

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)**

NOTE DE PRESENTATION NON TECHNIQUE

FEVRIER 2022

Maître d'Ouvrage : SANEO

18 rue Pasquier, 75 008 PARIS



1. Présentation du projet

1.1. Objectif du projet

Le Projet de complexe touristique du domaine des Pommereaux repose sur un concept novateur de « community resort », c'est-à-dire de villégiature structurée autour d'une offre d'activités sportives, privilégiant le contact avec la nature, et développant les valeurs écologiques respectueuses du cadre naturel exceptionnel du Domaine des Pommereaux et les valeurs patrimoniales locales.

Pour atteindre ces objectifs, le porteur du projet n'a pas hésité à sanctuariser 40 ha, qui seront interdits d'accès au public, afin de préserver les espèces floristiques et faunistiques protégées.

Ce projet est conçu pour être exemplaire en matière de développement urbain paysager prenant en compte la protection de l'environnement, et permettant même une possibilité de reconquête d'habitats par les espèces floristiques et faunistiques locales, par comparaison à la situation actuelle. Aujourd'hui, 60 % de la surface de la propriété est utilisée pour y exercer une agriculture conventionnelle avec 460 bovins et des cultures céréalières et maraîchères faisant appel à des produits phytosanitaires. Demain, 60 % de la propriété seront protégés et dédiés à la préservation environnementale.

1.2. Les raisons du choix du projet

Le projet présente un caractère d'intérêt général au regard de l'opportunité d'implanter un complexe novateur porteur de développement économique et touristique territorial et local :

- générateur de plus de 200 emplois,
- ciblant une clientèle diversifiée et familiale, dont les besoins permettront de dynamiser l'économie locale,
- offrant une gamme de produits immobiliers diversifiés : complexe hôtelier 4 étoiles, résidences hôtelières, résidences principales et résidences secondaires, porteur d'un développement économique local et touristique,
- offrant une gamme d'activités sportives et de loisirs diversifiées : golf, équitation, piscine, tennis, squash, etc...
- proposant des activités, des commerces et services,
- maintenant un niveau d'activités tout au long de l'année.

Le projet trouve sa justification localement dans l'importance stratégique du site bénéficiant d'atouts exceptionnels :

- bonne desserte et proximité de Paris,
- cadre touristique très attractif des Châteaux de la Loire et de la Sologne,
- disponibilité foncière,

- domaine vaste et remarquable d'un point de vue paysager et environnemental,
- proximité du golf de Ganay et du golf international des Bordes permettant de concevoir un pôle golfique de renommée internationale.

Le projet est intégré et respectueux du site et de son environnement :

- en prenant en compte, dès la conception du projet, l'ensemble des contraintes environnementales et paysagères,
- en prenant en compte les enjeux de développement durable adaptés au site, notamment en matière de choix énergétiques.

1.3. La localisation

Le site est implanté dans le département du Loir-et-Cher, sur les communes de Saint-Laurent-Nouan et La Ferté-Saint-Cyr, à proximité de la route départementale RD 925 reliant La Ferté-Saint-Cyr à Beaugency (*Figures 1 et 2*), et à une quinzaine de kilomètres du célèbre château de Chambord, au bord de la vallée de la Loire, classée au patrimoine mondial de l'Humanité par l'UNESCO.

Cette position géographique centrale le rend facilement accessible, notamment depuis Paris. Près de dix millions d'habitants sont situés à moins de 2h30 de distance du site.

