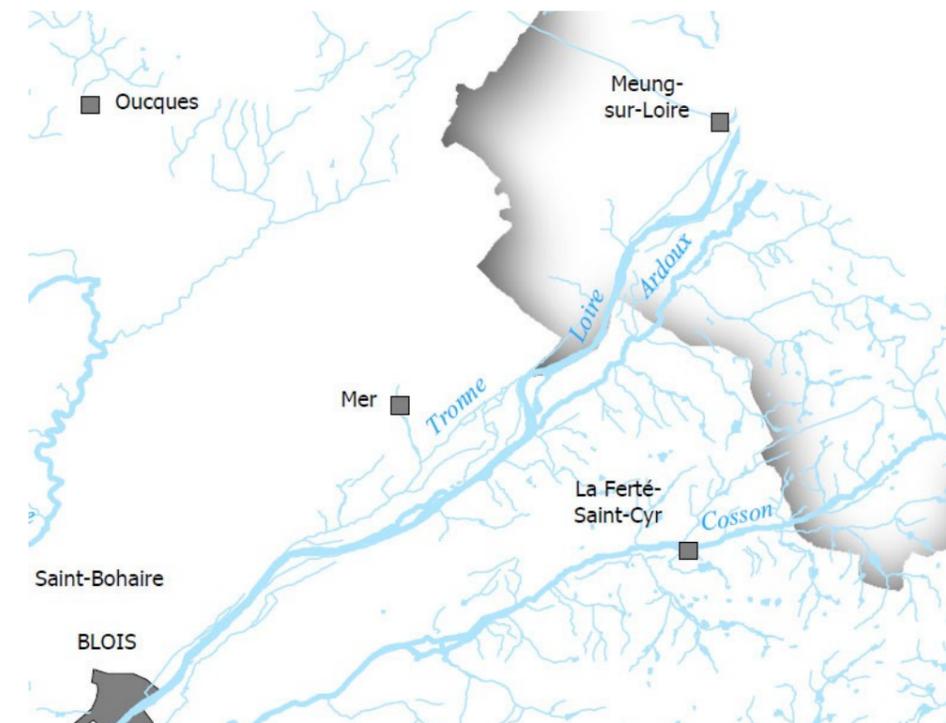
Le principe du cheminement hydraulique sur la propriété est schématisé avant aménagement sur la Figure 4, et après aménagement sur la figure 5. Sur ces figures, le ruisseau Geloux sera considéré comme un cours d'eau, bien que le lieu officiel de sa source reste incertain. Il n'est prévu aucun prélèvement direct dans celui-ci lors de sa traversée du domaine des Pommereaux.

Les deux points de rejet sont indiqués au nord de la propriété. L'un à l'Ouest se déverse dans un fossé qui rejoint l'étang Bertaud lequel rejoint plus loin la rivière l'Ardoux. Le point de rejet situé à l'Est se déverse dans un fossé qui rejoint l'étang de la Sablonnière, lequel se jette ensuite dans un fossé qui rejoint plus loin la rivière l'Ardoux. Les deux fossés mentionnés ci-dessus sont à sec près de six mois par an, se remplissant seulement à l'occasion de pluies.

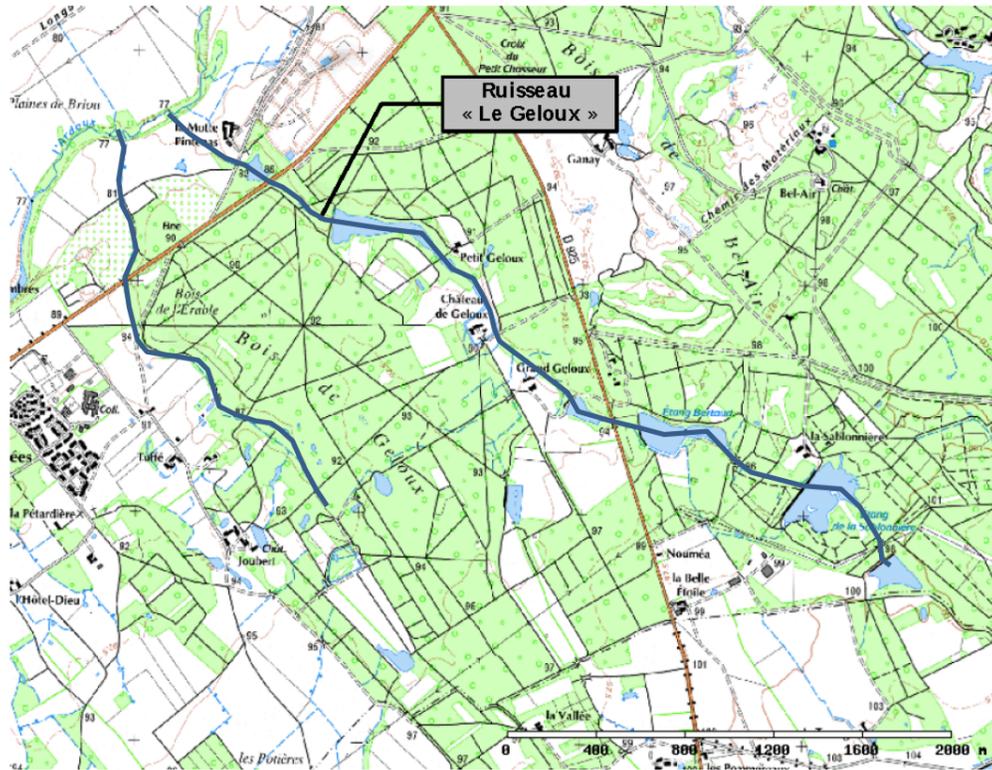
A l'intérieur de la propriété, il est prévu de créer des bassins aménagés en dépressions humides. Celles-ci joueront un rôle environnemental, et un rôle hydraulique d'écrêtement de crues. En effet, ces dépressions humides recevront les eaux de surface, leur permettront de s'infiltrer et assureront le maintien prolongé de la présence d'eau sur leur radier, entretenant ainsi la présence d'une flore endogène et offrant aussi de nouveaux lieux de vie à la flore et à la faune aquatique locale, et notamment aux oiseaux et aux batraciens.



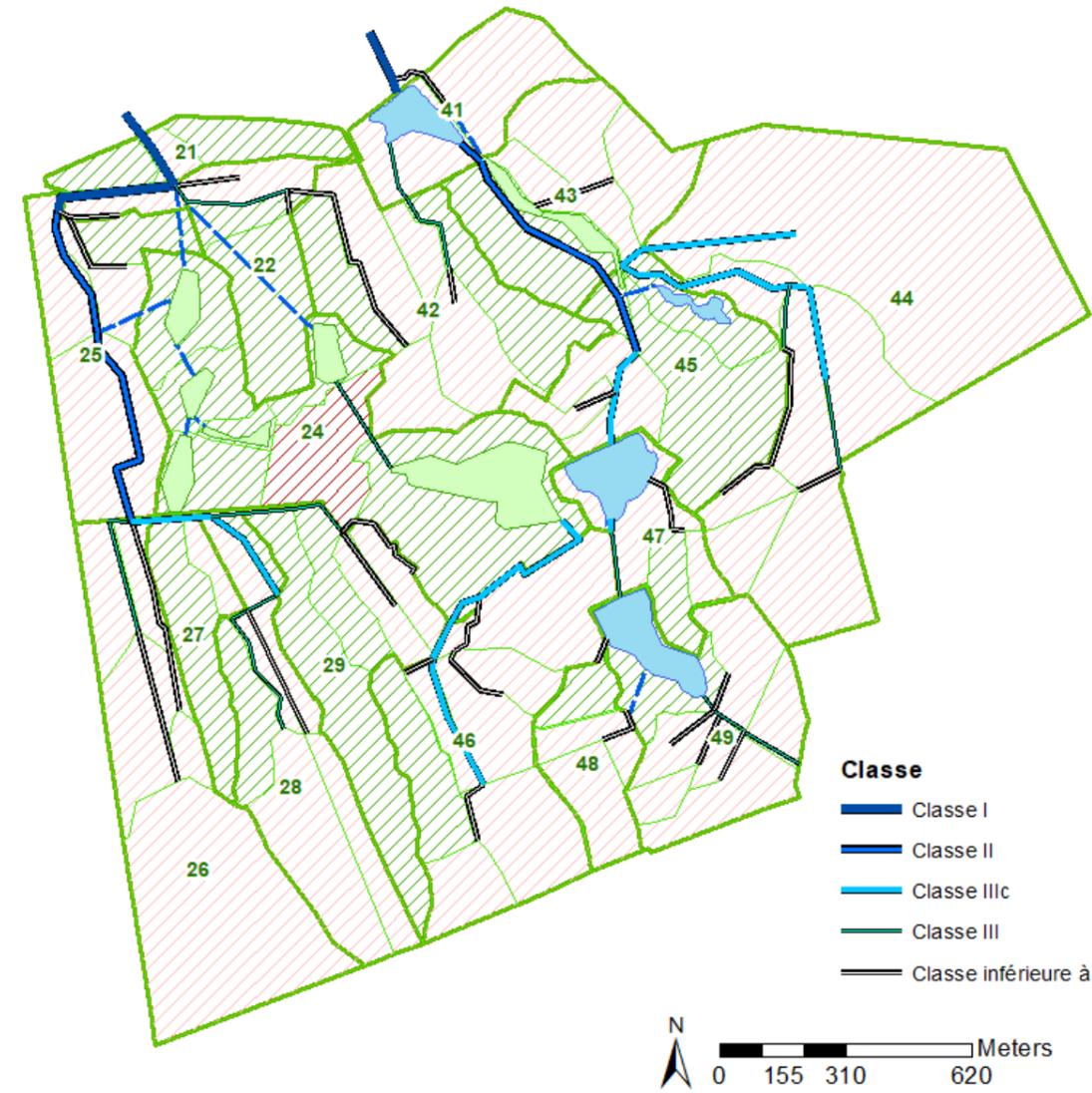
Carte 1 : Présentation globale du projet et son insertion dans le site



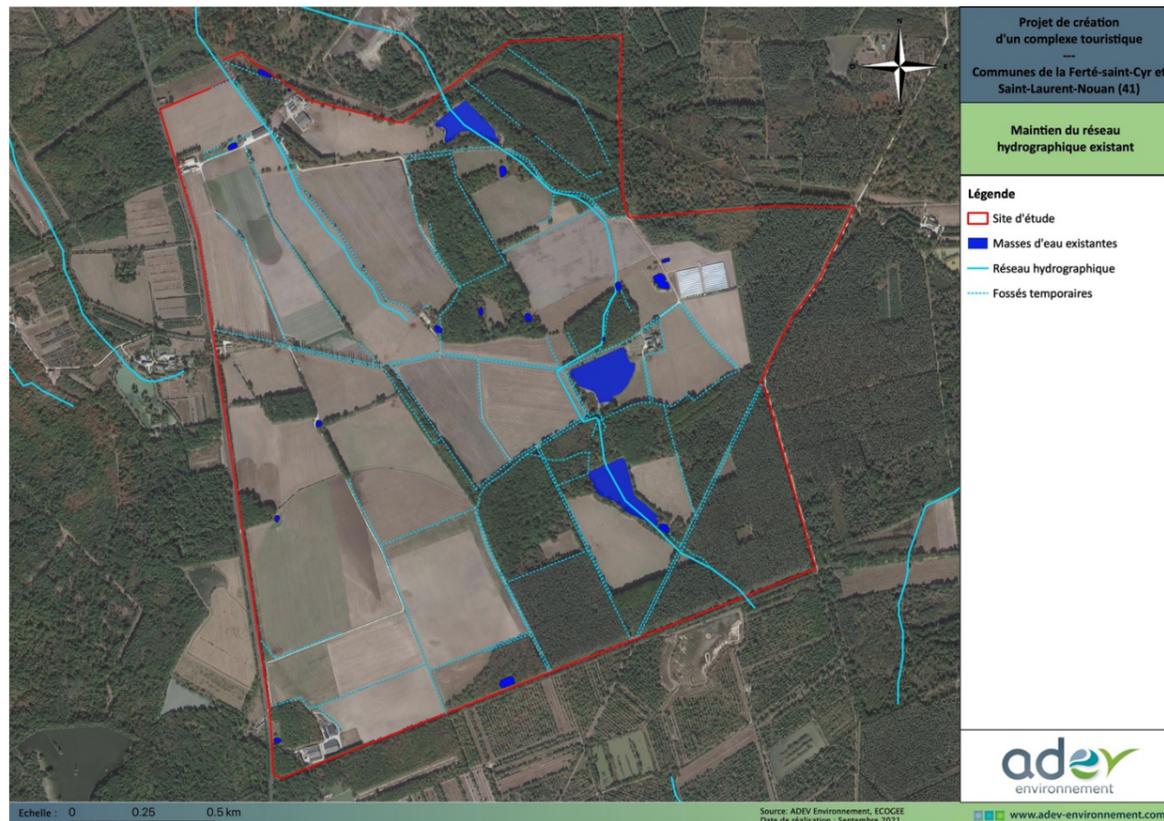
Carte 2 : L'Ardoux affluent de La Loire



Carte 3 : Cheminement du ruisseau Le Geloux en amont de sa rencontre avec l'Ardoux



Carte 5 : Principe du cheminement hydraulique sur le Domaine des Pommereaux après aménagement



Carte 4 : Localisation actuelle du réseau hydrographique et des masses d'eau sur le Domaine des Pommereaux

2.C L'EAU SUR LE SITE DU DOMAINE DES POMMEREUX

2.C.1 EAUX SOUTERRAINES

Le contexte hydrogéologique du site est présenté au paragraphe 4.A.4 de la page 129 à la page 135 de l'étude d'impact. Par ailleurs, le rapport de HYDROGEOLOGUES CONSEIL, situé en annexe 4 détaille aussi de manière précise le sous-sol et la nature des nappes phréatiques présentes sous la propriété des Pommereaux. La nature argileuse des sols couvrant la surface de cette propriété, avec une faible perméabilité, protège les nappes phréatiques au-dessous, et entraîne la présence de surfaces importantes de zones humides. Le secteur est concerné par la zone de répartition des eaux (ZRE) des « Systèmes aquifères du Cénomaniens ». **Le projet ne concerne pas cet aquifère**, comme indiqué dans l'étude du forage faite par HYDROGEOLOGUE CONSEIL.

Deux forages d'eau superficielles sont par ailleurs répertoriés sur la base de données de la DDT41. Ils sont abandonnés depuis longtemps, un est proche de la ferme de Bel Air au nord -Ouest de la propriété, l'autre est inconnu sur la propriété. Ils seront comblés.

2.C.2 EAUX SUPERFICIELLES

L'eau de surface arrive dans l'étang 1, aussi appelé Béatrix, à partir d'un autre plan d'eau, situé en amont en dehors du site, puis elle s'écoule gravitairement vers l'étang 2, aussi appelé Gadin, puis vers l'étang 3, appelé Chevrier. Dans le projet, il est prévu la création de dépressions humides. Celles-ci sont situées au nord-est du site, au centre et à l'ouest du site.

