

Maîtrise d'ouvrage

SANEO18 rue Pasquier, 75008 Paris
Tél: 01 78 41 40 00
contact@saneo.eu

Maîtrise d'oeuvre

Architecte mandataire commun



WILMOTTE & ASSOCIÉS ARCHITECTES

68, rue du Faubourg Saint-Antoine 75012 Paris
Tél: 01 53 02 22 22 - Fax: 01 43 44 17 11
michael.levy@wilmotte.fr

BET structures, énergie, fluides, VRD, économie



BG Ingénieurs Conseils SAS

Immeuble METROSUD 1, bd Hippolyte Marques
F-94200 Ivry sur Seine
Tél: 01 56 20 64 60 - Fax: 01 56 20 65 09
paris@bg-21.com

Paysagiste



Neveux / Rouyer

98, rue Miromesnil 75008 Paris
Tél: 01 40 53 33 30 - Fax: 01 40 53 97 87
neveux-rouyer@wanadoo.fr

Consultants



Charpente Concept / Construction bois

288 bis, route de St Julien 1258 Perly - Genève Suisse
Tél: + 41 22 721 10 00 - Fax: +41 22 721 10 01
tbuchi@charpente-concept.com

Ecogée / Etude environnementale

5, rue du Général de Gaulle 45130 Meung-sur-Loire
Tél: 02 38 46 51 00 - Fax: 02 38 46 50 30
nathalie.cauliez@ecogee.fr

ADEV / Environnement

2 Rue Jules Ferry, 36300 Le Blanc
Tél: 02 54 37 19 68 - Fax : 02 54 37 99 27
contact@adev-environnement.com

S.C.P. Perronnet - Géomètre-Expert

23, rue de la Cordonnerie 45190 Beaugency
Tél: 02 38 44 96 04 - Fax: 02 38 44 11 29
cabinet.perronnet@geometre-expert.fr

LLC ET ASSOCIES

Jerome LEFORT Avocat Associé
181 rue de la Pompe 75016 Paris
Tél: 01 44 17 35 82
dominique.gagne@llc-avocats.com**DOMAINE DES POMMEREUX**LA FERTE-SAINT-CYR / SAINT-LAURENT-NOUAN
Communauté de communes du Pays de Chambord
Loir-et-Cher / Région Centre**PA**
AMENAGEMENT**DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER****BILAN DE LA CONCERTATION CNDP**

Pièce

PA4-1

Numero

-

Indice

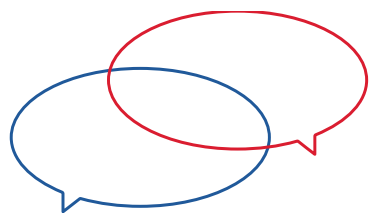
0

Echelle

-

Date

FEV-2022



cndp Commission nationale
du **débat public**

BILAN DES GARANTS

Chambord Country Club

Concertation préalable

21 septembre 2019 – 29 octobre 2019

Michel Habig
Jean-Paul Puyfaucher
Désignés par la Commission nationale
du débat public

Le 25 novembre 2019

(Version modifiée)

SOMMAIRE

FICHE D'IDENTITÉ DU PROJET.....	3
CHIFFRES CLÉS DE LA CONCERTATION	6
CONTEXTE DU PROJET.....	8
DISPOSITIFS DE GARANTIE DE LA CONCERTATION	13
ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE LA CONCERTATION	13
RÉSULTATS DE LA CONCERTATION.....	16
AVIS DES GARANTS SUR LE DÉROULÉ DE LA CONCERTATION	23
RECOMMANDATIONS AU MAÎTRE D'OUVRAGE SUR LES MODALITÉS D'INFORMATION ET DE PARTICIPATION DU PUBLIC À METTRE EN ŒUVRE JUSQU'À L'ENQUÊTE PUBLIQUE	24
LISTE DES ANNEXES.....	27

CE DOCUMENT EST ÉTABLI PAR les deux garants de la concertation préalable

Jean-Michel Habig



et

Jean-Paul Puyfaucher



FICHE D'IDENTITÉ DU PROJET

● PORTEUR DU PROJET :

Le porteur du projet est la société SANEO représentée par M. Bernard SAUNIER. Ce projet a été développé par la SNC CHAMBORD NATURE PASSION. Elle a confié à la société SANEO le portage du projet afin de terminer les études en cours, permettant de déposer les demandes d'autorisations complémentaires, validant le permis d'aménager obtenu le 4 avril 2013.

● CONTEXTE HISTORIQUE :

Les premières études du projet ont été commanditées en 2008-2009 par la société Chambord Nature Passion. Elles ont été confiées à plusieurs bureaux d'études, dont entre autres, le cabinet d'architecte Willmotte, la société Bonnard et Gardel et la société Jack Nicklaus pour la conception du golf.

Afin de permettre la réalisation du projet, la commune de La Ferté-Saint-Cyr a modifié son PLU en 2012. Ce qui a permis à la société Chambord Nature Passion de déposer et d'obtenir un permis d'aménager. Il est purgé de tout recours administratif. Sa durée de validité ne commencera à courir que lorsque l'ensemble des autorisations administratives seront obtenues.