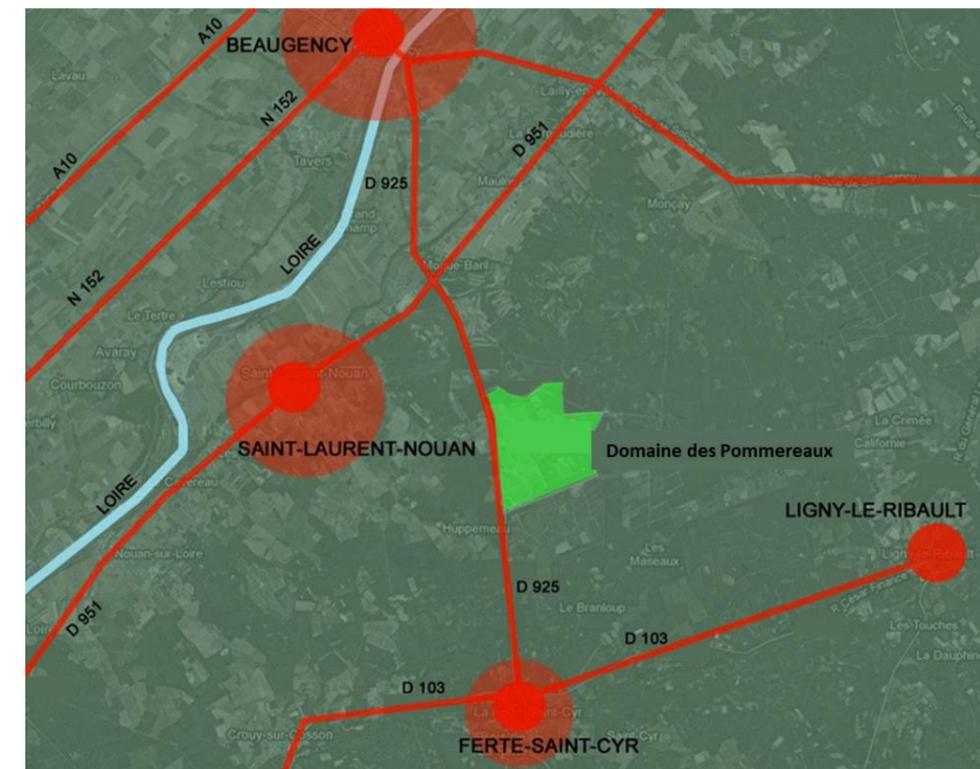


Figure 1 : Localisation du projet - Échelle communale

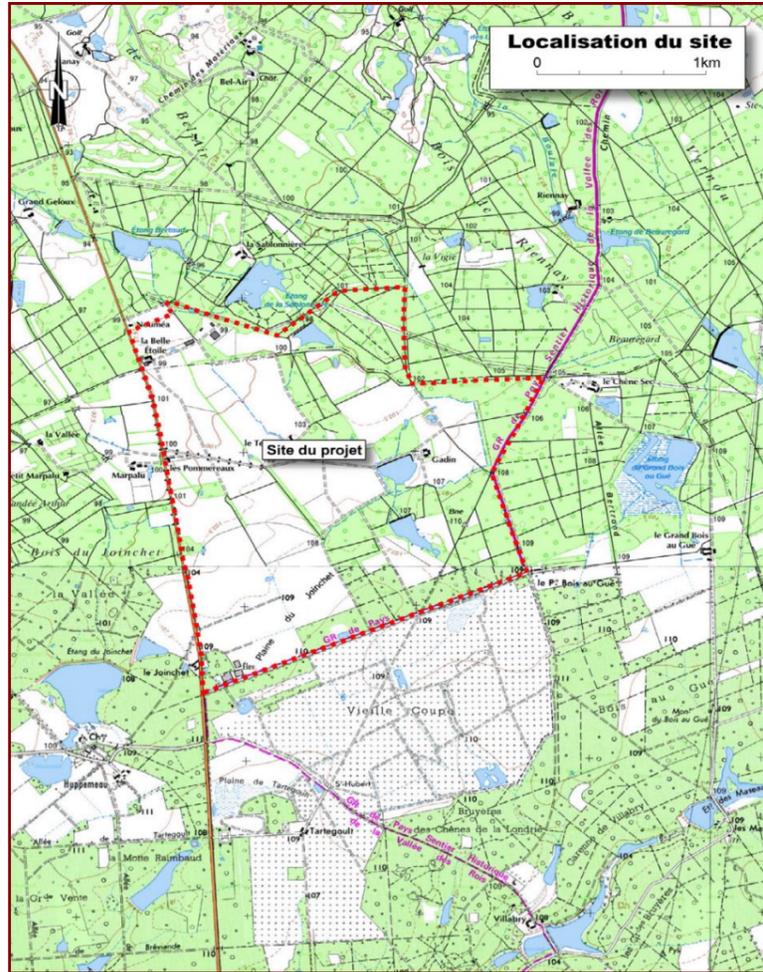


Figure 2 : Localisation géographique du projet

1.4. Description principale du projet

1.4.1. LE CONCEPT DE VILLEGIATURE ET LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU PROJET

▪ Le concept de villégiature et la clientèle ciblée

Le Domaine des Pommereaux est conçu comme un lieu de villégiature touristique et sportive dans un domaine clos et gardienné où les résidents occasionnels ou permanents vivent en sécurité et disposent d'un accès illimité à un ensemble d'activités et de services.