2.C.2.1 DEPRESSIIONS HUMIDES A CREER

Le projet initial prévoyait la création de onze nouveaux plans d'eau. Les deux derniers SDAGE limitant la création de nouveaux plans d'eau, leur implantation initiale a été conservée pour neuf d'entre eux, mais une orientation différente leur a été donnée. En effet, la création de zones humides nouvelles est devenue importante dans les nouveaux aménagements. De ce fait une création de dépressions humides a été décidée pour remplacer les plans d'eau. Les dépressions humides créées sont isolées du réseau hydrographique. Elles ne sont pas implantées dans le lit majeur du cours d'eau puisque le seul "cours d'eau" est le fossé qui lie l'ensemble des étangs existants. Elles ne font pas obstacles à l'écoulement des eaux superficielles lors des crues débordantes : elles sont toutes réalisées en surcreusement. Aucune période de "remplissage" stricto sensu n'est prévue, les dépressions humides créées étant alimentés essentiellement par ruissellement. La surverse prévue de l'étang Gadin vers la dépression humide A servira uniquement à évacuer les débits élevés s'écoulant dans cet étang afin d'en limiter la surélévation du niveau.

Pour les dépressions humides créées, l'alimentation se fait :

- Par l'évacuation par surverse depuis Gadin des débits élevés, vers la dépression humide A (figure 6) . L'eau surversée depuis Gadin est donc exempte de charge sédimentaire significative.
- Pour l'essentiel : par ruissellement. Il n'y a pas de dispositif de piégeage prévu pour ces dépressions humides.

La figure 6 présente l'implantation des neuf dépressions humides prévues, et appelées : A, B,C,D,E,H,I,J et K, et celle des deux points de rejet, en sortie du Domaine des Pommereaux.



Carte 6 : Localisation des plans d'eau existants, des dépressions humides et des points de rejet

2.C.2.2 MARES A CREER

Afin de permettre une bonne préservation des espèces aquatiques, notamment les amphibiens, il est prévu de créer ou d'aménager vingt mares pour leur offrir des habitats spécifiques. Cet aménagement est présenté dans l'étude d'impact page 593 en MA-2.

Deux types de profil seront utilisés selon les schémas de principe présentés aux figure 7 et figure 8 (10 de type A et 10 de type B). Également, 3 superficies différentes seront utilisées afin de créer des profils et des environnements écologiques variés, offrant ainsi des habitats diversifiés, favorisant le développement de l'ensemble des espèces d'amphibiens inventoriées sur la zone d'étude. Les mares créées sont localisées à la figure 9 et détaillées au tableau 1 :

- 10 mares d'environ 25 m² de superficie,
- 6 mares d'environ 50 m² de superficie,
- 4 mares d'environ 75 m² de superficie.

Cinq secteurs ont été choisis au sein de zones non aménagées, offrant ainsi une certaine quiétude pour le développement des espèces. Certaines d'entre elles sont en zones sanctuarisées, interdisant l'accès au public.

Le premier est situé au nord, proche de deux mares existantes et conservées. La création de deux nouvelles mares, dans un rayon de 120m de celle existante, avec des profils et des dimensions différentes en milieu dégagé.

Le deuxième secteur est localisé au nord-est, situé au sein de la zone sanctuarisée abritant l'îlot de sénescence (chênaie et une futaie de chêne). Celui-ci accueille ainsi 7 mares distantes d'environ 100 m, dont 3 en milieux semi-ouverts en lisière du boisement et 4 en milieux forestiers. La faible distance permettra le déplacement des espèces les moins mobiles comme les Tritons au sein du réseau créé.

Le troisième secteur à l'est, est situé au sein d'une plantation de conifères qui sera défrichée afin d'accueillir un boisement de feuillus, il accueillera 5 mares de typologie et superficies diverses après travaux sylvicoles. Le quatrième secteur est situé au sud est au sein d'une plantation de conifères (3 mares créées) et d'une jonchaie dans une clairière (1 mare de petite taille). Ce secteur est situé dans un secteur humide (pédologique) et à proximité de l'étang Béatrix. Ils permettront de faire le relais avec les étangs situés à l'extérieur du domaine, au sud.

Le dernier secteur est situé au sud du domaine, à proximité d'une mare existante. La création de deux nouvelles mares en milieux fermés, permettra de diversifier l'offre d'habitat et de créer un réseau de petite taille.

Le secteur ouest est délaissé en raison de la proximité avec la route départementale (risque de collision et de mortalité).

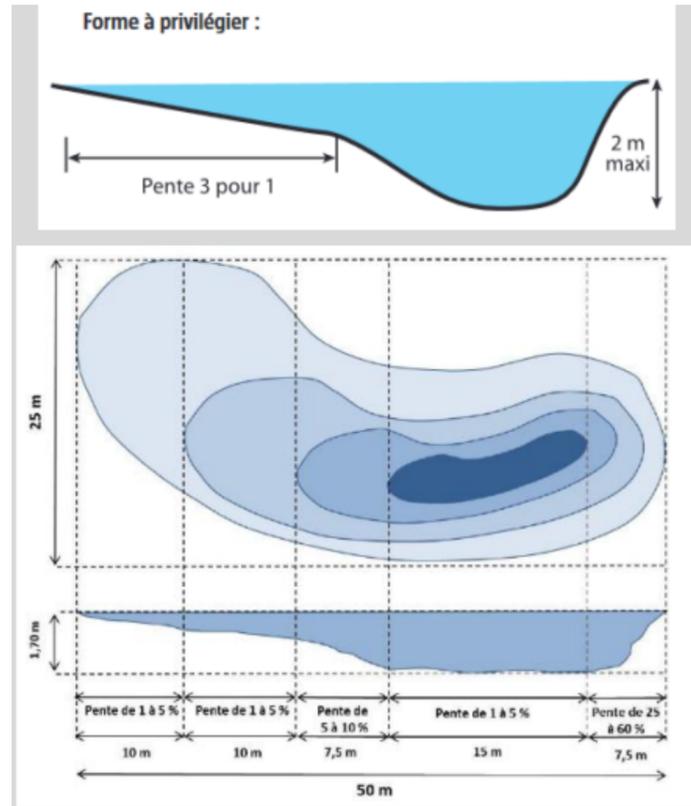


Figure 1 : Profil de type A pour les mares créées

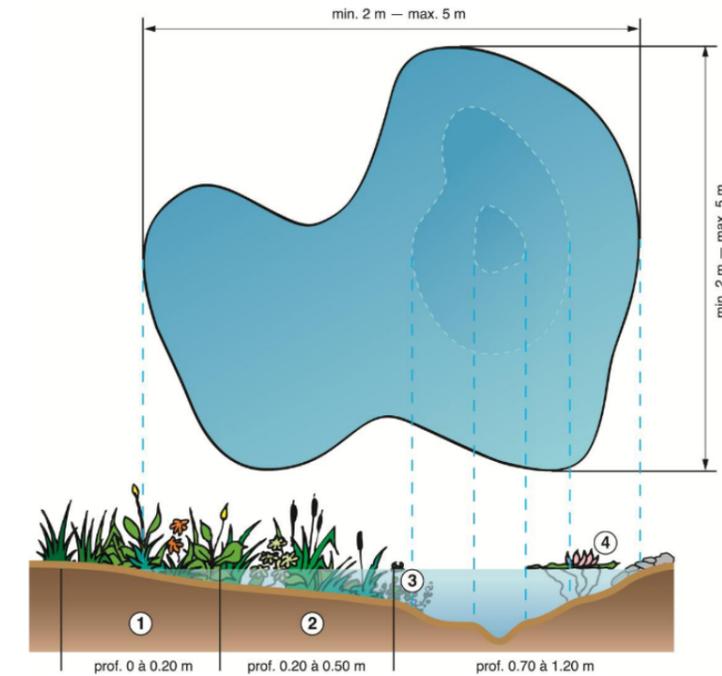
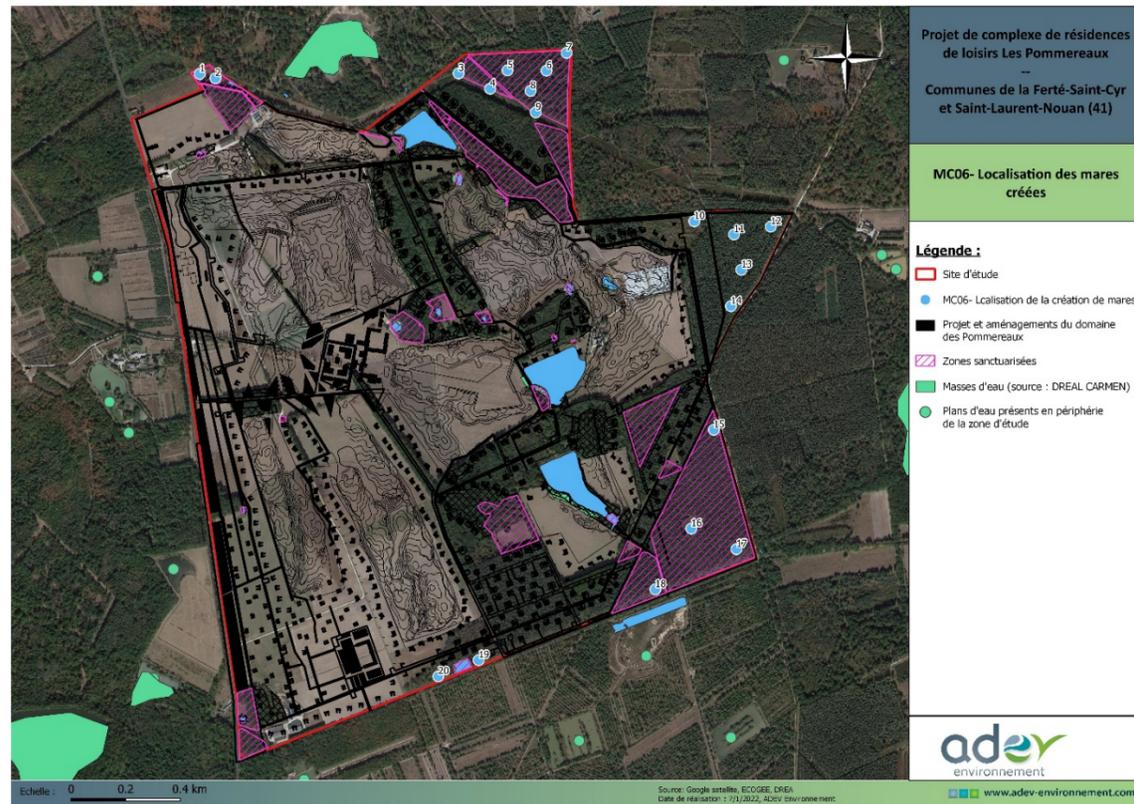


Figure 2 : Profil de type B pour les mares créées

Tableau 1 : Caractéristiques des mares créées

Numéro de la mare	Type de profil	Superficie	Numéro de la mare	Type de profil	Superficie
1	A	environ 25 m ²	11	A	environ 25 m ²
2	B	environ 50 m ²	12	B	environ 50 m ²
3	A	environ 75 m ²	13	A	environ 75 m ²
4	B	environ 25 m ²	14	B	environ 25 m ²
5	A	environ 50 m ²	15	A	environ 25 m ²
6	B	environ 25 m ²	16	B	environ 25 m ²
7	A	environ 50 m ²	17	A	environ 50 m ²
8	B	environ 25 m ²	18	B	environ 25 m ²
9	A	environ 75 m ²	19	A	environ 25 m ²
10	B	environ 75 m ²	20	B	environ 50 m ²



Carte 7 : Localisation des mares créées

2.C.2.3 PLANS D'EAU EXISTANTS

Pour les étangs existants : ils sont alimentés par un étang amont (hors domaine) qui joue déjà le rôle de décanteur. Les étangs existants sont prévus d'être équipés de moines avec crêtes déversantes réglables (voir le rapport de BG en annexes 5 et 6).

2.C.3 EAUX DE RUISSELLEMENT

Les eaux superficielles d'écoulement des chaussées drainantes (prévues en grave), ou des aires de stationnement de voitures, ne s'écouleront pas vers les plans d'eau, et feront l'objet d'infiltration sur place.

2.D LE CHEMINEMENT DES EAUX PLUVIALES SUR LE SITE DU DOMAINE DES POMMEREUX

Le cheminement des eaux pluviales est présenté au paragraphe 6.B.4.2 de la page 337 à la page 340 de l'étude d'impact. La Figure 5 détaille ce cheminement. Les figures 10 et 11 présentent les débits calculés en Q10 et en Q100.

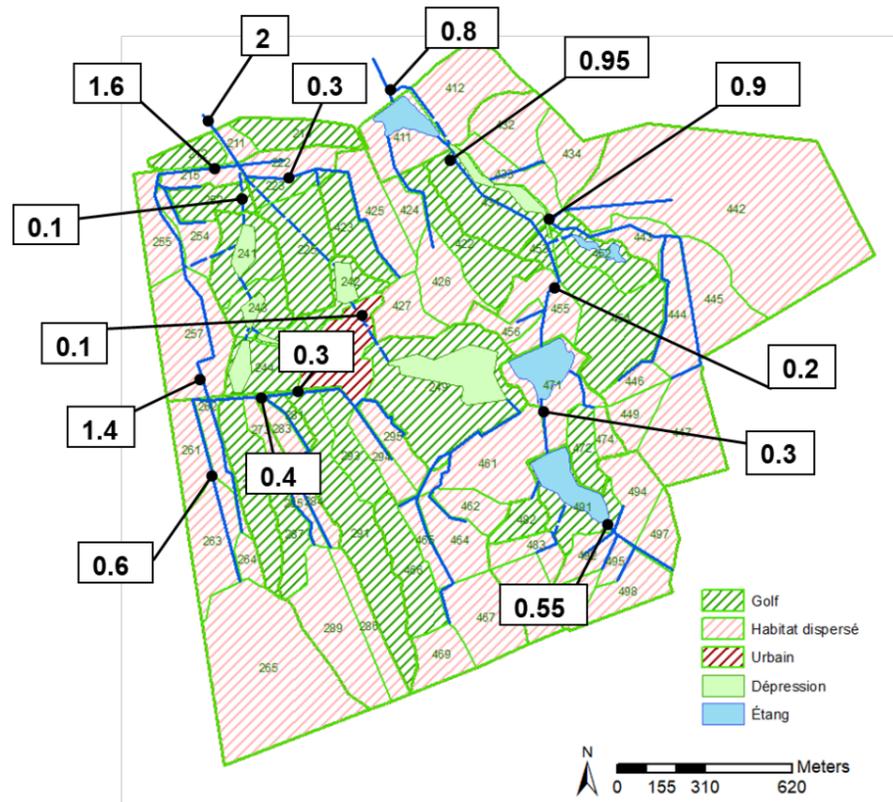
Les deux points de départ des eaux superficielles en dehors de la propriété sont matérialisés par des fossés qui traversent le mur de clôture pour rejoindre le même fossé ou une buse enterrée qui se prolonge sur la propriété privée adjacente. Les coordonnées GPS des points de traversée de la clôture, indiqués sur la **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** 6, sont les suivants :

- Point Est : 47°42'51.40 N et 1°40'27.96 E
- Point Ouest : 47°42'54.89 N et 1°39'51.23 E

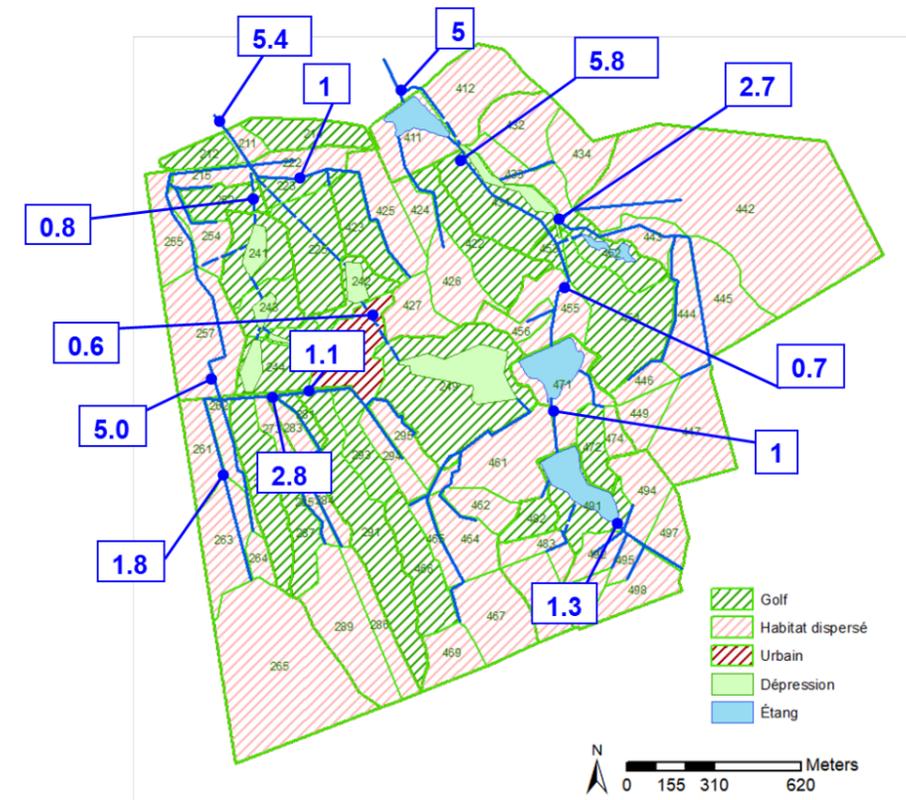
2.E INFILTRATION DES EAUX USEES SUR LE SITE DU DOMAINE DES POMMEREUX

Il est prévu un dispositif de traitement des eaux usées par Filtres Plantés de Roseaux (FPR) avec une infiltration des eaux traitées en phase finale avec un bassin d'infiltration largement surdimensionné. Ce dispositif sera implanté au nord-est de la propriété en parallèle avec la RD 925. L'ensemble de ce dispositif est décrit dans l'annexe 7 intitulé Étude AVP Assainissement de Bonnard et Gardel, accompagné dans son annexe 8 de l'étude pour l'infiltration des eaux usées, réalisée par HYDROGEOLOGUES CONSEIL.