En parallèle, une autorisation de défrichement de 29,7 ha de bois, situés dans des parcelles totalisant ensemble 51 hectares, avait été accordée par la préfecture de Loir et Cher en date du 14 janvier 2013. Elle a été annulée par décision du tribunal administratif d'Orléans le 24 novembre 2014.

Considérant que les études devaient être reprises, le projet a redémarré en 2015. Plusieurs changements législatifs et diverses difficultés d'ordre privé ont retardé le projet.

Dans ce contexte, la Commission nationale du débat public a été saisie le 17 avril 2019 par la société SANEO, en la personne de monsieur Bernard Saunier

● CARTE DU PROJET, PLAN DE SITUATION :

Le projet Chambord Country Club est implanté dans le département du Loir-et-Cher, principalement dans la commune de La Ferté-Saint-Cyr et pour 10% environ de sa surface dans la commune de Saint-Laurent-Nouan. Le site s'étend sur environ 400 hectares longeant la route départementale D925 reliant Beaugency à Romorantin. Il est entièrement clos sur tout son périmètre.



- **Un projet d'habitations individuelles, d'activités sportives dans un contexte touristique « exceptionnel » :**

Le projet consiste en un ensemble résidentiel d'habitations individuelles et privées, regroupées autour d'activités sportives et de loisirs. Cet ensemble s'accompagne de constructions abritant des lieux de services et de commerces, ainsi que d'un hôtel 5 étoiles. Le nombre de maisons est de 565 auquel s'ajoutent 41 studios et 40 résidences de tourisme. Ces dernières sont rattachées au complexe hôtelier (5 étoiles) de 60 chambres. L'ensemble des constructions est envisagé avec une ossature en bois.

Parmi les activités sportives, le projet prévoit :

- Un golf de 27 trous construit sur une surface d'environ 160 hectares, représentera, en matière de surface, le principal équipement de loisirs.
- Un centre équestre pouvant accueillir 60 chevaux s'installera au sud du site.
- Le projet intègre deux piscines, des terrains de tennis et des terrains multisports.

Le plan, ci-dessous, présente les équipements prévus.



L'option zéro et les alternatives présentées dans le dossier de concertation.

- L'option zéro consiste dans le maintien d'une exploitation agricole sur un terrain déjà classé par le PLU en zone constructible. Le PLUi actuellement arrêté, confirme l'urbanisation d'une partie des terrains ainsi que la réalisation du golf. Le site dit des « Pommereaux » fait l'objet d'une Orientation Aménagement Programmée qui reprend les caractéristiques du projet sur la commune de La Ferté-Saint-Cyr.
- Une deuxième option conduit à la disparition de l'exploitation agricole et sa transformation en un domaine réservé à la chasse avec reboisement de tout ou partie des terrains.
- Une troisième option consiste à n'utiliser que partiellement le domaine pour le projet avec maintien partiel de l'activité agricole.

Les enjeux environnementaux et socio-économiques.

Les enjeux environnementaux majeurs sont :

- La préservation des étangs et des zones humides,
- La gestion des eaux pluviales,
- La préservation des boisements,
- La préservation des entités paysagères,
- La réalisation d'une trame viaire respectant le site et limitant l'usage de la voiture,
- Le traitement des eaux usées.

La prise en compte de ces enjeux :

- Les préconisations de l'étude Natura 2000 et la garantie de la préservation des habitats et des espèces protégées.
- La limitation des déboisements, leur compensation par de nouvelles plantations en tenant compte des corridors écologiques.
- La contrainte d'équilibre des déblais et des remblais.
- La création d'étangs conformément à la topographie et à l'optimisation de la gestion des eaux pluviales.
- L'optimisation de la gestion des eaux pluviales, la préservation du cours d'eau actuel.

Les scénarios de concepts énergétiques et le choix du mix énergétique :

Le projet se fixe comme enjeux de rechercher :

- 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 une synergie : exemple, l'utilisation de boucles froides et des calories de l'eau d'arrosage pour les PAC (Pompe à Chaleur).
- Une valorisation autonome des déchets verts sur le site.
- La compensation des consommations électriques du site (voitures électriques, PAC, etc.) par la mise en œuvre de capteurs solaires photovoltaïques.

L'environnement socio-économique

La population et le logement.

La population permanente générée par le projet sera d'environ 400 à 450 habitants, induisant un accroissement d'environ 40 % de la population permanente de La Ferté-Saint-Cyr sur laquelle se situe en quasi-totalité le projet.

En haute saison, la fréquentation devrait atteindre environ 2 000 personnes, ce qui conduira à presque tripler la population actuelle de la commune de La Ferté-Saint-Cyr.

Les activités économiques pendant la phase travaux et la création d'emplois.

Pendant une période de six à huit ans, le nombre des personnes appelées à participer aux chantiers pourra dépasser 100 personnes certains jours, avec une moyenne d'environ 20 à 30 personnes en temps plein. En dehors de l'activité liée aux constructions, le fonctionnement du site doit permettre de créer 220 emplois.

L'agriculture.