Le programme cible en priorité les résidences secondaires adaptées à une vie familiale de week-end, où chacun peut s'épanouir dans l'activité de son choix avec un hébergement pour les amis, possible au sein de l'hôtel ou de résidences de tourisme. Cela n'exclut pas un usage para-hôtelier pour certaines d'entre elles.

La fréquentation attendue est de 400 personnes en basse saison et 2 000 personnes en haute saison constituant une clientèle à fort pouvoir d'achat orientée vers les produits locaux et du terroir.

▪ Les principes d'aménagement

Le projet s'implante en totalité au sein du domaine clos des Pommereaux qu'il recompose avec :

- un centre de vie et d'animation, implanté à l'extrémité d'une voie centrale unique,
- le golf et les étangs qui occupent la majeure partie du domaine et rayonnent à partir du Centre de vie et d'activités,
- le centre équestre, la ferme bio et son potager, la pépinière implantés en périphérie du domaine,
- les espaces boisés, ponctués d'allées cavalières,
- des dépressions humides permettant de créer des zones humides nouvelles.

Au sein de cette recomposition, les habitations s'implantent « discrètement » en lisière des différents espaces : golf, plans d'eau, boisements, allées cavalières, centre équestre, dépressions humides, ...

1.4.2. L'ÉVOLUTION DE LA CONCEPTION DU PROJET AVEC LA PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES ET ÉNERGETIQUES

▪ Les principes fondateurs du projet

Dès la conception du projet initial, les problématiques environnementales du site ont été prises en compte pour définir les principes fondateurs de la conception du projet :

- la préservation des étangs,
- la création d'une chaîne de dépressions humides assurant la gestion des eaux pluviales,
- la préservation de la majeure partie des boisements,
- la préservation des entités paysagères,
- une trame viaire respectant le site et limitant l'usage de la voiture,
- le traitement des eaux usées par phyto-épuration sans rejet dans les eaux superficielles.

▪ L'adaptation du projet pour répondre aux enjeux environnementaux majeurs

Le projet respecte les contraintes environnementales :

- dès la conception les préconisations de l'étude Natura 2000 sont prises en compte pour garantir la préservation des habitats et des espèces protégées,
- les déboisements sont limités et largement compensés par de nouvelles plantations en tenant compte des corridors écologiques et en constituant une nouvelle lisière autour du bâti sur certains secteurs au lieu de l'implanter en lisières de massifs boisés existants,
- la contrainte équilibre déblais / remblais conduit à relocaliser certaines zones humides conformément à la topographie et à l'optimisation de la gestion des débits des eaux pluviales,

- la gestion des eaux pluviales est optimisée, le cours d'eau actuel est préservé et complété par la réalisation de dépressions humides, dont certaines permettront l'étalement des pointes de débit des eaux pluviales.

▪ *Les scénarios de concepts énergétiques et le choix du mix énergétique*

Le projet se fixe comme enjeux de recherche :

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

1.4.3. LE PROGRAMME DU DOMAINE DES POMMEREUX

▪ *Les principes de l'organisation fonctionnelle*

Dans un souci de sécurité mais également de protection des installations paysagères et golfiques contre l'intrusion d'animaux sauvages (sangliers), le terrain conserve son caractère clôturé.

Des accès privés, destinés aux habitants, sont prévus le long du chemin communal, au sud-est, et un à l'extrémité Nord.

Le principe recherché est d'offrir une desserte « en fer à cheval » des maisons individuelles, pour une grande majorité d'entre elles orientées sur le parcours de golf.

Un accès « public » est prévu à mi-chemin de la partie longeant la route départementale avec l'aménagement d'un « tourne à gauche » pour les véhicules venant de Saint-Laurent-Nouan.

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

A l'extrémité Sud, au début du chemin communal, un accès au centre équestre sera mis en place.

Une allée cavalière d'environ 8 km forme une boucle tout autour du terrain, croisant parfois mais rarement des voies de circulation.