Ce dispositif de traitement est évolutif et il est prévu pour permettre la réutilisation des eaux usées pour l'arrosage dès la phase 2 de l'avancement du projet.



Carte 8 : Principe de cheminement de l'eau sur le site, après aménagement en Q10



Carte 9 : Principe de cheminement de l'eau sur le site, après aménagement en Q100

PIECE N°3- PRESENTATION DU PROJET ET RUBRIQUES DE LA NOMENCLATURE CONCERNEES

3.A MILIEU AQUATIQUE : IDENTIFICATION DU MILIEU RECEPTEUR

Les deux points de rejet sont situés au nord de la propriété. Leurs références GPS ont été présentées au paragraphe 2.D précédent :

- L'un à l'Ouest se déverse dans un fossé qui rejoint l'étang Bertaud lequel rejoint plus loin la rivière l'Ardoux.
- Le point de rejet situé à l'Est se déverse dans un fossé qui rejoint l'étang de la Sablonnière, lequel se jette ensuite dans un fossé qui rejoint plus loin le ruisseau Le Giloux qui se jette plus en aval dans la rivière l'Ardoux. Les deux fossés mentionnés ci-dessus sont à sec près de six mois par an, se remplissant seulement à l'occasion de pluies.
-

La Figure 2 ci-avant présente ce cheminement depuis le Domaine des Pommereaux jusqu'à la Loire.

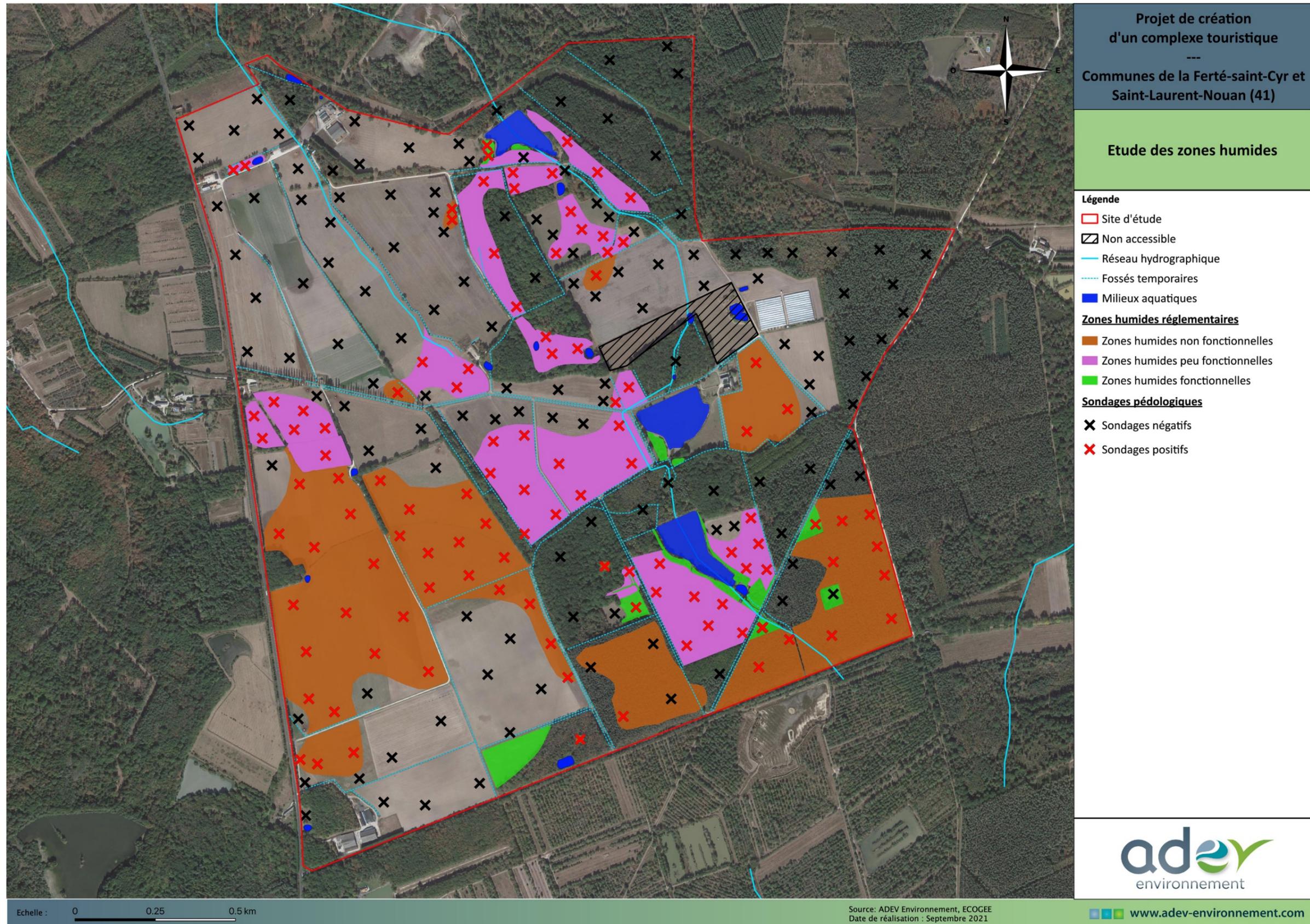
La Figure 6 présente l'ensemble des dépressions humides à créer et des étangs présents actuellement dans le cadre du projet sur le site. L'ensemble des informations concernant ces dépressions humides et ces étangs est présenté au chapitre 4A de l'étude d'impact, figure 25 page 54. De même, l'ensemble des informations se rapportant aux zones humides est détaillée au paragraphe 4.B.1 page 147 à 158.

Les eaux usées seront épurées par un traitement par filtres plantés de roseaux (FPR). L'ensemble du dimensionnement de cette installation est détaillé dans l'annexe 7 intitulée : Étude Assainissement Phase AVP réalisée par Bonnard et Gardel. Les principaux aspects de cette étude sont repris au paragraphe 3.G de l'étude d'impact pages 55 à 59.

Les eaux traitées seront infiltrées dans un bassin approprié, avant d'être ultérieurement utilisées en arrosage après un traitement complémentaire. Tout ceci est décrit de manière détaillée au paragraphe 3.G de l'étude d'impact pages 54 à 59, ainsi que dans une étude de HYDROGEOLOGUE CONSEIL présentée en annexe 8.

Les zones humides sont importantes en surface sur cette propriété, comme indiqué carte 1 du présent document. La carte 9, page 158 de l'étude d'impact, présente leur localisation. Elles font l'objet d'une présentation détaillée dans l'étude d'impact au paragraphe 4.B.1 aux pages 138 à 148. Une superficie de 125.41 ha de zones humides a été inventoriée dont 5.59 ha fonctionnelles.

Les spécifications du SDAGE de Loire Bretagne concernant la protection des milieux récepteurs et des zones humides ont été prises en compte dans la conception du projet. L'absence de rejets directs d'eau usée dans le milieu récepteur constitue une forte amélioration par rapport à la situation actuelle avec 460 bovins en pâture sur la propriété.



Carte 10 : Étude des zones humides sur le site du projet

3.B DESCRIPTION DETAILLEE DE L'OPERATION

3.B.1 NATURE DE L'OPERATION

L'ensemble de l'opération est décrit de manière détaillée au chapitre 3 de l'étude d'impact aux pages 26 à 115. Concernant la rubrique « Loi sur L'Eau » il est prévu un stockage de l'eau pluviale à la parcelle de 10 m³. Ce stockage sera enterré et il sera contractuel. Il pourra être utilisé pour l'arrosage des plantations de la propriété. Il comprendra un trop plein qui se déversera vers le milieu naturel.

L'eau de consommation humaine sera fournie par le réseau d'adduction d'eau potable géré par le Syndicat Intercommunal du Grand Chambord. Une consommation annuelle de 68 629 m³ est prévue, représentant moins de 15% d'augmentation de la production annuelle actuelle du syndicat d'eau potable. Cette augmentation de la production est possible, dans les conditions de fonctionnement actuel de ce syndicat d'eau potable, comme son président nous l'a signifié début janvier 2022 par courrier joint en annexe. L'eau consommée pour les usages exercés sur le domaine : maraîchage, pépinière et activités équinées sera fournie à hauteur de 20 000 m³/ an par le forage existant sur la propriété en zone NAEP, déjà autorisé à hauteur de 150 000 m³/an. Pour l'usage d'arrosage du golf, un nouveau forage sera créé, en dehors de la zone NAEP, sur la propriété voisine, au nord du domaine des Pommereaux, le long de la D925 sur la commune de St Laurent Nouan. Cette propriété fait l'objet d'une promesse de vente de la part de ses propriétaires actuels à la SCI ELYSA, appartenant au gérant de SANEO. Un contrat de fourniture de l'eau d'une durée de 30 ans, signé entre la SCI ELYSA et la société SANEO est joint à l'annexe 2. Au total, le prélèvement d'eau dans la nappe de Beauce sera limité à 140 000 m³/ an, à comparer à 150 000 m³/ an aujourd'hui.

Enfin, compte tenu de son importance, cette propriété sera gérée par un opérateur professionnel qui aura la responsabilité de la gestion des eaux de surface sur le site, du réseau d'assainissement, de la station d'épuration, en plus de celle de la gestion des arrosages du golf et autres plantations.

3.B.2 VOLUME DE L'OPERATION

Comme indiqué au paragraphe précédent, l'ensemble des caractéristiques de l'aménagement est présenté au chapitre 3. La propriété étant située très en amont du bassin versant, sa surface de 400 ha constitue le principal impluvium pour la récupération des eaux pluviales.

Il sera noté que les voiries, et les parkings seront réalisés en grave non imperméabilisée, de manière à permettre l'infiltration des eaux superficielles. La surface strictement imperméabilisée sur le Domaine sera de 20 ha, comme indiqué au paragraphe 3.L. page 117. En effet, cette surface correspond à celle occupée au sol par les constructions programmées.

Quatre phases ont été définies pour la réalisation de cet aménagement. Celles-ci sont détaillées au paragraphe 3.L.5 à la pages 117, et en MR-2 pages 478 à 484 de l'étude d'impact.

Le dispositif d'assainissement et le traitement des eaux usées classé dans le domaine privé relève de l'assainissement non collectif. Concernant l'analyse qui a conduit au choix de technologies touchant à la station d'épuration, celle-ci est conduite au chapitre 9A de l'étude d'impact aux pages 608 à 616.

3.B.3 DISPOSITIFS DE COLLECTE DES EAUX PLUVIALES

L'étude hydraulique réalisée par Bonnard et Gardel communiquée en annexe 5 détaille l'ensemble des points concernant : les caractéristiques du réseau pluvial projeté et des exutoires. La localisation des ouvrages et la présentation des schémas de principe d'écoulement des eaux, la description des caractéristiques techniques et du fonctionnement des ouvrages, et fournit quelques schémas côtés de principaux ouvrages, notamment des plans d'eau et des étangs.

L'étude d'impact dans son paragraphe 6.B.4 pages 325 présente en détail le dispositif de collecte et d'évacuation des eaux pluviales avec les débits décennale et centennale calculés au niveau de chaque exutoire.

3.B.4 PLANNING PREVISIONNEL DES TRAVAUX

Le phasage des travaux est détaillé au paragraphe MR-11 de l'étude d'impact aux cartes 75 à 79 et aux pages 458 à 464. Ceux-ci sont prévus pour être réalisés en quatre phases étalés sur 8 à 10 ans. Ils pourraient être réalisés en 8 ans suivant le rythme de commercialisation des villas.

3.C RUBRIQUES DE LA NOMENCLATURE

Les rubriques de la nomenclature concernées par le projet sont présentées au chapitre 1 des pages 20 à 23. Au regard de la surface du projet et de ses conséquences sur l'eau et les milieux aquatiques, **le projet est concerné par plusieurs rubriques de la nomenclature du tableau figurant en annexe de l'article R 214-1 du code de l'environnement, et relève des régimes :**

- **Autorisation** au titre des rubriques :
 - 2.1.5.0 (rejets d'eaux pluviales),
 - 3.2.3.0 (plan d'eau permanent ou non),
 - 3.3.1.0 (zone humide).
- **Déclaration** au titre des rubriques :
 - 1.1.2.0 (prélèvements issus d'un forage)
 - 2.1.1.0 (système d'assainissement collectif)

L'étude d'impact sur l'environnement avec son contenu réglementaire est définie par les articles L122-3 et R.122-3 et suivants du Code de l'Environnement.

De même, le contenu du dossier de demande d'autorisation environnementale est défini à l'article R.181-13. Par ailleurs le site étant inclus dans un périmètre classé NATURA 2000, un dossier d'incidence du Projet sur le site NATURA 2000 est inclus.

Enfin, l'ensemble du dossier doit faire l'objet d'une enquête publique.

Concernant l'analyse qui a conduit au choix de technologies touchant au domaine de l'eau, par exemple la station d'épuration, celle-ci est conduite au chapitre 9 de l'étude d'impact aux pages 608 à 616.

PIECE N°4- DOCUMENT D'INCIDENCES

4.A ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DES CONTRAINTES LIEES AUX USAGES DE L'EAU

4.A.1 LE MILIEU PHYSIQUE

4.A.1.1 CLIMATOLOGIE

La climatologie du secteur du domaine des Pommereaux est présentée au paragraphe 4.A.1. et aux pages 112 et 113.

4.A.1.2 TOPOGRAPHIE

Le plan topographique du domaine des Pommereaux est présenté au paragraphe 4.A.2 à la page 114.

