



**PRÉFET
DE LOIR-ET-CHER**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des territoires

Arrêté N° 41-2023-02-16-00001

**refusant à la société SANEO l'autorisation environnementale
relative à la création d'un complexe touristique au Domaine des Pommereaux
sur les communes de La Ferté-Saint-Cyr et de Saint-Laurent-Nouan**

LE PRÉFET DE LOIR-ET-CHER,

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L. 181-1, L. 211-1, L. 214-1 à L. 214-11, L.411-1 à L.411-2, D. 181-15-1, R. 122-2 à R. 122-13, R. 214-1 à R. 214-56 ;

Vu le code des relations entre le public et l'administration, notamment son article L. 221-2 ;

Vu le décret du 6 janvier 2021 nommant Monsieur François PESNEAU, en qualité de préfet de Loir-et-Cher à compter du 25 janvier 2021 ;

Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

Vu l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement ;

Vu l'arrêté préfectoral n°41-2022-07-29-00006 en date du 29 juillet 2022 portant ouverture d'enquête publique unique pour la création d'un complexe touristique au Domaine des Pommereaux sur les communes de la Ferté-Saint-Cyr et de Saint-Laurent-Nouan ;

Vu le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2022-2027 du bassin Loire-Bretagne approuvé le 18 mars 2022 ;

Vu le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Centre-Val de Loire, adopté par délibération en date du 19 décembre 2019 par le conseil régional a été approuvé par le préfet de région le 4 février 2020 ;

Vu le dossier de demande d'autorisation environnementale déposé le 17 février 2022 par la société SANEO ;

Vu l'accusé de réception du directeur départemental des territoires en date du 2 mars 2022 ;

Vu la décision n°E22000080/45 du tribunal administratif d'Orléans en date du 29 juin 2022 désignant la commission d'enquête en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet les demande d'autorisation environnementale et de permis d'aménager présentées par la société S.A.R.L. SANEO en vue de la création d'un complexe touristique dénommé le Domaine des Pommereaux, situé sur les communes de La Ferté-Saint-Cyr et de Saint-Laurent-Nouan ;

Vu l'avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS) Centre-val de Loire en date du 1^{er} avril 2022 ;

Vu l'avis du service départemental de l'Office Français de la Biodiversité (OFB) en date du 16 avril 2022 ;

Vu les avis des services de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Centre-Val de Loire des 8 avril 2022 (SCATEL) et 11 avril 2022 (SEBRINAL) ;

Vu l'avis de la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE) en date du 24 juin 2022 ;

Vu le mémoire en réponse à l'avis de la MRAE transmis par la société SANE0 le 20 juillet 2022 ;

Vu l'avis en date du 20 octobre 2022 du Conseil municipal de La Ferté-Saint-Cyr ;

Vu l'avis en date du 20 octobre 2022 du Conseil municipal de Saint-Laurent-Nouan ;

Vu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur en date du 15 novembre 2022 ;

Vu le rapport du directeur départemental des territoires du 30 novembre 2022 ;

Vu la motion du CESER Centre – Val de Loire datée du 5 décembre 2022 ;

Vu l'avis du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CODERST) du 8 décembre 2022 ;

Vu le courrier en date du 30 janvier 2023 portant à la connaissance du demandeur le projet d'arrêt ;

Vu les observations du demandeur en date du 15 février 2023 ;

CONSIDÉRANT LES INSUFFISANCES DU DOSSIER ;

CONSIDÉRANT que l'étude d'impact comporte de nombreuses insuffisances et incohérences relatives notamment à la ressource en eau, aux zones humides, à la protection de la biodiversité, aux impacts cumulés avec le golf des Bordes et à la description des solutions de substitution ;

CONSIDÉRANT en outre que l'absence d'éléments financiers dans le dossier déposé ne permet de garantir la mise en œuvre complète de la démarche Eviter-Réduire-Compenser (E.R.C.) ;

CONSIDÉRANT enfin que le pétitionnaire n'a pas fourni dans sa demande d'autorisation environnementale de document attestant qu'il était le propriétaire du terrain ou qu'il disposait, ou avait engagé une procédure pour disposer, du droit d'y réaliser son projet, ce qui méconnaît les dispositions du 3^o de l'article R. 181-13 du code de l'environnement ;

CONSIDÉRANT L'INCOMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME

CONSIDÉRANT que la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes du Grand Chambord du 2 mars 2020, approuvant son Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), a été annulée partiellement par décision 2001577 du Tribunal administratif d'Orléans en date du 24 janvier 2023 en ce qui concerne le zonage afférent au projet du golf des Pommereaux ;

CONSIDÉRANT que, par voie de conséquences, le précédent document d'urbanisme en vigueur trouve à s'appliquer et que son zonage est incompatible avec le projet ;

CONSIDÉRANT LES ATTEINTES A LA RESSOURCE EN EAU ET A L'ENVIRONNEMENT

CONSIDÉRANT en premier lieu que la méthode de réalisation des inventaires floristiques et pédologiques ne respecte pas les méthodes imposées par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié relatif aux zones humides susvisé ;

CONSIDÉRANT de surcroît que la détermination des fonctionnalités des zones humides actuelles n'a pas utilisé le référentiel national de l'ONEMA que constitue le « Guide portant sur la méthode nationale d'évaluation des fonctions des zones humides » (mai 2016) et n'est par reconnue par ce dernier ;

CONSIDÉRANT que les fonctionnalités futures des zones humides et des drains existants n'ont pas été évaluées ;

CONSIDÉRANT enfin que la proposition des différents ratios de compensation des zones humides n'est justifiée par aucune référence bibliographique et scientifique, ce qui n'est pas conforme à la disposition 8B-1 du SDAGE Loire-Bretagne ;