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

▪ *Le programme de construction*

L'ensemble des aménagements prévus est présenté en

Les constructions seront réalisées en bois et préfabriquées en usine, ce qui présente de nombreux avantages :

- intégration paysagère,
- utilisation d'un matériau noble, naturel, vivant,
- extrême limitation des gaz à effet de serre durant les processus de fabrication, de conception,
- possibilité d'atteindre des niveaux d'efficacité énergétique remarquables de l'ordre de 40 % inférieure à celle retenue pour le BBC (Bâtiment Basse Consommation).



Figure 3 : Localisation des différentes composantes du projet

1.4.4. PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS ET DU STATIONNEMENT :

Les surfaces de plancher prévues sont les suivantes :

	Surface de plancher
LE CENTRE DE VIE ET D'ACTIVITES	8 000 m ²
COMPLEXE HÔTELIER 4 étoiles et résidences de tourisme	18 050 m ²
MAISONS	121 300 m ²
CENTRE ÉQUESTRE	10 900 m ²
FERME	1 412 m ²
EQUIPEMENTS COMMUNS	2 000 m ²
PRACTICE (Lot A)	700 m ²
TOTAL	162 400 m ²

Le stationnement collectif sur le resort regroupera au total de l'ordre de 410 places (hors voiturettes électriques).

Le nombre de voiturettes électriques (VE) sur le site sera d'environ 700 véhicules ; ce parc étant composé d'un parc de véhicules privés (1VE par maison), d'un parc de véhicules en libre-service (40 VE) et d'un parc destiné au personnel (60 VE).

1.4.5. PROJET DE CREATION DE DEPRESSIONS HUMIDES

Le projet prévoit la création de dépressions humides :

Initialement, le projet comportait la création de nouveaux plans d'eau. Ces créations ont été abandonnées, car incompatibles avec le SDAGE actuel. Les emplacements initiaux de ces plans d'eau ont été conservés, et ont été mis à profit pour aménager des dépressions humides, permettant ainsi d'augmenter les potentialités de surfaces humides sur la surface du projet.

Les 3 plans d'eau présents et existants sur le site seront conservés (1, 2 et 3).

De l'amont vers l'aval, il s'agit des étangs Béatrix, Gadin et Chevrier.

