

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

## **DÉPARTEMENT DU LOIR-ET-CHER.**

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

---

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

### **CONCLUSIONS**

**de la**

### **COMMISSION D'ENQUÊTE**

**Sur la Demande d'Autorisation Environnementale**

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

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

La commission considère que la participation à cette enquête publique a été forte et que les différentes sensibilités ont pu s'exprimer autant qu'elles le souhaitent. Les préoccupations environnementales ont été souvent émises, ce qui semble tout à fait normal et rassurant face à un projet de cette envergure. Les retombées économiques très importantes et récurrentes, même si elles s'accompagnent forcément de dépenses pour les collectivités, ont été rappelées avec réalisme par des élus.

L'élaboration du dossier définitif de demande d'autorisation environnementale a subi plusieurs phases de préparation et notamment depuis février 2020. La Commission Nationale de Débat Public (CNDP) ayant été saisie le 17 avril 2019, la concertation avec le public s'est déroulée du 20 septembre 2019 au 29 octobre 2019, se basant sur les données du dossier valables à l'époque. Pour tenir compte des différentes remarques et observations du CRSPN et de l'administration (DREAL, DDT 41), SANEO a décidé de modifier d'une façon importante son projet et a déposé sa demande corrigée en février 2022.

Le nouveau projet satisfait alors aux demandes des services instructeurs et surtout aux exigences de protection de l'environnement. C'est ce qui explique les différences de chiffres et de données entre la concertation et l'enquête publique. Des réponses aux critiques émises par le CRSPN et l'Administration ont été apportées dans le dossier présenté à l'enquête publique. La commission a noté que parfois des questions posées lors de l'enquête publique reposaient sur des données figurant dans le dossier avant sa modification.

Le maître d'ouvrage a exprimé par ailleurs sa déception que le CRSPN ne soit pas saisi à nouveau sur la base de ce dossier modifié, ce qui aurait permis à cette instance de prendre en compte, d'après lui, les évolutions significatives et positives du dossier.

Une grande majorité des contributions par voie dématérialisée a concerné les différentes questions environnementales : atteinte à NATURA 2000 et à la biodiversité, perturbation de la faune et de la flore, en particulier des espèces protégées, mais souvent ces observations n'ont pas tenu compte des mesures importantes prises pour un meilleur respect de la nature (sanctuarisation de 40 ha environ pour la flore) et mesures diverses au profit de la faune. Le dossier a décrit l'ensemble des mesures de précautions prises mais souvent ignorées dans de nombreuses contributions.

Une des questions importantes a été soulevée dans seulement deux contributions, malgré les 21 téléchargements de la pièce 01 « Pouvoir du propriétaire » à comparer par ailleurs aux 580 téléchargements concernant la demande d'autorisation environnementale, dont une majorité de 396 téléchargements de cette partie du dossier a concerné l'étude d'impact.

En effet, l'article R.181-13, 3° du code de l'environnement, en application du Décret n°2021-807 du 24 juin 2021 entré en vigueur au 1<sup>er</sup> juillet 2021, prévoit la fourniture d'un « document attestant que le pétitionnaire est le propriétaire du terrain ou qu'il en dispose du droit d'y réaliser son projet ou qu'une procédure est en cours ayant pour effet de lui conférer ce droit ».

Or, la pièce « 01- Pouvoir du propriétaire » présente une lettre en date du 20 mai 2021 ayant pour objet l'autorisation de Monsieur JANVIER, gérant de la SCEA Les Pommereaux, donnée à Monsieur Bernard SAUNIER pour le dépôt d'une demande de permis d'aménager

sous sa seule responsabilité ; lui permettant seulement d'évaluer la faisabilité de son projet et ne donnant à la société SANEO aucun pouvoir ni droit sur l'évolution ultérieure du devenir de sa propriété du Domaine des Pommereaux. « En conséquence, la société SANEO ne pourra pas demander le paiement d'indemnités au titre des coûts d'études ou coûts des 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 PHILAHE ».

Pour respecter les conditions fixées par l'article R.181-13 3°, le porteur de projet, pour obtenir l'autorisation environnementale, devra remplir les conditions fixées par la loi, c'est-à-dire disposer du droit d'y réaliser son projet car il n'est pas propriétaire du terrain. Il convient de remarquer que le porteur du projet avait obtenu un permis d'aménager ayant fait l'objet d'un recours qui a été rejeté par décision du Tribunal administratif et qui est donc purgé et reconnu valide par l'administration, donc ayant respecté les conditions fixées par l'article R.181-13 3°.

La commission d'enquête, après étude du dossier, visite des lieux, examen de toutes les contributions, observations ou réclamations exprimées au cours de l'enquête publique, débats et réunion de travail, présente les motivations suivantes :

-La suppression d'une exploitation agricole de 244 hectares est une incidence majeure de ce projet. Elle a fait l'objet de nombreuses remarques et la commission d'enquête en a bien pris la mesure et en a débattu en son sein.

Elle a aussi bien pris connaissance de l'étude préalable à la compensation agricole, établie par la chambre d'agriculture du Loir-et-Cher, qui permet d'atténuer l'impact négatif par un versement financier conséquent par le promoteur à la filière agricole. Les membres de la CDPENAF ont estimé que cette compensation financière agricole était proportionnelle aux incidences négatives.