4.A.1.3 GEOLOGIE

La géologie du secteur est présentée au paragraphe 4.A.3 aux pages 115 à 119.

4.A.1.4 HYDROGEOLOGIE

L'hydrogéologie du secteur des Pommereaux est décrite au paragraphe 4.A.4 et aux pages 120 à 128.

4.A.1.5 HYDROGRAPHIE

L'hydrographie du secteur est décrite au paragraphe 4.A.5.3 aux pages 136 et 137.

4.A.1.6 EAUX SUPERFICIELLES : ASPECT QUANTITATIF

L'aspect quantitatif des eaux superficielles est décrit au paragraphe 4.A.5 et aux pages 129 à 135. Par ailleurs au paragraphe 6.B.4 aux pages 335 à 340 les débits caractéristiques sont calculés au droit de chacun des deux points de rejet en aval de l'aménagement.

Débit décennal actuel au point de rejet Ouest : 2,0 m³/s, qui restera après les aménagements un débit s de :2.0 m³/s

Débit décennal actuel au point de rejet Est : 0,8 m³/s, qui restera après les aménagements un débit de 0.8 m³/s.

Afin d'étudier l'évolution de ces débits avec des temps de retour plus longs, le débit centennal a aussi été évalué pour ces deux points de rejet.

Débit centennal actuel au point de rejet ouest : 9,8 m³/s qui sera réduit à 5.4 m³/s après les aménagements

Débit centennal actuel au point de rejet Est : 5,7 m³/s qui sera aussi réduit à 4.9 m³/s après les aménagements.

On notera que la capacité de tamponnement des dépressions humides joue son rôle attendu pour l'écrêtage des crues.

Ces calculs prennent en compte la rétention à la parcelle pour chacune des 565 villas d'un volume de 10 m³ dans un réservoir d'eau pluviale susceptible d'être utilisé pour l'arrosage local.

Le détail de ces calculs est présenté au paragraphe 6.B.4.2 (page 336 à 340) de l'étude d'impact et en annexe 5 du présent document appelé Etude Hydraulique préparé par Bonnard et Gardel. Il faut noter, *en absence d'étude spécifique*, la recommandation du SDAGE de rester au-dessous de 3 l/s/ha en général pour l'évacuation des eaux pluviales dans les milieux récepteurs. L'étude met en évidence une situation initiale avec un **débit décennal** déjà bien supérieur à 3 l/s/ha, puisque des débits de 7 l/s/ha sont aujourd'hui

constatés en situation actuelle à l'aval de la propriété et qu'après aménagement restera constant à 7 l/s/ha. Au contraire en situation **centennale**, le débit actuel est de 38,7 l/s/ha alors qu'après l'aménagement il ne sera que de 25.7 l/s/ha. Ce constat n'est pas surprenant compte tenu de la nature argileuse des terres, avec une perméabilité faible. Il montre aussi que l'aménagement va légèrement accélérer le débit évacué en période de situation décennale, et au contraire il va le ralentir dès que ces situations sont plus intenses en termes de débits. Ceci est très favorable, puisque c'est dans les situations extrêmes qu'il faut ralentir les débits pour éviter des situations encore pires à l'aval.

4.A.1.7 EAUX SUPERFICIELLES : ASPECTS QUALITATIFS

La qualité des eaux de la masse d'eau FRGR0300 concernant l'Ardoux à l'aval du domaine des Pommereaux, bien après un cheminement de l'eau dans des fossés traversant d'autres propriétés privées est rappelée au paragraphe 4.A.5.3 à la page 133. On notera que d'un point de vue qualitatif, le ruissellement de l'eau de pluie sur des terres agricoles occupées en permanence par un troupeau de 460 bovins ne peut qu'apporter dans le milieu récepteur dans les conditions actuelles une masse d'azote et de matières organiques importante.

Par ailleurs une étude hydraulique effectuée par Bonnard et Gardel sur le site après découpage des bassins versants et modélisation des écoulements est présentée en annexes 5 et 6. Elle donne les détails techniques permettant de connaître les hypothèses choisies pour effectuer ces évaluations.

■ QUALITE PHYSICO-CHIMIQUE DE L'ARDOUX :

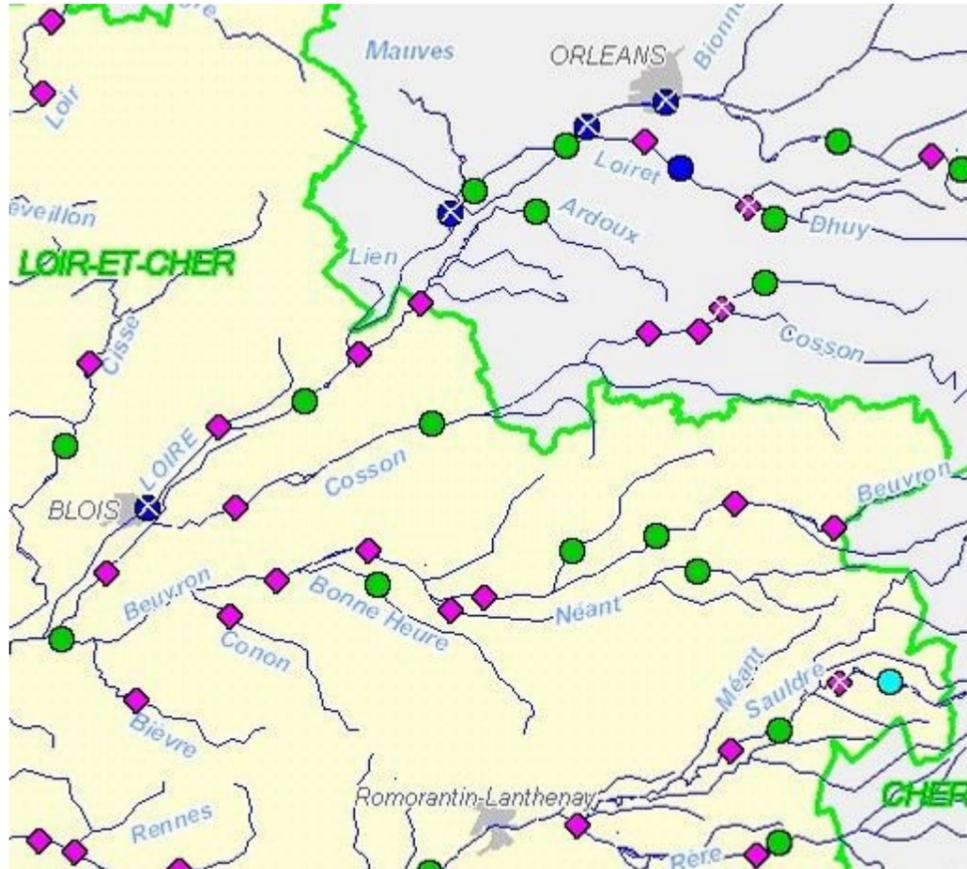
L'Ardoux est de mauvaise qualité. Les stations de mesure officielles de sa qualité ont été opérationnelles sur l'Ardoux jusqu'en 2008 et ont été arrêtées d'être suivies à cette date.

Le paramètre déclassant est le pourcentage de saturation en oxygène car il reçoit de nombreux rejets diffus.

Toutefois, la transformation de la station d'épuration de Saint-Laurent-Nouan a permis une amélioration de la qualité des eaux.

La carte de qualité départementale 2006-2008 publiée par la DIREN Centre met en évidence :

- Une qualité moyenne vis-à-vis des matières oxydables en amont de la confluence du Petit Ardoux avec le Grand Ardoux et médiocre à l'aval jusqu'à la confluence avec la Loire,
- Une qualité médiocre vis-à-vis des matières azotées (hors nitrates),
- Une concentration en nitrates inférieure à 25 mg/l,
- Une qualité moyenne vis-à-vis des matières phosphorées,
- Une bonne qualité pour la prolifération végétale,
- Un état écologique moyen vis-à-vis de l'indice diatomée en 2007,
- Un état écologique bon en 2007 pour les invertébrés en amont de la confluence du Petit Ardoux avec le Grand Ardoux et moyen en aval.



Carte 11 : Localisation des stations de mesure de la qualité de l'eau de surface

La localisation des stations de mesure et les qualités pour les altérations SEQ Eau observées entre 2000 et 2082000 sont présentées en figure 12 pour la station de Lally-en-Val en amont et Saint-Laurent-Nouan en aval du projet.

L'approche SEQ Eau est basée sur 6 campagnes de prélèvement par an.

4.A.1.8 EAUX SOUTERRAINES : ASPECTS QUANTITATIFS

Les aspects quantitatifs sont connus par le forage existant sur le domaine qui fournit 150 000 m³/ an sans connaître de baisse du toit de la nappe trop importante. Le paragraphe 4.A.4.2 présente ces aspects quantitatifs locaux aux pages 132 à 136. Par ailleurs l'étude de HYDROGEOLOGUES CONSEIL jointe en annexe 4 présente en détail les caractéristiques quantitatives des débits prélevés actuellement et leur impact sur la nappe. Deux autres forages peu profonds sont répertoriés sur la propriété. Ils sont aujourd'hui abandonnés et ne seront pas exploités par le Domaine des Pommereaux.

4.A.1.9 EAUX SOUTERRAINES : ASPECTS QUALITATIFS

La qualité des eaux souterraines de la nappe de Beauce est assez constante d'un point à un autre dès lors qu'elle est protégée contre la pollution. Cette eau est calcaire, mais dépourvue de composés azotés et de matières organiques.

Tableau 2 : Qualité moyenne des eaux de la nappe de Beauce

Titre hydrotimétrique	14- 15 °f
pH	7,8-8,0 unité pH
Titre alcalimétrique complet	15 à 16 °f
Sulfates	8 à 10 mg/L
Chlorures	10 à 12 mg/L
Conductivité à 25°C	336 µS/cm
Fer total	<10 µg/L
Manganèse total	<10 µg/L
Ammonium (en NH ₄)	<0,05 mg/L
Nitrites (en NO ₂)	<0,02 mg/L
Nitrates/50 + Nitrites/3	0 mg/L
Nitrates (en NO ₃)	<0,5 mg/L
Carbone organique total	0,5 mg(C)/L

4.A.2 LE MILIEU NATUREL

Le milieu naturel est décrit au paragraphe 4.B. aux pages 147 à 295.

4.A.2.1 MILIEUX AQUATIQUES

Au paragraphe 4.B.1 page 147 à 155, les milieux humides sont décrits, inventoriés et évalués.

4.A.2.2 MILIEUX TERRESTRES LIES A L'EAU

Les milieux terrestres liés à l'eau sont présentés au paragraphe 4.B.6.2 page 169 à 179, avec pour les landes, fruticées et prairies aux pages 172 à 174, pour les milieux aquatiques, pour les marais page 175 à 178, avec un récapitulatif des végétations aux pages 180 et 181. Concernant la flore et la faune présente sur le site celle-ci est décrite en détail au paragraphe 4.B.7 ET 4.B.8 aux pages 183 à 285, et plus particulièrement au paragraphe 4.B.8.4 aux pages 251 à 262 pour les amphibiens.

4.A.2.3 ZONES D'INTERET ECOLOGIQUE AVEREES

Les enjeux écologiques sont résumés au paragraphe 4.B.10 aux pages 291 à 292.

4.A.2.4 USAGES DE L'EAU SUPERFICIELLE.

Il n'est pas prévu d'usage de l'eau superficielle pour l'arrosage du golf. Elle transitera pour une grande partie par les étangs et les plans d'eau, à ce titre, elle servira au remplissage des étangs, et les plans d'eau seront utilisés comme bassins tampons permettant de soutenir l'étiage en aval.

4.B INCIDENCES DE L'OPERATION SUR LES MILIEUX ET LES USAGES

4.B.1 INCIDENCES SUR LES EAUX SUPERFICIELLES : ASPECT QUANTITATIF

4.B.1.1 INCIDENCES LIEES A LA LOCALISATION DU PROJET EN ZONE INONDABLE

La zone du projet n'est pas répertoriée comme inondable. Aucune incidence n'est attendue en provenance du projet pour le futur par rapport à la situation actuelle.

4.B.1.2 INCIDENCES LIEES AU REMBLAIEMENT EN LIT MAJEUR

Le projet n'est pas situé dans le lit majeur de la Loire, ni dans celui de l'Ardoux.

4.B.1.3 INCIDENCES LIEES A L'IMPERMEABILISATION DU SOL

L'imperméabilisation du sol est très faible au sens de la capacité des eaux superficielles à rencontrer une surface limitant leur infiltration. En effet, moins de 5% du sol sera imperméabilisé par les surfaces construites soit moins de 8 ha. Les études hydrauliques de modélisation des écoulements des eaux de surface présentées en annexes 5 et 6, réalisées par Bonnard et Gardel ont démontré que le projet aura un impact nul en Q10, puisque le débit global en sortie de propriété resterait à 3.3 m³/s. Au contraire, dans les situations extrêmes et rares, et dès lors que les débits augmentent, le projet permet en Q100 une forte réduction des débits de pointe de par l'effet de rétention de l'eau qu'il crée, avec un débit de pointe de 10.3 m³/s au lieu de 15.5 m³/s actuellement.

4.B.1.4 INCIDENCES LIEES A LA CREATION D'UN REJET DANS LE LIT MINEUR DU COURS D'EAU RECEPTEUR

Aucun rejet dans le lit mineur n'interviendra, ni dans celui de l'Ardoux, ni dans celui de la Loire, compte tenu du positionnement du lieu du projet et du mode d'épuration des eaux usées retenu.

4.B.1.5 EAUX SUPERFICIELLES : ASPECT QUANTITATIF

Le projet n'aura pas d'impact significatif sur l'aspect quantitatif des eaux superficielles en temps normal. Le nombre de jours d'assec variera peu, et les débits s'écoulant vers l'aval ne seront pas contrariés. Comme indiqué précédemment, en période de pointe de débit décennal, celui-ci sera légèrement augmenté, alors qu'en débit centennal il sera très légèrement diminué.

4.B.2 INCIDENCES SUR LES EAUX SUPERFICIELLES : ASPECT QUALITATIF

4.B.2.1 INCIDENCES LIEES AUX REJETS EN TEMPS DE PLUIE

La suppression de l'usage actuel de la propriété pour l'élevage de 460 bovins améliorera considérablement la qualité des eaux superficielles transitant par le domaine des Pommereaux, en réduisant considérablement les quantités de matières organiques, d'azote, de phosphore, de produits phytosanitaires et de microorganismes fécaux évacués vers l'aval du domaine aujourd'hui. En effet, la conversion de la plus grande surface du domaine en un golf de 27 trous amènera très peu de matières organiques, d'azote, de phosphore et de produits phytosanitaires vers l'aval de la propriété, et aucun germe fécal. Une approche quantitative des flux de matières solides évacués à partir du domaine en période de pluie a été effectuée par Bonnard et Gardel, dans l'Étude Hydraulique jointe en annexes 5 et 6. Leur conclusion conduit au constat que le projet ne modifie pas substantiellement le fonctionnement sédimentaire du système.