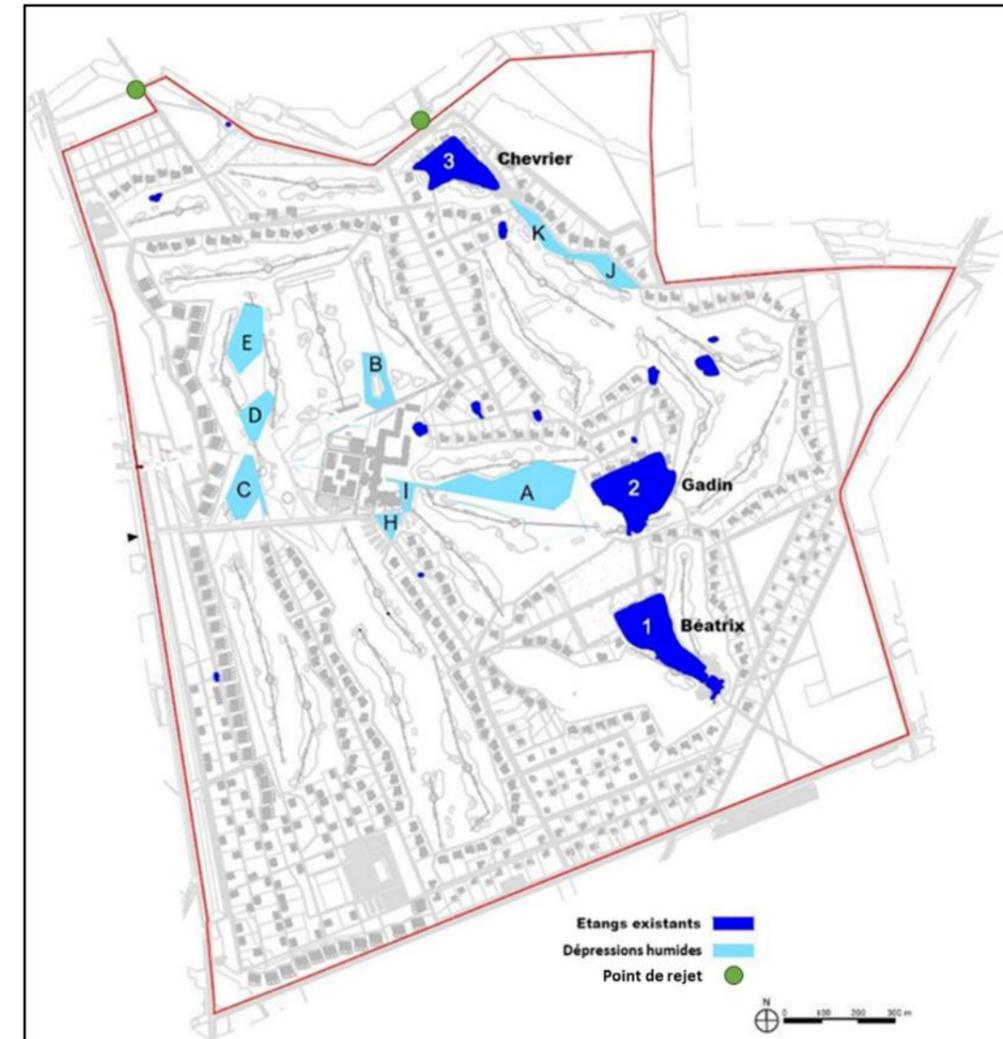


Figure 4 : Localisation des étangs existants et des dépressions humides

1.4.6. PROJET DE DEFRICHEMENT

■ Présentation du projet

Le projet est à l'origine de plusieurs zones de déboisement pour la réalisation du golf et des infrastructures (bâtiments, routes etc.). Les déboisements interviennent essentiellement en lisière des massifs boisés pour les maisons du golf mais également en cœur de boisement pour le golf et les maisons cavalières. Ces déboisements s'accompagnent de la création de boisements sur les espaces aujourd'hui à vocation agricole.

Les effets globaux du projet sur les espaces forestiers portent sur le déboisement de 31.08 ha de strate arborée nécessaire à la réalisation des allées et maisons forestières, des villas, du golf et des maisons du golf. Il faut ajouter 10.6 ha de déboisement, aussitôt reboisés.

■ Parcelles et superficies mises en jeu

Il est important de préciser qu'une part importante du boisement existant est maintenu.

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

1.4.7. ZONES HUMIDES

Le projet de création de terrains de golf par la société Domaine des Pommereaux a été prévu sur un ensemble de milieux riches et diversifiés avec présence importante de zones humides, plans d'eau et écoulements superficiels.

Suite à l'étude zones humides réalisées, 214 sondages pédologiques ont permis d'identifier **125.41 ha** de zones humides dans l'aire d'étude immédiate. Ces zones humides ont été hiérarchisées selon leur fonctionnalité

- Zones humides fonctionnelles : **5.59 ha**,
- Zones humides peu fonctionnelles (en cours de dégradation) : 43.12 ha,
- Zones humides non fonctionnelles : 76.71 ha.

Les zones humides impactées sont toutes compensées sur le site.

1.4.8. MILIEUX HUMIDES ET AQUATIQUES

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

- Trois espèces végétales : le renoncule tripartite, le glaïeul de Galice et l'euphorbe poilue,
- Un odonate : la leucorrhine à gros thorax.

Neuf espèces sont considérées d'enjeu fort, dont sept espèces végétales, un oiseau (le vanneau huppé), et un amphibien.

1.4.9. MILIEUX MÉSOPHILES

On recense une seule espèce d'enjeu très fort : le pic cendré.

Les espèces d'enjeu fort regroupent deux Insectes : le grand capricorne et l'hespérie du brome, et une espèce végétale, la renoncule des marais.

Les espèces d'enjeu modéré sont très nombreuses :

- deux espèces végétales : le trèfle souterrain et l'hélianthème tacheté,
- un mammifère : le hérisson d'Europe,
- dix-sept espèces d'oiseaux,
- trois reptiles : la coronelle lisse et la couleuvre verte et jaune (qui sont suspectées) et le lézard à deux raies,
- sept Insectes.

Les chiroptères sont également présents sur le site.

L'analyse de la localisation géographique sur le site met en évidence une dispersion plus importante de ces enjeux relatifs aux milieux mésophiles, qui sont cependant surtout concentrés dans la moitié est du domaine.

Le pic cendré, d'enjeu très fort, a été entendu au nord du domaine. Son domaine vital (rayon de 800 m autour des points de contact) déborde largement sur la bordure nord du domaine.