CONSIDÉRANT en deuxième lieu que le site comprend la présence d'espèces protégées végétales et animales ;

CONSIDÉRANT que si les mesures d'évitement et de réduction sur les espèces végétales protégées sont suffisantes, il est constant qu'un impact caractérisé demeure sur les espèces animales protégées (notamment la Pie-grièche écorcheur, l'Hirondelle rustique, l'Hirondelle de fenêtre, l'Effraie de clochers, le Moineau domestique, l'Oreillard gris, la Pipistrelle commune et la Bondrée apivore) nécessitant, en raison de l'insuffisance des mesures d'évitement et de réduction de l'atteinte à la faune, l'obtention d'une dérogation au titre des espèces protégées, ;

CONSIDÉRANT qu'à cet égard, le projet ne démontre ni un intérêt public majeur puisque se limitant à la création d'une gamme de produits immobiliers et d'une offre d'activités de loisirs et de commerces, ni une justification satisfaisante de l'absence de solution alternative ;

CONSIDÉRANT que, dans ces conditions, la dérogation au titre des espèces protégées ne peut être accordée ;

CONSIDÉRANT en dernier lieu que la biodiversité sera affectée de manière négative, dans une zone classée Natura 2000, puisque le site actuellement naturel, agricole et forestier deviendra un site fortement anthropisé, comprenant notamment 565 résidences et autres bâtiments conduisant à un étalement urbain, à un mitage de l'espace, à une fragmentation des habitats naturels et de leur continuité ainsi qu'à un dérangement accru par la fréquentation induite sur le site ;

CONSIDÉRANT que le projet consomme en quantité importante des espaces naturels, agricoles et forestiers, ce qui est contraire à l'esprit de la loi climat et résilience du 24 août 2021 au regard des objectifs de « zéro artificialisation nette » et entraîne un impact notable sur l'environnement ;

CONSIDÉRANT que l'ensemble de ces éléments démontre l'atteinte portée par le projet à l'environnement et, en particulier, aux zones humides, aux espèces protégées, à la biodiversité et révèle un accroissement significatif de l'artificialisation des sols ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture de Loir-et-Cher ;

ARRÊTE

Article 1^{er} : Demandeur titulaire du refus

L'autorisation environnementale sollicitée par la société SANEO dont le siège social est situé au 18 rue Pasquier - 75 008 PARIS, relative à la création d'un complexe touristique au Domaine des Pommereaux sur les communes de La Ferté-Saint-Cyr et de Saint-Laurent-Nouan, est refusée.

Article 2 : Mesures de publicité

Conformément aux dispositions de l'article R. 181-44 du Code de l'environnement,

1° Une copie de l'arrêté de refus de l'autorisation environnementale est déposée dans les mairies de La Ferté-Saint-Cyr et de Saint-Laurent-Nouan, et peut y être consultée ;

2° Une copie de cet arrêté, est affichée dans les mairies de La Ferté-Saint-Cyr et de Saint-Laurent-Nouan pendant une durée minimum d'un mois. Un procès-verbal de l'accomplissement de ces formalités est dressé par les soins de chaque maire ;

3° L'arrêté est adressé à chaque conseil municipal et aux autres autorités locales ayant été consultées en application de l'article R. 181-38 ;

4° L'arrêté est publié sur le site internet des services de l'État en Loir-et-Cher, pendant une durée minimale de quatre mois.

Article 3 : Exécution

Le secrétaire général de la Préfecture de Loir-et-Cher, le directeur départemental des territoires de Loir-et-Cher, les maires des communes de La Ferté-Saint-Cyr et de Saint-Laurent-Nouan, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera notifié à la société SANEO par lettre recommandée avec accusé de réception.

Fait à Blois, le 16 février 2023

Le Préfet



François PESNEAU

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Dans un délai de deux mois à compter de la date de notification ou de publication du présent acte, les recours suivants peuvent être introduits, conformément aux dispositions de l'article R. 421-1 et suivants du code de justice administrative et du livre IV du code des relations entre le public et l'administration :

— un recours gracieux, adressé à : M. le Préfet de Loir-et-Cher – Place de la République – BP 40299 – 41006 BLOIS cedex ;

— un recours hiérarchique, adressé à Mme la Ministre de la Transition Écologique - Direction Générale de la Prévention des Risques - Arche de La Défense - Paroi Nord - 92055 LA DÉFENSE CEDEX.

Dans ces deux cas, le silence de l'administration vaut rejet implicite au terme d'un délai de deux mois. Les recours administratifs prolongent de deux mois les délais de recours contentieux mentionnés ci-dessous.

Conformément à l'article L.181-17 du code de l'environnement, le présent arrêté est soumis à un contentieux de pleine juridiction. Il peut être déféré, selon les dispositions de l'article R.181-50 du code de l'environnement, au Tribunal Administratif – 28, rue de la Bretonnerie 45057 Orléans cedex 1 :

1° Par les pétitionnaires ou exploitants, dans un délai de deux mois à compter du jour où la décision leur a été notifiée ;

2° Par les tiers intéressés en raison des inconvénients ou des dangers pour les intérêts mentionnés à l'article L. 181-3, dans un délai de quatre mois à compter de :

a) L'affichage en mairie dans les conditions prévues au 2° de l'article R. 181-44 ;

b) La publication de la décision sur le site internet de la préfecture prévue au 4° du même article.

Le délai court à compter de la dernière formalité accomplie. Si l'affichage constitue cette dernière formalité, le délai court à compter du premier jour d'affichage de la décision.

Le tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique Télérecours accessible par le site internet www.telerecours.fr