4.B.2.2 INCIDENCES LIEES A LA POLLUTION ACCIDENTELLE

Les risques de pollutions accidentelles identifiés sont insignifiants, sauf dus à une erreur humaine résultant d'une irresponsabilité d'un opérateur. Quels peuvent-ils être ? Les suivants sont plausibles :

- Déversement d'hydrocarbures. Ce risque est quasiment nul puisque les véhicules sont électriques, qu'il n'est pas prévu de stockage d'hydrocarbures de volumes significatifs sur la propriété.
- Déversement de produits phytosanitaires. Comme indiqué au paragraphe 3.E.3.8 aux pages 42 à 46, les quantités utilisées pour le golf sont très faibles, ce qui engendre un stockage au plus de 20 litres de Mercoprop (acide méthylchlorophénoxypropionique) sur le domaine. De plus, leur stockage dans une zone fermée sur un sol en béton, permettra de bien les identifier, sans risque de se tromper sur leur usage.
- Déversement de produits de nettoyage ou de désinfection (eau de javel ou équivalent). Les produits habituels de nettoyage seront stockés en très faible quantités à l'hôtel, dans la ferme, dans le centre équestre, et les quantités représentées sont insignifiantes par rapport à la surface de la propriété. Le risque de pollution accidentelle est insignifiant, voire nul.

Lorsque les eaux usées seront réutilisées pour l'arrosage la désinfection se fera par une double désinfection chlore et rayonnements ultra-violet. En considérant une désinfection à l'eau de javel, avec en été un débit journalier maximum de 285 m³/ jour, une dose de chlore de 5g Cl₂ par m³, la consommation en chlore sera

alors de 1 425 g de Cl₂ par jour. Avec une eau de javel contenant 150 g de Cl₂ par litre, ce sera 10 litres d'eau de javel par jour qui sera consommé. Un stockage de 20 jours conduira à entreposer au maximum 200 litres d'eau de javel, ce qui ne constitue pas un risque significatif sur la propriété. Comme par ailleurs, il y aura aussi la présence de bisulfite de sodium pour déchlorer en fin de traitement, en cas de déversement accidentel, l'eau de javel pourra être immédiatement neutralisée avec l'ajout de ce produit réducteur.

4.B.2.3 INCIDENCES SUR LES EAUX SOUTERRAINES : ASPECT QUANTITATIF

Aucun impact significatif n'est attendu sur les eaux souterraines en termes quantitatifs. En effet, avec seulement 5% de la surface imperméabilisée par la construction de bâtiments, la capacité d'infiltration des eaux de surface de la propriété ne sera pas altérée, Comme par ailleurs, le coefficient d'infiltration des eaux est très faible, la quantité des eaux infiltrées, y compris avec le bassin d'infiltration des eaux usées, ne sera pas modifiée significativement.

4.B.2.4 INCIDENCES SUR LES EAUX SOUTERRAINES : ASPECT QUALITATIF

L'incidence sur la qualité des eaux souterraines ne pourra qu'être positif, dans la mesure où l'eau de surface ne sera plus chargée de matières organiques, d'azote, et de phosphore en provenance de l'activité agricole due aux 460 bovins.

La vulnérabilité de la nappe est précisée par Hydrogéologue Conseil dans le document présenté en annexe 4. Elle est variable (fiche de synthèse BDLISA - document 7 avec son annexe 2). Au droit du projet, la nappe des sables et argiles de Sologne est naturellement protégée par :

- • sa propre constitution en mille-feuille de sables et argiles
- • la faible à nulle perméabilité observée sur les 1ers mètres
- • un fort ruissellement sur ces formations argileuses (IDPR)

Aussi, la vulnérabilité de la nappe phréatique des sables et argiles de Sologne au droit du terrain étudié est jugée faible. Par ailleurs, aucun ouvrage sollicitant cette nappe n'est recensé dans un secteur proche.

4.B.2.5 INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS

L'incidence sur les milieux naturels aquatiques ne pourra qu'être positif, dans la mesure où l'eau de surface ne sera plus chargée de matières organiques, d'azote, et de phosphore en provenance de l'activité agricole due aux 460 bovins. En ce qui concerne l'incidence du projet sur l'ensemble des milieux naturels en particulier flore, faune, celle-ci a été analysée en détail au chapitre 6 aux pages 333 à 428, et plus particulièrement aux paragraphes 6.B pages 334 à 340 pour les impacts sur le milieu physique, l'eau et les milieux aquatiques, au paragraphe 6.C aux pages 341 à 348, pour les impacts sur les habitats, au paragraphe 6.D aux pages 347 à 352 pour les impacts sur les zones humides, au paragraphe 6.E aux pages 353 à 357 pour l'impact sur la flore protégée, au paragraphe 6.F aux pages 358 à 411 pour les impacts sur la faune protégée, au paragraphe 6.G aux pages 412 à 417 pour la présentation d'une synthèse des impacts du projet sur les milieux protégés.

4.B.2.6 EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000

Le site du projet est localisé en bordure de la limite du secteur NATURA 2000. Il est inclus dans la zone Natura 2000, aussi une étude d'incidences a été réalisée. Celle-ci conclut dans son paragraphe 3.5 :

« Le projet du complexe touristique sur le Domaine des Pommereaux, ne génère pas d'atteinte significative aux objectifs de conservation des espèces d'intérêt communautaire qui ont justifiées la désignation de la ZPS FR2402001 « Sologne ».

Il n'y a 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. »

4.B.2.7 INCIDENCES SUR LES USAGES DE L'EAU

Le projet a été pensé pour n'induire aucune incidence négative sur les usages de l'eau, notamment en aval de la propriété. Les quantités disponibles en aval ne seront pas affectées significativement, puisqu'aucun prélèvement pour l'arrosage ne sera fait au cours de l'année, par ailleurs, la qualité des eaux ne pourra qu'être améliorée compte tenu de la suppression de l'activité agricole due aux 460 bovins.

4.B.2.8 PREOCCUPATIONS DE SECURITE PUBLIQUE

Les éventuels risques pour la santé publique sont essentiellement liés à l'éventuelle utilisation de produits phytosanitaires. Les milieux d'exposition sont l'air, par création d'aérosols lors de la pulvérisation, l'eau souterraine par transfert vers la nappe phréatique, et l'eau superficielle par le ruissellement.

Pour ce qui est d'une exposition par l'air, le matériel utilisé pour la fertilisation ou l'application de désherbant est conçu et adapté pour des applications locales au ras du sol, afin de ne pas créer d'aérosols de longue portée. Le site n'est pas inclus dans un périmètre de protection de captage, qu'il soit souterrain ou d'eau superficielle.

Aucun captage d'eau destiné à l'alimentation en eau potable n'est situé dans un rayon à moins de 5 kms du site.

Aucune autre conséquence négative sur la santé publique n'est attendue suite à la réalisation du projet, comme cela est indiqué au paragraphe 6.H.9, à la page 422 et au paragraphe 7F page 432.

4.C MESURES CORRECTRICES ET COMPENSATOIRES ENVISAGEES

4.C.1 DISPOSITIFS DE GESTION ET DE RETENTION DES EAUX PLUVIALES (PLANS D'EAU, BASSINS, NOUES, FOSSES...)

Pour réduire les pointes de débit de pointe des eaux pluviales évacuées à l'aval de la propriété, une rétention à la parcelle, à l'aide de réservoirs enterrés de 10 m³ sera mise en œuvre sur chacune des 565 parcelles recevant une villa. Cette réserve servira aussi de réservoir d'eau pour l'arrosage sur chaque propriété. L'impact de cette mesure a été calculé à l'aide de la modélisation des écoulements des eaux pluviales par Bonnard et Gardel. Elle permet de stabiliser le débit total de pointe Q10 (décennal) en aval de la propriété. De même, le laminage des débits de pointe à l'aide des dépressions humides permet une réduction des débits de pointe Q100 de l'ordre de 33%.

Pour optimiser les écoulements en période de Q10, diverses dispositions de renforcement des fossés, de déviation d'écoulements sont proposées dans l'étude hydraulique de Bonnard et Gardel, reprises au paragraphe 6.B.4.2 de l'étude d'impact aux pages 339 et 340.

4.C.2 MESURES COMPENSATOIRES LIEES AUX MILIEUX NATURELS ET AUX ESPECES

Les mesures de réduction liées aux milieux naturels et aux espèces ont constitué un volet très important de la conception du projet. Des modifications importantes ont été apportées au projet pour permettre la préservation de certaines espèces et celle des milieux naturels. L'ensemble de ces mesures est présenté en détail au chapitre 8C, avec les mesures d'évitement au paragraphe 8.B pages 426 à 442, les mesures de réduction au paragraphe 8C aux pages 477 à 516, les mesures de compensation au paragraphe 8.F aux pages 550 à 590.

4.C.3 MESURES COMPENSATOIRES LIEES AUX USAGES DE L'EAU

Il n'est pas prévu de mesures compensatoires liées à l'usage de l'eau de surface puisque les eaux superficielles ne sont pas utilisées pour l'arrosage. La mesure compensatoire résultant de l'usage des eaux potables consiste dans le traitement des effluents produits en vue de leur réutilisation pour l'arrosage. L'usage de l'eau souterraine puisée en dehors de la nappe classée en NAEP se fera avec le respect d'un suivi du toit de la nappe assurant un usage pérenne et collectif de l'eau de la nappe sur le secteur avoisinant.

4.C.4 MESURES COMPENSATOIRES EN PHASE DE CHANTIER

Le paragraphe 8.H page 600 de l'étude d'impact rassemble les mesures de suivi prévues pour l'optimisation environnementale des impacts. Le paragraphe 3.L.1 pages 107 et 108 présente les mesures prises en phase de chantier pour l'utilisation des terres afin de limiter l'impact sur l'environnement. Le paragraphe 3.L.5 aux pages 117 et 118 détaille le phasage des travaux, avec la présentation des mesures prévues pour compenser les impacts environnementaux en phase de chantier. Le paragraphe 8.F aux pages 550 à 566 présente un ensemble de mesures compensatoires prévues résultant de l'impact des travaux. Ces mesures sont globales.

4.D COMPATIBILITE DE L'OPERATION AVEC LES OBJECTIFS DES DOCUMENTS-CADRES

La compatibilité du projet avec les documents opposables est analysée au paragraphe 6K aux pages 425 à 428. Les dispositions mises en œuvre dans le cadre du projet permettent de garantir sa compatibilité avec le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021. Les dispositions publiées pour le SDAGE 2022-2027, telles qu'elles apparaissent aujourd'hui, seront également satisfaites par le projet.

Le PLUi est un autre document-cadre référence pour ce projet, qui y est parfaitement conforme.

Enfin le SCOT du Blésois a fait du développement du tourisme son principal argument de croissance d'activités. Il est noté en page 64 du DOO en prescription annexée au SCOT que la dynamique touristique du Val de Loire (page 311 de l'étude d'impact) doit « permettre la réalisation des équipements touristiques et d'hébergements structurants sur le territoire », mention qui s'applique parfaitement au projet du Domaine des Pommereaux.

PIECE N°5 : MOYENS DE SURVEILLANCE ET D'INTERVENTION

5.A MOYENS DE SURVEILLANCE

Un comité de suivi du développement du domaine des Pommereaux sera mis en place, à l'initiative du maître de l'Ouvrage, avec un représentant des communes de La Ferté Saint Cyr, de St Laurent Nouan, de la Communauté de communes et de trois personnes qualifiées désignées par les deux maires et la Communauté de Communes, et ensuite participeront deux représentants élus des copropriétaires privés, et un représentant des commerçants exerçants sur le site. Il se réunira au moins une fois par an. Son rôle sera consultatif. Il examinera dans un premier temps l'avancement du projet, il effectuera des recommandations d'orientation des actions à mener pour améliorer le développement du domaine. Il sera présidé par le maire de la Ferté St Cyr ou par la personne qu'il désignera. Par ailleurs, un budget sera mis en place, chaque année, pour confier à une équipe de spécialistes le suivi environnemental du site, suivi analogue à celui réalisé par ECOGEE pendant l'étude environnementale. Leur rapport sera présenté annuellement au comité de suivi.

Le tableau 114 page 474 à 475 de l'étude d'impact liste l'ensemble des mesures d'évitement, de réduction et de compensation mis en place sur le domaine. Celles-ci sont relatives aussi bien à la préservation de l'alimentation en eau d'un fossé pour permettre le maintien de la vie aquatique de batraciens, qu'à la préservation des zones humides ou encore de la préservation de la pilulaire.

Le paragraphe 8.G page 591 à 599 détaille l'ensemble des suivis prévus pour la préservation des espèces sur le site des Pommereaux. Il est rappelé que l'aménagement a été conçu dès son origine, avec le but d'un niveau élevé de préservation de la nature, et que cette orientation sera l'une des forces d'attraction vers le domaine pour sa clientèle. Les mesures prises et décrites dans ce paragraphe 8.G seront mises en œuvre sous la tutelle du comité d'experts désignés précédemment, lequel exigera le vote d'un budget approprié annuellement pour leur lise en œuvre.

5.B MOYENS D'INTERVENTION

Pour mener à bien ces missions, il est prévu une équipe de gestion interne du site, constituée d'une trentaine de personnes, dont le rôle sera de gérer et d'entretenir les extérieurs du site : voirie, golf, espaces verts, bois, mares, étangs, plans d'eau, bassins. Elle sera dirigée par un responsable de niveau « ingénieur » ayant des connaissances en agriculture, agronomie, environnement, espaces verts.

Cette équipe sera aussi chargée de l'entretien du golf, en plus d'assurer la surveillance et le bon fonctionnement de l'ensemble du site. En ce qui concerne le golf, ses missions sont :

- Réaliser un planning de fertilisation annuel pour toutes les surfaces de jeu,
- S'assurer du bon fonctionnement des matériels nécessaires à l'entretien du golf,
- Veiller à l'entretien des systèmes d'irrigation,
- Assurer la maintenance des installations dans le respect des règles de sécurité et
- Veiller au respect des règlements relatifs à ce sport.

L'entretien des plans d'eau du golf est limité à la gestion de la végétation des berges. Un curage pourra éventuellement être réalisé pour retirer les sédiments accumulés avec le temps, mais il n'est pour le moment pas envisagé comme opération régulière. Par ailleurs, les deux centrales de mesure des débits sortant de la propriété par les deux exutoires seront entretenues par le personnel du domaine, avec une retransmission au PC de surveillance du domaine.

Un dispositif de surveillance par caméras sera installé sur l'ensemble du domaine, avec certaines dédiées à la surveillance de la faune et de la flore du domaine. Leur nombre et leur affectation sera discuté avec le comité de suivi mis en place.

Enfin, les procédures de secours seront affichées au club-house, dans l'hôtel, le centre hippique. Les secours peuvent accéder au site par l'entrée principale du golf. Dans le personnel affecté au domaine des Pommereaux, il sera veillé à ce que plusieurs membres du personnel aient suivi un certificat de premier secours pour une première intervention rapide sur le site auprès des personnes nécessitant une aide médicale d'urgence.

PIECE N°6 : ELEMENTS GRAPHIQUES UTILES A LA COMPREHENSION DU DOSSIER

Les pièces graphiques jointes dans le dossier d'étude d'impact sont les suivantes :

- Pièce n°PA-1 : Plan de situation
- Pièce n°AE4 : Plan du projet avec maisons
- Pièce n°AE6 Plan du golf avec maisons
- Pièce n°PA8-3 : Plan de collecte des eaux usées
- Pièce n°107 : Plan cadastral

Par ailleurs les annexes techniques jointes contiennent de nombreux plans permettant de préciser des situations ou d'apporter des compléments d'informations.