Les futaies de chênes, d'enjeu fort, occupent des superficies notables et abritent de nombreux arbres à grand capricorne, que l'on retrouve en nombre plus limité en dehors de ces bois, en lisière ou en milieu ouvert, avec notamment un groupe d'arbres situés dans et en bordure d'une prairie au nord du domaine. Ces arbres en cours de sénescence constituent aussi des gîtes pour les chiroptères.

La renoncule des marais, d'enjeu fort, a été observée en bordure du domaine, au nord, à l'est et au sud.

On note ensuite les chênaies, d'enjeu modéré et des observations d'espèces animales d'enjeu modéré (oiseaux insectes, reptiles) assez dispersées. A signaler, l'intérêt particulier de la grande allée diagonale au sud-est du domaine (insectes et oiseaux), celui de la digue de l'étang Béatrix (pour les reptiles) et les secteurs bâtis (oiseaux nicheurs et chiroptères).

2. Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des effets négatifs du projet sur l'environnement ou la santé

2.1 Préambule

Afin de minimiser les impacts des travaux vis-à-vis des enjeux hydrauliques, écologiques, techniques et financiers, le projet a été pensé en respectant les trois mots clés suivants :

EVITER – REDUIRE - COMPENSER

Suite à la définition des impacts bruts générés par le projet, des mesures d'évitement et de réduction ont été mise en place afin de réduire les impacts du projet sur l'environnement. Ces mesures sont diverses et ont nécessité la reprise du projet initial, afin de l'adapter vis-à-vis des contraintes écologiques et des impacts relevés.

Suite à la mise en place de ces mesures d'évitement et de réduction, un bilan des impacts résiduels est réalisé. Les impacts résiduels seront par la suite compensés par la mise en place de mesure dite de compensation. Ces mesures de compensation engendrent une demande de dérogation à la destruction des espèces protégées, pour les espèces concernées malgré la mise en place des mesures.

Un suivi sur toute la phase chantier est mise place, via l'intervention d'un coordinateur environnementale. Suite aux travaux d'aménagement du domaine des Pommereaux, un suivi sur les espèces est mis en place. Ces suivis s'étaleront sur 30 ans afin de s'assurer de l'efficacité des mesures mises en place, notamment les mesures de compensation. Ces suivis permettront de s'assurer du maintien des espèces sur le site d'étude au cours de la phase exploitation.

2.2 Présentation globale des mesures

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

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

- pie-grièche écorcheur : impact résiduel lié à la destruction des habitats d'espèces,
- hirondelle rustique : impact résiduel lié à la destruction des habitats d'espèces, nid,
- hirondelle de fenêtre : impact résiduel lié à la destruction d'habitat d'espèce, nid,

- effraie des clochers : impact résiduel lié à la destruction d'habitat d'espèce,
- moineau domestique : impact résiduel lié à la destruction d'habitat d'espèce,
- crapaud commun / crapaud épineux : impact résiduel lié à la destruction d'une mare de reproduction, pouvant induire une destruction d'individu,
- oreillard gris : impact résiduel lié à la destruction de l'habitats de l'espèce, ici un gîte de reproduction anthropique,
- pipistrelle commune : impact résiduel lié à la destruction de l'habitat de l'espèce, ici un gîte de reproduction anthropique,
- bondrée apivore : impact résiduel lié au dérangement et à la désertion de l'arbre accueillant l'aire de nidification ; perte d'habitat par désertion.

Ainsi, un dossier de demande de dérogation à la destruction d'espèces protégées et la destruction, l'altération ou la dégradation d'habitats d'espèces protégées est nécessaire. Cette dernière est réalisée dans un dossier distinct annexé à l'autorisation environnementale.

2.3 Estimation sommaire des dépenses liées à l'environnement

Les mesures en faveur de la biodiversité seront mises en œuvre avant le démarrage des travaux d'aménagement du projet. Le programme des différentes opérations à réaliser dans la zone d'accueil des mesures en faveur de la biodiversité, a été listé.

Les mesures en faveur de l'environnement seront réalisées par le porteur de projet.

La durée minimale d'engagement pour les mesures compensatoires est de 30 ans.

Coût des mesures en faveur de la biodiversité sur 30 ans : 2 382 630 environ €HT.