La commission d'enquête a constaté que le PLUi prévoit cette conversion de terre productive agricole en espace à vocation touristique. Le SCoT oriente lui vers le développement touristique de son territoire mais aussi vers la pérennisation des terres agricoles.

Enfin, la commission a aussi bien pris en compte les mesures de réduction de l'impact négatif que sont le maintien sur le site d'une activité agricole significative : la ferme biologique, la pépinière et en partie le centre hippique.

-S'agissant de la consommation d'eau prélevée dans la nappe phréatique des calcaires de Beauce et destinée à l'arrosage, ce sujet a suscité de nombreuses réactions négatives de la part des contributeurs à l'enquête publique. La réponse apportée par le promoteur est que la quantité d'eau prélevée (140 000 m<sup>3</sup>) sera légèrement inférieure à la consommation actuelle (150 000 m<sup>3</sup>) destinée à l'irrigation de l'exploitation agricole. Même si la finalité de ce prélèvement est sujet à critique, l'argument doit être considéré favorablement d'autant plus que les dispositions prévues favorisent la réalimentation des nappes par la création de dépressions humides vers lesquelles sont acheminées les eaux pluviales. La réutilisation des eaux usées, pour environ 20 000 m<sup>3</sup>, pour l'arrosage est également à prendre en considération.

-La proximité d'autres golfs a soulevé des questions et des oppositions que la commission a bien mesuré. La commission a bien noté que le golf des Bordes située à moins de deux

kilomètres du projet est fermé et fonctionne uniquement par cooptation avec des droits d'accès assez élevés. Le promoteur du complexe des Pommereaux présente ses futurs équipements comme accessibles plus largement à la population du territoire.

-La commission considère que l'hôtel et le restaurant, les commerces et les services ne viendraient pas affaiblir par leur concurrence les établissements existants mais que leur implantation était un accompagnement au développement touristique induit par ce projet.

-La commission a pris en considération les conséquences de la loi dite « climat et résilience » promulguée en août 2021 qui oblige notamment à la limitation de l'artificialisation des sols. L'artificialisation induite par ce projet comme par celui des Bordes impactera d'autant les possibilités d'urbanisation sur le territoire de la communauté de communes. La commission a noté au travers des entretiens avec les élus locaux que ceux-ci ont conscience de cette conséquence.

-la commission a relevé que le sujet du déboisement et du reboisement par de jeunes plants pour une surface supérieure a ému des citoyens lors de l'enquête publique.

-La commission s'est étonnée du nombre élevé de villas, 526 dans le permis d'aménager et possiblement 565 à terme si le PLUi sur la commune de Saint Laurent Nouan était modifié. La demande d'autorisation environnementale prend en compte les incidences d'un programme de villas complet (565).

- Ce projet initialisé depuis au moins 12 ans, remanié pour être conforme à la législation, devrait permettre de concilier le respect de l'environnement et l'aménagement d'un complexe touristique participant au développement économique de la région,

- L'ensemble des mesures proposées en faveur d'une meilleure protection de la faune et de la flore, même durant les travaux organisés en conséquence, apparait réalisable et adapté en étant assorti de mesures strictes de contrôle,

- L'installation d'activités agricoles sur 15,6 hectares (un centre hippique, une ferme pour maraichage biologique avec une fonction pédagogique, d'une pépinière) même si ces activités sont sans commune mesure avec l'importante exploitation actuelle, constitue un aspect du projet que la commission estime positif.

- La consommation globale d'eau d'arrosage sera légèrement diminuée par rapport à l'usage agricole actuel (140 000 m<sup>3</sup> contre 150 000 m<sup>3</sup>). La réutilisation des eaux usées pour compléter l'arrosage du golf est un élément favorable.

-La commission estime que l'activité commerciale envisagée est de nature à répondre aux besoins courants des futurs résidents sans porter atteinte aux commerces existants (rappel : une boutique d'articles de sports, une agence de location de chasse et une boutique d'articles de chasse, une boulangerie-pâtisserie, une supérette avec maison de la presse, un restaurant type brasserie ou pizzeria, une pharmacie à laquelle serait adjoint un petit dispensaire). L'hôtel (61 chambres) et son restaurant (80 couverts) devraient élargir l'offre existante et répondre à la demande de la fréquentation touristique.

- En revanche, deux points essentiels demeurent incertains quant à leur solutionnement.

Il s'agit :

- 1) de l'obtention de l'accord sur la demande de dérogation concernant les espèces protégées et
- 2) de la production d'une attestation notariale enregistrée sur une promesse de vente de la part de la SCEA Les Pommereaux qui devrait être signée avant la fin de la procédure, soit avant le passage en CODERST afin de permettre à l'autorité compétente de l'Etat de prendre sa décision finale.

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

### **Un AVIS FAVORABLE**

A la demande d'autorisation environnementale concernant le Domaine des Pommereaux, assorti des réserves suivantes :

- obtenir l'accord de la dérogation demandée concernant les espèces protégées,
- présenter, conformément au 3° de l'article R.181-13 du code de l'environnement, « *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* ».

A Orléans, le 15 novembre 2022

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

**signé**

Michel LAFFAILLE

**Le Commissaire enquêteur**

**Le Commissaire enquêteur**

**signé**

**signé**

Michel BADAIRE

Daniel MELCZER