ANNEXES

Annexe 1 : Attestation d'autorisation du propriétaire

Annexe 2 : Lettre du Président du Grand Chambord concernant la fourniture d'eau potable et le système d'assainissement

Annexe 3 : Contrat de vente d'eau entre SCI ELYSA et SANEO

Annexe 4 : KBIS SCI ELYSA, SANEO et SCEA Les Pommereaux

Annexe 5 : Demande d'Autorisation Environnementale pour la création d'un forage à Nouméa St Laurent Nouan, Hydrogéologues Conseil, avril 2021

Annexe 6 : APS HYDRAULIQUE Domaine des Pommereaux Bonnard et Gardel, avril 2021

Annexe 7 : Documents annexes à l'APS HYDRAULIQUE Domaine des Pommereaux Bonnard et GARDEL avril 2021

Annexe 8 : Étude AVP Assainissement Domaine des Pommereaux, Bonnard et GARDEL, avril 2020

Annexe 9 : Étude d'infiltration des eaux après assainissement Hydrogéologues Conseil, avril 2020

Annexe PJ n°107 : plan cadastral-Les Pommereaux

ANNEXE 1 : ATTESTATION D'AUTORISATION DU PROPRIETAIRE

1

M. Philippe Janvier	Monsieur Bernard SAUNIER
Né le 4 décembre 1957	Gérant
8 rue Saint Claire	Sarl SANE0
41200 ROMORANTIN	18 rue Pasquier 75 008 PARIS

La Ferté Saint Cyr le 20 mai 2021

Objet : Autorisation

Monsieur,

A la demande de M. Bernard SAUNIER, gérant de la société SANE0, développeur d'un projet de complexe touristique, sur un terrain de 400 ha du domaine des Pommereaux, sis à 41 220 La Ferté-saint-Cyr, appartenant à la SCEA Les Pommereaux, je soussigné Philippe Janvier, gérant de la SCEA, autorise la SARL SANE0, à déposer une demande d'autorisation environnementale, sous sa seule et unique responsabilité.

Cette autorisation de dépôt a pour objectif de vous permettre d'évaluer la faisabilité de votre projet et ne donne aucun pouvoir ni droit à la société SANE0, sur l'évolution ultérieure du devenir de notre propriété du domaine des POMMEREAX.

En conséquence, la société SANE0 ne pourra pas demander le paiement d'indemnités au titre des coûts d'études ou coûts de travaux de tous types engagés ou réalisés auprès de la SCEA Les Pommereaux ainsi qu'auprès de ses propriétaires, messieurs Philippe Janvier et Hervé Janvier à travers la société SAS PHILALHE.

Pour la bonne forme, merci de valider ce courrier sous la mention manuscrite
« Bon pour accord »
Le gérant, SARL SANE0

Meilleurs sentiments

Philippe JANVIER
Gérant de la SCEA Les Pommereaux
Siret :38029564200017

Bon pour accord
[Signature]

SANE0
18, Rue Pasquier
75 008 PARIS
Tél: 01 78 41 40 00

Extrait certifié conforme de l'acte de cession et d'acquisition de la SCEA Les Pommereaux propriétaire de l'ensemble des parcelles de la propriété.
Par Bernard SAUNIER le 29 mai 2021
[Signature]

SANE0
18, Rue Pasquier
75 008 PARIS
Tél: 01 78 41 40 00

ACTE DE CESSI0N ET D'ACQUISITION DE PARTS SOCIALES DE LA SOCIETE LES POMMEREAX CONTENANT GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

MAILLARD ASSOCIES
2, avenue Hoche
75008 PARIS **29**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La société PHILALHE SAS au capital de 900 €, immatriculée au RCS de BLOIS, sous le numéro 797 807 831 dont le siège social est situé La Tuilerie – 27, route de Romorantin – 41230 VERNOU EN SOLOGNE,
Représentée par Messieurs Philippe et Hervé JANVIER, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes des statuts en date du 31 janvier 2013 **(ANNEXE 1)**

Ci-après dénommée « L'ACQUEREUR »

D'UNE PART,

ET :

Madame Barbara Clotilde ZARNETTI, sans profession, Veuve non remariée de Monsieur Luigi Francesco NOCIVELLI, Née à MISURATA (LYBIE) le 17 janvier 1938, Nationalité italienne, Demeurant à VEROLANUOVA (ITALIE), Viale Italia N°5.

La Société FINNO SRL, Société de droit italien au capital de 31 200 euros SS BRESCIA (BS) via MONTE SUELLO 18 Cap 25128 Code Fiscal 08585090155, Ladite société constituée le 9 décembre 1986 à MILAN et inscrite au REA de BRESCIA sous le N° BS 531 568, Représentée par Monsieur Marco NOCIVELLI, gérant, né le 12 janvier 1966 à VEROLANUOVA, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une délibération des associés du 31 janvier 2014 dont copie est annexée **(ANNEXE 2).**

Ci-après dénommées ensemble « LE VENDEUR ou LES VENDEURS »

D'AUTRE PART,

PJ N° H5

Version n°10 du 22 JUILLET 2014

IL A ETE PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIIT :

Par acte sous seing privé en date à PARIS (75) du 1^{er} avril 2014, les parties aux présentes ont conclu et signé un « protocole de cession et d'acquisition de parts de la société LES POMMEREUX sous conditions suspensives ».

Les conditions suspensives telles que stipulées dans le protocole du 1^{er} avril 2014, étant à ce jour levées, ce que reconnaissent expressément les parties aux présentes, il peut être passé à la conclusion du protocole définitif, ce qui est l'objet des présentes, sous réserve de ce qui est stipulé au paragraphe 7.

De plus, les parties aux présentes reconnaissent expressément que la garantie d'actif et de passif et ses annexes figurant dans le protocole du 1^{er} avril 2014, et qui sera par les présentes rappelée, produit pleinement ses effets à compter de ce jour.

D'un commun accord entre les parties, le présent exposé fait intégralement partie du présent acte.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONCLU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

Les soussignés de seconde part sont associés de la société **SCEA LES POMMEREUX** au capital de 6.509.440 euros, dont le siège social est à LA FERTE SAINT CYR (41220) – Les Pommereaux, immatriculée au RCS de BLOIS sous le numéro 380 295 642.

Ils détiennent ensemble 100 % du capital de cette société.

L'objet essentiel du présent acte est de constater les conditions et modalités de la cession consentie par les soussignés de seconde part au profit du soussigné de première part portant sur l'intégralité des parts sociales de cette société.

Dans la suite du présent acte :

- La "SOCIETE" désigne la société «LES POMMEREUX» étant précisé que La SOCIETE est propriétaire d'une exploitation agricole d'une surface d'environ 400 Hectares (Commune de LA FERTE SAINT CYR 41220 Lieu dit Les Pommereaux, Plaine du Jonchet, Gadin et Le Terrage et commune de SAINT LAURENT NOUAN 41, La Sablonnière).

Version n°10 du 22 JUILLET 2014

PS N [Signature] HT

L'exploitation agricole était antérieurement donnée à bail à fermage à la SCEA BEATRIX (RCS BLOIS n°488 646 357) aux termes d'un acte notarié en date du 21 juillet 2006, établi par Maître J. L. PERCHET, notaire à MER (41).

Préalablement à la cession envisagée, il a été procédé à la réalisation des opérations suivantes:

- la SOCIETE a absorbé par voie de fusion la SCEA BEATRIX
- consécutivement la SOCIETE a été transformée en SCEA avec autorisation d'exploiter délivrée par les autorités administratives compétentes.

A l'issue de la fusion, la société LES POMMEREUX est devenue propriétaire de l'ensemble des actifs d'exploitation agricole (matériel / stock / DPU / Cheptel Bovin...) et De Facto le bail à fermage a pris fin.

De plus, la SOCIETE a sorti les biens non agricoles (maison d'habitation dite « la Ferme des Pommereaux ») de l'actif de la société au profit de la société FINNO SRL par voie de réduction de capital préalablement à la cession.

- Les "PARTS SOCIALES" désignent les parts sociales de la SCEA « LES POMMEREUX » qui existent à ce jour suite à la réalisation des opérations visées ci-dessus après la réduction de capital, soit 92.992 parts sociales et qui font l'objet de la cession.

- La "DATE DE CESSION" est celle de la signature de l'acte de cession définitif contre paiement de la fraction du prix payable comptant, à savoir ce jour.

Cette acquisition étant motivée par le fait que l'ACQUEREUR (à travers ses dirigeants) intervient sur la filière des fruits et légumes depuis de nombreuses années au sein d'une autre entité. Sa connaissance des acheteurs, du négoce de cette filière dans la région, la diminution de la production locale, les tendances de marché (recherche de filière courte, respect de l'environnement) l'ont motivé pour développer une activité de production agricole. C'est ce qui explique également que les biens non agricoles (maison d'habitation à l'entrée du domaine des POMMEREUX cadastrée AC 214, AC 216 AC 218 et AC 220 AC 007) ont été sortis de l'actif de la société au profit de la société FINNO SRL par voie de réduction de capital préalablement à la cession.

ARTICLE 2. DECLARATIONS DES VENDEURS.

A ce jour, les VENDEURS déclarent et garantissent ce qui suit :

1. Les VENDEURS sont seuls associés dans la SCEA LES POMMEREUX, Société au capital de 6.509.440 euros dont le siège social est à LA FERTE SAINT

Version n°10 du 22 JUILLET 2014

N [Signature] PS [Signature] HT

CYR (41220), Les Pommereaux, immatriculée au RCS de BLOIS sous le numéro 380.295.642 (ci-après dénommée « LA SOCIETE » ou « SCEA LES POMMEREUX ») dont le Kbis est annexé aux présentes **(ANNEXE 3)**.

2. La SOCIETE a été constituée sous forme de Société Civile d'Exploitation Agricole suivant acte reçu par Maître Bertrand CHARDON, Notaire à Paris, le 31 octobre 1990.
 Aux termes d'une Assemblée générale extraordinaire en date du 6 février 2006, LA SOCIETE a été transformée en société civile immobilière avec date d'effet au 1^{er} mars 2006, sans création d'un être nouveau.
 Ladite société a été transformée en SCEA aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire en date des 12 et 13 mars 2014 consécutivement à l'opération de fusion absorption susvisée **(ANNEXE 4)**.
 Par acte notarié passé pardevant Maître PATRY, notaire à VIERZON (18) en date du 30 juin 2014, la maison d'habitation à l'entrée du Domaine des Pommereaux (cadastrée AC 007 / AC 214 / AC 216 / AC 218 / AC 220) est sortie de l'actif de la SOCIETE au profit de la société FINNO SRL pour une valeur de 355.000 € par voie de réduction de capital de la société avec constitution d'un droit de préférence au profit de la SCEA LES POMMEREUX en cas de cession future de ladite maison d'habitation (**ANNEXE 4 BIS**).
 La SOCIETE est immatriculée au RCS de BLOIS sous le numéro 380.295.642 pour une durée expirant le 31 octobre 2089. Elle a été régulièrement constituée et toutes les modifications statutaires ont été régulièrement publiées.

3. A ce jour, cette société a pour objet, en France et dans tous pays :
- L'acquisition, la gestion et, plus généralement, l'exploitation par bail, location ou autrement, de tous biens ou droits immobiliers à quel qu'endroit qu'ils se trouvent situés
 - La prise de participation dans toutes sociétés immobilières
 - L'obtention de toutes ouvertures de crédit, prêts ou facilités de caisse, avec ou sans garanties hypothécaires destinés au financement des acquisitions ou au paiement des coûts d'aménagement, de réfection ou autres à faire dans les immeubles de la SOCIETE
 - L'acquisition, la prise à bail, l'exploitation de tous biens agricoles, soit par voie de fermage, de métayage, de mise à disposition de la société des biens dont les associés sont locataires ou selon toutes autres modalités et spécialement l'exploitation du domaine dit « Les Pommereaux » situé sur la commune de la FERTE SAINT-CYR et par extension sur la commune de SAINT LAURENT NOUAN (Loir-et-Cher).
 - La vente et éventuellement la transformation conformément aux usages agricoles des produits de cette exploitation ainsi que les activités qui sont dans le prolongement des actes de production réalisés par la SOCIETE ou qui ont pour support l'exploitation.

*N P J CBZ
 AS*

Et généralement toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en favoriser le développement, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la SOCIETE.

La SOCIETE n'a consenti aucune promesse d'achat ou de vente de fonds de commerce, ni contrat de location gérance ou similaire, ainsi que tout accord de vente ou d'achat d'actif immobilisé figurant dans les comptes au 31 décembre 2013, à l'exception de la promesse de vente consentie par la SCI LES POMMEREUX le 11 décembre 2009 à la SNC CHAMBORD NATURE-PASSION, portant sur son actif immobilier ci-après-visée, dont la caducité est intervenue le 30 décembre 2011 et qui fait actuellement l'objet d'un contentieux comme indiqué ci-après.

4. La SOCIETE clôturait son exercice social le 31 décembre. Le dernier bilan avant fusion de la SCI LES POMMEREUX clos au 31 décembre 2013, fait apparaître un résultat négatif net de - 21.524,92 euros et des capitaux propres positifs avant fusion de 1 445 448,31 euros **(ANNEXE 5)**. Suite à l'assemblée générale en date du 31 mars 2014, la société clôture son bilan au 31 mars 2014 **(ANNEXE 4)**.

Le capital social est **intégralement libéré**.

5. La SOCIETE est assujettie à l'impôt dans les conditions prévues à l'article 8 du CGI. Ses résultats sont donc imposés au nom personnel de ses associés pour la quote part leur revenant, soit à l'impôt sur le revenu s'ils relèvent de cet impôt, soit à l'impôt sur les sociétés s'ils relèvent de cet impôt.
6. La SOCIETE est administrée par Madame ZARNETTI Barbara, Gérante associée, soussignée. Suite à l'assemblée générale du 1^{er} avril 2014, Monsieur Philippe JANVIER a été nommé co-gérant **(ANNEXE 4)**.
7. A ce jour, le capital social s'élève à 6.509.440 euros divisé en 92.992 parts d'une seule catégorie, entièrement libérées, de 70 € chacune de valeur nominale numérotées 1 à 92.992. Le capital, ce jour, est réparti de la manière suivante :

- Madame Barbara ZARNETTI
 Propriétaire de 2.350 parts,
- FINNO SRL
 Propriétaire de 90.642 parts,

*N P J CBZ
 AS*

6

A titre de précision, le capital social de la SCEA BEATRIX avant fusion était fixé à la somme de 33.000 € et était divisé en TROIS CENT TRENTE (330) parts sociales de 100 € chacune, numérotées de 1 à 330, attribuées aux associés de la façon suivante :

- Madame Barbara Zarnetti,
à concurrence de DEUX parts sociales numérotées de 1 à 2,
ci.....2 parts
- La société FINNO SRL,
à concurrence de TROIS CENT VINGT HUIT parts sociales numérotées de 3 à 330
ci.....328 parts

Les parts de LA SOCIETE ainsi que celles qui existent suite à la réduction du capital sont, ce jour, libres de tout gage, nantissement ou garanties, et ne sont pas démembrées.

Elles ne font l'objet d'aucune promesse de cession, pacte de préférence, démembrement et plus généralement, il n'existe aucune restriction à leur libre disposition par les VENDEURS.

La société n'a consenti aucune option d'achat ou de souscription de parts au profit des salariés, ni d'avantage particulier au profit des associés ou tiers.

- 3. LA SOCIETE emploie, à ce jour, trois (3) salariés.
- 9. La société LES POMMEREUX est propriétaire des biens immobiliers suivants :

I.- Sur la commune de LA FERTE SAINT-CYR (41220) FRANCE
Sis Les Pommereaux.
Les biens et droits consistant en :
Une propriété appelée Domaine des Pommereaux, comprenant:
ferme de Gadin avec dépendances, cour et jardin et bâtiments d'exploitation.
Bâtiment d'exploitation du Terrage.
Ferme de la Belle Etoile avec jardin.
Bâtiment d'exploitation de stabulation libre di Joinchet.
Les étangs de Gadin, Béatrix et Chevrier.
Les terres, prés, bois, landes, chemins.

Figurant au cadastre de la manière suivante :

Commune de LA FERTE SAINT-CYR				
Section	N°	Lieudit	Contenance	
Pr. Let.			ha	a ca
AC	1	Les Pommereaux	2	47 11
AC	2	Les Pommereaux	0	49 1
AC	3	Les Pommereaux	5	64 27
AC	4	Les Pommereaux	7	38 0
AC	5	Les Pommereaux	4	75 34
*AC	7	Les Pommereaux	0	12 85

Version n°10 du 22 JUILLET 2014

*N 85 02
H5*

7

AC	10	Les Pommereaux	0	11	40
AC	11	Les Pommereaux	1	8	17
AC	12	Les Pommereaux	1	41	91
AC	13	Les Pommereaux	2	91	62
AC	14	Les Pommereaux	4	15	22
AC	15	Les Pommereaux	5	67	29
AC	16	Les Pommereaux	15	48	16
AC	17	Plaine du Joinchet	16	66	75
AC	18	Plaine du Joinchet	1	10	0
AC	19	Plaine du Joinchet	8	53	31
AC	20	Plaine du Joinchet	5	39	57
AC	21	Plaine du Joinchet	0	12	86
AC	22	Plaine du Joinchet	0	7	25
AC	26	Plaine du Joinchet	5	59	13
AC	27	Plaine du Joinchet	9	82	6
AC	33	Gadin	5	93	1
AC	34	Gadin	3	99	13
AC	37	Gadin	4	88	32
AC	38	Gadin	3	61	25
AC	40	Gadin	5	5	75
AC	41	Gadin	1	74	75
AC	42	Gadin	0	25	5
AC	43	Gadin	0	19	27
AC	44	Gadin	0	65	0
AC	45	Gadin	2	4	73
AC	46	Gadin	0	60	25
AC	47	Gadin	1	99	25
AC	48	Gadin	13	4	25
AC	49	Gadin	6	87	1
AC	50	Le Terrage	10	44	75
AC	51	Le Terrage	3	12	80
AC	52	Le Terrage	6	46	40
AC	53	Le Terrage	6	53	0
AC	54	Le Terrage	1	73	0
AC	55	Le Terrage	0	53	5
AC	56	Le Terrage	0	73	25
AC	57	Le Terrage	0	17	44
AC	58	Le Terrage	0	10	82
AC	59	Le Terrage	0	7	75
AC	60	Le Terrage	0	11	75
AC	61	Le Terrage	2	31	50
AC	62	Le Terrage	4	40	25
AC	63	Le Terrage	8	26	75
AC	64	Le Terrage	11	14	59

Version n°10 du 22 JUILLET 2014

*N 85 02
H5*

AC	65	Le Terrage	13	58	25
AC	66	Le Terrage	3	64	25
AC	67	Le Terrage	4	65	0
AC	68	Le Terrage	0	23	50
AC	71	Le Terrage	0	24	25
AC	166	Le Terrage	0	31	70
AC	168	Le Terrage	0	4	6
AC	169	Le Terrage	0	78	54
AC	170	Le Terrage	0	52	50
AC	171	Plaine du Joinchet	2	98	68
AC	172	Plaine du Joinchet	0	80	8
AC	173	Plaine du Joinchet	8	24	1
AC	175	Gadin	17	81	16
AC	177	Gadin	0	81	48
AC	178	Gadin	4	98	93
AC	179	Gadin	7	69	28
AC	180	Tartegout Est	0	35	1
AC	181	Tartegout Est	0	36	40
AC	186	Gadin	2	85	57
AC	187	Gadin	3	50	68
AC	188	Gadin	1	52	80
AC	189	Gadin	11	71	12
AC	190	Gadin	3	73	33
AC	191	Le Terrage	12	63	7
AC	192	Le Terrage	4	57	43
AC	193	Le Terrage	4	56	74
AC	194	Le Terrage	4	34	1
AC	195	Gadin	0	25	42
AC	196	Gadin	4	82	97
AC	197	Plaine du Joinchet	5	94	85
AC	198	Plaine du Joinchet	7	33	84
AC	215	Les Pommereaux	1	22	20
AC	221	Le Terrage	0	30	33
AC	217	Les Pommereaux	1	30	28
AC	219	Le Terrage	3	22	80
AC	214	Les Pommereaux	0	01	30*
AC	216	Les Pommereaux	0	12	05*
AC	218	Les Pommereaux	0	38	99*
AC	220	Le Terrage	0	10	14*
Contenance totale sur cette commune			348	62	49

Commune de SAINT-LAURENT-NOUAN				
Section	N°	Lieudit	Contenance	
Pr. Let.			ha	a ca

AO	176	La Sablonnière	1	53	20
----	-----	----------------	---	----	----

Version n°10 du 22 JUILLET 2014

N
PJ
HJ

AO	177	La Sablonnière	6	96	70
AO	178	La Sablonnière	9	8	30
AO	179	La Sablonnière	0	81	40
AO	180	La Sablonnière	0	45	30
AO	181	La Sablonnière	5	3	30
AO	182	La Sablonnière	2	95	60
AO	183	La Sablonnière	0	47	60
AO	184	La Sablonnière	0	42	55
AO	188	La Sablonnière	1	11	20
AO	189	La Sablonnière	2	7	80
AO	190	La Sablonnière	1	48	60
AO	191	La Sablonnière	0	22	85
AO	193	La Sablonnière	0	40	30
AO	194	La Sablonnière	0	29	30
AO	195	La Sablonnière	0	19	50
AO	196	La Sablonnière	6	1	50
AO	417	La Sablonnière	3	14	17
AO	418	La Sablonnière	0	60	74
AO	419	La Sablonnière	0	19	63
AO	420	La Sablonnière	0	76	47
AO	421	La Sablonnière	5	14	10
AO	422	La Sablonnière	1	6	54
AO	423	La Sablonnière	0	78	96
Contenance totale sur cette commune			51	25	61
Contenance totale			399	88	10

* biens déjà sortis de la Société par réduction de capital conformément aux articles 6 et 9.4 de la convention du 1^{er} avril 2014.

Ledit immeuble ayant fait l'objet d'une sortie de l'actif de la SCEA, figure sur un plan qui demeurera ~~ci-joint~~ après avoir été certifié véritable par les parties. (ANNEXE 6).

Les seules servitudes attachées à cet ensemble immobilier sont les suivantes :

- 1) Accès EDF pour la ligne électrique
- 2) Droit de passage consenti (Société de Bel Air : voie sans issue)
- 3) Servitude de non activité commerciale
- 4) Servitude de passage et d'accès au réseau de drainage sur le terrain avec maison d'habitation faisant l'objet d'une sortie d'actif (cadastré AC 007 / AC 214 / AC 216 / AC 218 / AC 220)

Cette servitude ayant été créée au bénéfice de la SCEA LES POMMEREUX, ceci au jour de la sortie de l'actif de la SCEA.

Un Plan de drainage a été transmis à l'ACQUEREUR qui le reconnaît expressément.

Tel que cet immeuble existe et plus généralement l'ensemble de la propriété du domaine des Pommereaux, s'étend et se poursuit avec tous les droits qui en dépendent et tous les

Version n°10 du 22 JUILLET 2014

N
PJ
HJ

immeubles par destination qui lui sont attachés, sans aucune exception ni réserve de propriété.

II.- Et les biens suivants:

Le matériel et l'installation d'irrigation

Drainage

Forage

Clôture

Le matériel agricole et l'élevage

ARTICLE 3. DECLARATIONS DE L'ACQUEREUR

À ce jour, l'ACQUEREUR acquiert l'intégralité des PARTS SOCIALES que le CEDANT cède, en considération du fait qu'elle emporte le contrôle majoritaire (100 % du capital) de la SOCIETE.

a) Pour la conclusion du présent acte, l'ACQUEREUR reconnaît :

- qu'il a pu obtenir toutes les informations demandées sur la SOCIETE, notamment sur ses caractéristiques, sa situation passée et actuelle et ses perspectives,
- qu'il a disposé du temps nécessaire pour examiner les documents et les renseignements transmis ou mis à sa disposition, ainsi que tous autres éléments concernant l'entreprise,
- qu'il a eu accès et a pu visiter les différents locaux d'exploitation, les sites et les installations de la société.
- qu'il a pu viser les titres de propriété portant sur les biens immobiliers appartenant à la SOCIETE.

b) L'ACQUEREUR reconnaît également qu'il a pu faire procéder, préalablement à la signature du présent acte, par un expert de son choix, à ses frais, à un audit comptable des sociétés LES POMMEREUX et BEATRIX

Le CEDANT a communiqué l'ensemble des éléments juridiques, fiscaux et sociaux demandés par l'ACQUEREUR.

Version n°10 du 22 JUILLET 2014

N
PS
AE
HS

ARTICLE 4. CESSION ET ACQUISITION DES PARTS DE LA SOCIETE LES POMMEREUX

Par les présentes :

Les VENDEURS cèdent irrévocablement à l'ACQUEREUR l'intégralité des PARTS SOCIALES (représentant 100 % du capital social) de LA SOCIETE, soit 92.992 PARTS SOCIALES numérotées 1 à 92.992 qui leur appartiennent à ce jour.

L'ACQUEREUR acquiert irrévocablement des VENDEURS l'intégralité des PARTS SOCIALES (représentant 100 % du capital social) soit 92.992 PARTS SOCIALES numérotées 1 à 92.992 de LA SOCIETE qui appartiennent aux VENDEURS à ce jour.

ARTICLE 5. JOUISSANCE / PROPRIETE / AGREMENT

L'ACQUEREUR est propriétaire des parts cédées à compter de ce jour et a seul droit aux dividendes revenant auxdites parts cédées qui seront mis en distribution à compter de ce jour.

L'ACQUEREUR est subrogé, à compter de ce jour, dans tous les droits et obligations attachées aux parts cédées.

L'ACQUEREUR a été agréé en qualité de nouvel associé de la SCEA LES POMMEREUX, conformément aux statuts, par décision des associés, prise à l'unanimité le 30 juin 2014 (ANNEXE 20).

Entre le 1^{er} avril 2014 et ce jour, le cédant reconnaît expressément qu'il n'a procédé à aucune distribution de dividende ou d'acompte sur dividende.

ARTICLE 6. PRIX DES PARTS SOCIALES

La cession des PARTS SOCIALES est consentie et acceptée moyennant le prix global forfaitaire et définitif de :

Ce prix a été fixé librement par les parties aux présentes hors la présence du rédacteur du présent acte.

Le prix tel que fixé ci-dessus a été arrêté sur la base d'un montant de capitaux propres de [redacted] au 31 mars 2014, selon bilan annexé (ANNEXE 21).

Le prix de cession étant réparti entre les vendeurs au prorata de leur participation au capital.

Version n°10 du 22 JUILLET 2014

N
PS
AE
HS

27

lettre par les services postaux et une notification par lettre recommandée avec avis de réception ou par fax sera considérée comme ayant été reçue à la date à laquelle le destinataire aura signé l'avis de réception ou le récépissé de remise en mains propres.

ARTICLE 15 : SIGNIFICATION A LA SOCIETE

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original des présentes en vue de leur signification ou de leur dépôt à la société.

Fait à Paris
Le 23 juillet 2014
EN TROIS EXEMPLAIRES ORIGINAUX

LES VENDEURS / LE GARANT

L'ACQUEREUR / LE BENEFICIAIRE

*Bruno Lignier
Nicolas Niville*

[Signature]
H. Houx

En annexe libre aux présentes :

- le résultat économique du 01.01.2014 au 31/03/2014 *PH*
- l'agrément du conseil acquiescé par les associés de la SITA LES POMMEREUX en date du 30.06.2014 *N*

PH HS

Enregistré à : SERVICE DES IMPOTS DES ENTREPRISES DE BLOIS
Le 06/08/2014 Bordereau n°2014/1 391 Case n°3
Enregistrement : 125 € Frais :
Taxe liquidée : cent vingt-cinq euros
Montant reçu : cent vingt-cinq euros
La Contrôle des Finances Publiques

Jacqueline GAULTIER
Contrôle des Finances Publiques

N PH PH HS

ANNEXE 2 : LETTRE DU PRESIDENT DU GRAND CHAMBORD CONCERNANT LA FOURNITURE D'EAU POTABLE ET LA CONFORMITE DU SYSTEME D'ASSAINISSEMENT



Le 12/01/2022

Monsieur SAUNIER
18 rue Pasquier
75 000 PARIS

Affaire suivie par Sabine BRISVILLE
Cheffe du service eau et assainissement
sabine.brisville@grandchambord.fr

Objet : demande d'avis concernant l'alimentation en eau potable et la solution pour l'assainissement du projet des Pommereaux à La Ferté-Saint-Cyr

Monsieur,

Je vous confirme que la capacité de production et de distribution en eau potable sur le secteur ouest de la Communauté de communes du Grand Chambord (notamment à La-Ferté-Saint-Cyr, Crouy-sur-Cosson, Thoury et Saint-Laurent-Nouan) est largement suffisante pour répondre au besoin du projet des Pommereaux.

De surcroît, cette capacité sera renforcée au droit de la propriété des Pommereaux par la réalisation dans le courant de l'année 2022, d'une canalisation d'interconnexion le long de la RD 925 entre les communes de La-Ferté-Saint-Cyr et Saint-Laurent-Nouan.

Par ailleurs, votre proposition de mettre en œuvre un filtre planté de roseaux pour assurer le traitement des eaux usées du projet des Pommereaux est une solution qui n'appelle pas de remarque de notre part, si ce n'est qu'elle semble être la solution la plus adaptée à la fluctuation du volume des effluents due aux différences de fréquences saisonnières.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

Le Président,

Gilles CLEMENT

Copies : DDT et mairie de La-Ferté-Saint-Cyr.

GRAND CHAMBORD - Communauté de Communes
22, avenue de la Sablière - 41250 Bracieux

Tél : 02 54 46 53 80
Fax : 02 54 46 53 81

www.grandchambord.fr

ANNEXE 3 : CONTRAT DE VENTE D'EAU ENTRE SCI ELYSA ET SANEO

Convention

Entre

La SCI ELYSA, RCS 385 089 792 immatriculée au registre du Commerce et des sociétés de Versailles, avec son siège social : 25 rue Victor Hugo 78 420 Carrières sur seine, représentée par son gérant, Monsieur Bernard SAUNIER

d'une part,

Et

La Sarl SANE0, RCS 484 326 780 immatriculée au registre du Commerce et des sociétés de Paris, avec son siège social 18 rue PASQUIER 75 008 Paris, représentée par son gérant, Bernard SAUNIER,

d'autre part,

Il est convenu ce qui suit :

Article 1^{er} : objet

La SCI ELYSA est titulaire d'une promesse de vente de la part des propriétaires de la propriété dite NOUMEA, au lieu-dit L'Etang Berthault à Saint Laurent Nouan (Loir et Cher). Cette promesse de vente a été signée devant Maître Jean François Martin, notaire associé, 140 Boulevard Haussmann 75008 Paris, le 12 mars 2020. La réalisation de cette promesse de vente est attachée entre autres, à l'obtention de l'Autorisation Environnementale pour la réalisation du projet touristique du Domaine des Pommereaux, mais elle peut être levée à tout moment à l'initiative de l'acheteur.

La société ELYSA consent à la réalisation d'un forage sur la propriété NOUMEA afin d'alimenter en eau le Domaine des Pommereaux pour l'alimentation de son futur golf.

Une quantité d'eau de 120 000 m3 annuels sera fournie à SANE0 , pour satisfaire cet usage, ou à toute société substituée.

Article 2^{ème} : Modalités

La SCI ELYSA réalisera le forage à ses frais, au plus tard six mois après qu'il lui aura été signifié le démarrage du chantier de réalisation du Domaine touristique des Pommereaux.

Article 3^{ème} : Vente de l'eau

La société ELYSA assurera la fourniture d'eau à la société SANE0 dans le cadre d'un contrat de vente d'eau aux conditions de prix du marché pour cet usage. Dès la signification du démarrage des travaux, la société SANE0 ou son substitut disposeront d'une durée de trois mois pour finaliser un accord de prix de fourniture de l'eau. Sans accord entre les parties, dans le cadre de cette durée, le prix de l'eau sera adossé unilatéralement à celui de la fourniture d'eau potable sur le territoire du Grand Chambord.

Article 4^{ème} : Maraîchage

SANE0 a formulé le projet de créer une ferme maraîchère sur le Domaine des Pommereaux. Celle-ci serait créée en limite de propriété avec celle de NOUMEA. Il est convenu entre les parties que dès le démarrage de ce projet, les terres de NOUMEA pourront être mises à disposition du maraîcher choisi par SANE0. Les conditions de cette mise à disposition seront définies de concert et de bonne foi entre les parties, dans les termes habituels à cette profession pour la conduite de cette activité.

Article 5^{ème} : Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée de trente années.

Article 6^{ème} : Droit de premier refus

Dans le cas de la vente de la propriété ou des parts de la SCI ELYSA, celle-ci s'oblige à donner un droit de premier refus, en cas de projet de vente, à la société SANE0 ou à son substitut. La société SANE0 ou son substitut disposera d'une délai d'un mois pour réaliser la vente à son profit.

Article 7^{ème} : Juridiction

Le Tribunal d'Instance de Blois sera compétent pour juger les litiges susceptibles d'intervenir dans la réalisation de cette convention.

A Paris, le 10 janvier 2021



Pour la SCI ELYSA

Bernard SAUNIER

Gérant



Pour SANE0

Bernard SAUNIER

Gérant



ANNEXE 4 : KBIS SCI ELYSA, SANE0 ET SCEA LES POMMEREUX

KBIS SCI ELYSA

Greffes du Tribunal de Commerce de Versailles
1 PL ANDRE MIGNOT
RP 1125
78011 VERSAILLES CEDEX
N° de gestion 1992D00315

Code de vérification : eRLH7K5ddY
<https://www.infogreffe.fr/contrôle>



Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS
à jour au 19 janvier 2022

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro 385 089 792 R.C.S. Versailles
Date d'immatriculation 16/04/1992
Dénomination ou raison sociale **SCI ELYSA**
Forme juridique Société civile immobilière
Capital social 152,45 Euros
Adresse du siège 25 Rue Victor Hugo 78420 Carrières-sur-Seine
Durée de la personne morale Jusqu'au 16/04/2091

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES

Gérant - Associé

Nom, prénoms SAUNIER Bernard Marie René Georges
Date et lieu de naissance Le 06/07/1948 à Cholet (49)
Nationalité Française
Domicile personnel 25 Rue Victor Hugo 78420 Carrières-sur-Seine

Associé

Nom, prénoms LEVY Elisabeth Marie Raphaelle
Nom d'usage SAUNIER
Date et lieu de naissance Le 08/06/1951 à Tarbes (65)
Nationalité Française
Domicile personnel 25 Rue Victor Hugo 78420 Carrières-sur-Seine

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement 25 Rue Victor Hugo 78420 Carrières-sur-Seine
Activité(s) exercée(s) Propriété d'immubles en vue de leur location gestion et administration de ces immeubles
Date de commencement d'activité 01/04/1992
Origine du fonds ou de l'activité Création

OBSERVATIONS ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- *Mention du 01/01/2002* Conversion du capital social en euros effectuée d'office par le greffier du tribunal de commerce en application du décret N° 2001-474 du 30 mai 2001

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

KBIS SANE0

Greffes du Tribunal de Commerce de Paris
1 QUAI DE LA CORSE
75198 PARIS CEDEX 04
N° de gestion 2015B27551

Code de vérification : GTnyBDéngo
<https://www.infogreffe.fr/contrôle>



Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS
à jour au 19 janvier 2022

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro 484 326 780 R.C.S. Paris
Date d'immatriculation 30/12/2015
Transfert du R.C.S. de Versailles en date du 11/12/2015
Date d'immatriculation d'origine 30/09/2005
Dénomination ou raison sociale **SANE0**
Forme juridique Société à responsabilité limitée
Capital social 8 000,00 EUROS
Adresse du siège 18 rue Pasquier 75008 Paris
Domiciliation en commun
Nom ou dénomination du domiciliataire Hausmann Business Centre
Immatriculation au RCS, numéro 532 025 053
Activités principales L'exploitation de procédés pour le contrôle de la corrosion des canalisations et de tout autre procédé permettant une amélioration de la qualité de l'eau toutes activités connexes et complémentaires
Durée de la personne morale Jusqu'au 30/09/2104
Date de clôture de l'exercice social 31 décembre

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES

Gérant

Nom, prénoms Saunier Bernard
Date et lieu de naissance Le 06/07/1948 à Cholet (49)
Nationalité Française
Domicile personnel 25 rue Victor Hugo 78420 Carrières-sur-Seine

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement 18 rue Pasquier 75008 Paris
Nom commercial SAUNIER ET ASSOCIES
Activité(s) exercée(s) L'exploitation de procédés pour le contrôle de la corrosion des canalisations et de tout autre procédé permettant une amélioration de la qualité de l'eau toutes activités connexes et complémentaires
Date de commencement d'activité 01/08/2005
Origine du fonds ou de l'activité Création
Mode d'exploitation Exploitation directe

Greffes du Tribunal de Commerce de Paris
1 QUAI DE LA CORSE
75198 PARIS CEDEX 04

N° de gestion 2015B27551

OBSERVATIONS ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- Mention n° 1 du 30/12/2015

LA SOCIETE NE CONSERVE AUCUNE ACTIVITE A SON ANCIEN SIEGE

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

KBIS SCEA LES POMMEREUX

Greffes du Tribunal de Commerce de Blois
15 RUE DU PERE BROTTIER
41018 BLOIS CEDEX

Code de vérification : 4QMwJs0hZk
<https://www.infogreffe.fr/contrôle>



N° de gestion 2005D00510

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES
à jour au 19 janvier 2022

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	380 295 642 R.C.S. Blois
<i>Date d'immatriculation</i>	01/06/2005
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	SCEA LES POMMEREUX
<i>Forme juridique</i>	Société civile d'exploitation agricole
<i>Capital social</i>	7 509 460,00 Euros
<i>Adresse du siège</i>	Lieudit les Pommereaux 41220 La ferte Saint-Cyr
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 31/10/2089

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES

Gérant

<i>Nom, prénoms</i>	JANVIER Philippe
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 04/12/1957 à Romorantin-Lanthenay (41)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	8 rue Sainte-Claire 41200 Romorantin-Lanthenay

Gérant

<i>Nom, prénoms</i>	JANVIER Hervé
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 21/01/1967 à ROMORANTIN LANTHENAY (41)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	Lotissement Planche Refoux 41250 Bauzy

Associé

<i>Dénomination</i>	PHILALHE
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée
<i>Adresse</i>	27 route de Romorantin la Tuilerie 41230 Vernou-en-Sologne
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	797 807 831 RCS Blois

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

<i>Adresse de l'établissement</i>	Lieudit les Pommereaux 41220 La ferte Saint-Cyr
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	Acquisition, gestion et exploitation par bail, location ou autre de tous biens immobiliers, la prise de participation dans toutes sociétés immobilières. Aquisition, prise à bail, exploitation de tous biens agricoles soit par voie de fermage, ou de métayage, de mise à disposition de la société des biens dont les associés sont locataires ou selon toutes modalités, ventes et transformations et spécialement l'exploitation du domaine dit " Les Pommereaux" et par extension sur la commune de Saint Laurent Nouan
<i>Date de commencement d'activité</i>	01/11/1990
<i>Origine du fonds ou de l'activité</i>	Création
<i>Mode d'exploitation</i>	Exploitation directe

OBSERVATIONS ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- Mention n° 88 du 05/02/1992	CAPITAL PORTE DE 15 000 000 FRS A 20 000 000 FRS A COMPTER DU 14 NOVEMBRE 1991.
- Mention n° 34 du 13/01/1993	CAPITAL PORTE DE 20 000 000 FRS A: 22 000 000 FRS A COMPTER DU 30/10/1992.

Greffes du Tribunal de Commerce de Blois
15 RUE DU PÈRE BROTTIER
41018 BLOIS CEDEX

N° de gestion 2005D00510

- Mention n° 1003 du 20/12/1993 CAPITAL PORTE DE 22 000 000 FR S A 25 000 000 FR S A COMPTER DU 15/10/1993.

- Mention n° 355 du 25/04/1995 CAPITAL PORTE DE 25 000 000 FR S A 30 000 000 FR S. A COMPTER DU 3 FEVRIER 1995

- Mention n° 15 du 15/01/1998 CAPITAL REDUIT DE 30 000 000 FR S A 27 000 000 FR S ET PORTE DE 27 000 000 FR A 30 000 000 FR S A COMPTER DU 17 DECEMBRE 1997.

- Mention n° 269 du 08/03/2000 NOMINATION DE Mme NOCIVELLI BALLERIO MADDALENA GERANTE EN REMPLACEMENT DE M.FANCHINI GIAN..
Date d'effet : 08/02/2000

- Mention n° 193 du 02/03/2001 CAPITAL REDUIT DE 30 000 000 FR S A 20 000 000 FR S ET PORTE A 23 000 000 FR S
Date d'effet : 29/12/2000

- Mention n° 305 du 04/04/2002 ANCIEN CAPITAL SOCIAL : 23 000 000 FRANCS
CAPITAL SOCIAL PORTE A : 3 450 000 EUROS A COMPTER DU 03/12/01

- Mention n° 4608 du 16/10/2006 Modification de l'objet social
ANCIENNE FORME :S.C.E.A
NOUVELLE FORME :S.C.I
ANCIENNE DENOMINATION SOCIALE :SCEA LES POMMEREUX
NOUVELLE DENOMINATION SOCIALE : SCI LES POMMEREUX
ANCIENNE ACTIVITE :ACQUISITION ET EXPLOITATION DE TOUS BIENS AGRICOLES
NOUVELLE ACTIVITE : ACQUISITION, GESTION EXPLOITATION PAR BAIL OU AUTREMENT DE TOUS BIENS IMMOBILIERS, PRISE DE PARTICIPATION DANS TOUTE SOCIETE IMMOBILIERE.
ASSOCIES : FINNO, NOCIVELLI LUIGI
A COMPTER DU 01/03/2006
Date d'effet : 01/03/2006

- Mention n° 6175 du 20/12/2007 Modification relative aux associés à compter du 17/07/2007 :
Partant : NOCIVELLI luigi associé
Nouveau : ZARNETTI Barbara Clotilde, associée
Modification relative aux personnes dirigeantes et non dirigeantes à compter du 13/08/2007 :
Partant : NOCIVELLI BALLERIO Maddalena gérant
Nouveau : ZARNETTI Barbara Clotilde, gérante

- Mention n° 5491 du 02/11/2009 Augmentation de capital à compter du 01/01/2007
Ancien : 3450000 EUR
Nouveau : 5679900 EUR

- Mention n° 950 du 24/02/2014 Réduction de capital à compter du 04/02/2014
Ancien : 5 679 900 EUR
Nouveau : 3 923 290 EUR

- Mention n° 1312 du 17/03/2014 Fusion - L236-1 à compter du 12/03/2014 :
Personne(s) morale(s) ayant participé à l'opération :
BEATRIX, Société civile d'exploitation agricole (SCEA), Lieudit les Pommereaux 41220 La ferte Saint-Cyr (RCS BLOIS (4101) 488 646 357)
Changement de dénomination à compter du 12/03/2014
Ancienne : S.C.I LES POMMEREUX
Nouvelle : SCEA LES POMMEREUX
Augmentation de capital à compter du 12/03/2014
Ancien : 3 923 290 EUR
Nouveau : 6 856 990 EUR
Adjonction d'activité de l'établissement principal situé Lieudit les Pommereaux 41220 La ferte Saint-Cyr à compter du 12/03/2014

R.C.S. Blois - 20/01/2022 - 19:01:15

page 2/3

Greffes du Tribunal de Commerce de Blois
15 RUE DU PÈRE BROTTIER
41018 BLOIS CEDEX

N° de gestion 2005D00510

- Mention n° 2177 du 05/05/2014 Ancienne : Acquisition, gestion et exploitation par bail, location ou autre de tous biens immobiliers, la prise de participation dans toutes sociétés immobilières
Nouvelle : Acquisition, gestion et exploitation par bail, location ou autre de tous biens immobiliers, la prise de participation dans toutes sociétés immobilières. Aquisition, prise à bail, exploitation de tous biens agricoles soit par voie de fermage, ou de métayage, de mise à disposition de la société des biens dont les associés sont locataires ou selon toutes modalités, ventes et transformations et spécialement l'exploitation du domaine dit " Les Pommereaux" et par extension sur la commune de Saint Laurent Nouan
Transformation de la société à compter du 13/03/2014
Ancienne forme : Société civile (SC)
Nouvelle forme : Société civile d'exploitation agricole (SCEA)
Modification relative aux personnes dirigeantes et non dirigeantes à compter du 01/04/2014 :
Nouveau : JANVIER Philippe, Gérant

- Mention n° 3660 du 20/08/2014 Réduction de capital à compter du 30/06/2014
Ancien : 6856990 EUR
Nouveau : 6509440 EUR
Modification relative aux personnes dirigeantes et non dirigeantes à compter du 30/06/2014 :
Modifié : FINNO S.R.L (SDE), Associé, demeurant VIA MONTE SUELLO 18 25128 Brescia (BS)

- Mention Immatriculation précédemment effectuée au greffe du Tribunal de Commerce de Romorantin supprimé par suite du rattachement du Tribunal de Romorantin au Tribunal de Blois avec effet au 01.06.2005 (Décret n° 2005-624 du 27 Mai 2005) -

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

R.C.S. Blois - 20/01/2022 - 19:01:15

page 3/3

**ANNEXE 5 : DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE POUR LA CREATION
D'UN FORAGE A NOUMEA ST LAURENT NOUAN, HYDROGEOLOGUES CONSEIL**

Voir document joint au dossier de demande d'autorisation environnementale en PJ2.

ANNEXE 6 : APS HYDRAULIQUE DOMAINE DES POMMEREUX BONNARD ET GARDEL,
FEVRIER 2022

Voir document joint au dossier de demande d'autorisation environnementale en PJ5a.

ANNEXE 7 : DOCUMENTS ANNEXES A L'APS HYDRAULIQUE DOMAINE DES
POMMEREUX BONNARD ET GARDEL AVRIL 2021

Voir document joint au dossier de demande d'autorisation environnementale en PJ5b.

ANNEXE 8 : ETUDE AVP ASSAINISSEMENT DOMAINE DES POMMEREUX, BONNARD
ET GARDEL, AVRIL 2020

Voir document joint au dossier de demande d'autorisation environnementale en PJ1.

ANNEXE 9 : ETUDE D'INFILTRATION DES EAUX APRES ASSAINISSEMENT
HYDROGEOLOGUES CONSEIL, AVRIL 2020

Voir document joint au dossier de demande d'autorisation environnementale en PJ 8.