Le projet inclut la création d'une ferme biologique de 3 hectares et d'une pépinière sur environ 10 hectares. A contrario une ferme de 229 hectares disparaît.

CALENDRIER DE MISE EN SERVICE ENVISAGÉ :

- Concertation préalable, automne 2019.
- Bilan de la concertation, à la fin novembre 2019.
- Réponse du maître d'ouvrage, décembre 2019.
- Dépôt de la demande d'autorisation environnementale unique, à la fin mars 2020.
- Enquête publique premier semestre 2020.
- Rapport et conclusions du commissaire enquêteur, un mois après la fin de l'enquête publique.
- Autorisation environnementale, deuxième semestre 2020.
- Démarrage des travaux au cours du premier semestre 2021.

CHIFFRES CLÉS DE LA CONCERTATION

● QUELQUES DATES CLÉS :

- Demande de la société SANEO, à la Commission nationale du débat public de déterminer les modalités de participation du public, le 17 avril 2019.
- Décision d'organiser une concertation par la CNDP : décision n° 2019/93 en date du 7 mai 2019
- Désignation de deux garants : Michel Habig et Jean-Paul Puyfaucher, le 7 mai 2019
- Dates de la concertation : du 20 septembre 2019 au 29 octobre 2019
- Publication du bilan : 29 novembre 2019

● PÉRIMÈTRES DE LA CONCERTATION :

- Un périmètre immédiat du projet regroupant 8 communes situées dans un rayon de 6 km.
- Un deuxième périmètre correspondant à l'aménagement du territoire dont la compétence est de la communauté de communes du Grand-Chambord.
- Un troisième périmètre correspond aux impacts sociaux économiques du projet.

● DOCUMENTS DE LA CONCERTATION :

- Dossiers de concertation préalable imprimés : 20 exemplaires mis à disposition du public dans les quatre communes limitrophes du projet et un exemplaire numérisé sur le site internet. Chaque dossier comprend un document de 76 pages (format A3) présentant le projet et une présentation graphique

du projet. Des annexes mises en ligne uniquement sur le site internet de la concertation. <https://www.registre-dematerialise.fr/1471>.

- 5 000 tracts présentant les modalités d'information et d'expression du public distribués par la poste sur les communes de La Ferté-Saint-Cyr, Saint-Laurent-Nouan, Lailly-en-Val (nb 3 927 ex.) et distribués sur le marché de Beaugency (200 ex.), disponibles dans les quatre mairies et chez certains commerçants de La Ferté-Saint-Cyr.
- Envoi de ce tract par mail aux habitants de la commune de Ligny-le-Ribault par la mairie de la commune.
- 20 affiches dont huit placées dans les panneaux municipaux des huit communes du périmètre immédiat. Il s'agit des communes de La Ferté-Saint-Cyr, Saint-Laurent-Nouan, Lailly-en-Val, Ligny-le-Ribault, Beaugency, Tavers, Crouy-sur-cosson, Lestiu.
- Un questionnaire.
- Trois « kakemonos » présentant le projet.
- Une réunion des élus des communes situées dans un rayon de 16 km, il ne s'agit pas d'un événement public mais d'un souhait de diffuser l'information sur le projet et sur les modalités de la concertation aux élus.
- Affichage de la concertation préalable sur le panneau lumineux de La Ferté-Saint-Cyr.

● **ÉVÉNEMENT A DESTINATION DES ÉLUS :**

- Une réunion à Bracieux, siège de la Communauté de Communes du Grand-Chambord, le lundi 23 septembre 2019 à 14 h 30, à l'invitation de son président, pour les Élus des communes du Grand Chambord et des représentants invités d'autres communes limitrophes et de représentants des instances touristiques du Loir et Cher.

● **ÉVÉNEMENTS PUBLICS :**

- Une réunion publique à La Ferté-Saint-Cyr, le lundi 23 septembre 2019 de 18 h 30 à 21 h
- Une réunion publique à Saint-Laurent-Nouan, le lundi 7 octobre 2019 de 18 h 30 à 21 h
- Une réunion publique à La Ferté-Saint-Cyr, le mercredi 16 octobre 2019 de 18 h 30 à 21 h
- Quatre permanences dans les mairies des quatre communes limitrophes : La Ferté-Saint-Cyr, Saint-Laurent-Nouan, Lailly-en-Val et Ligny-le-Ribault
- Deux présences sur les marchés de Beaugency, les samedis 20 septembre et 12 octobre.

● **PARTICIPANTS :**

- 2 183 visiteurs sur le site internet et 1 650 téléchargements des documents.
- 130 observations et contributions sur le site internet.
- Une dizaine de contributions sur les registres mis à la disposition du public.
- Une dizaine de personnes lors des permanences.
- Un seul questionnaire retourné.
- 210 personnes au total lors des trois réunions publiques, soit environ 70 interventions du public pour donner son avis ou poser des questions.
- 160 à 180 personnes contactées sur les marchés, conduisant à une soixantaine d'interviews.

CONTEXTE DU PROJET.

- **Un projet connu par les habitants, mais que certains croyaient abandonnés**

Les études de ce projet ont démarré en 2008-2009, elles ont conduit la commune de La Ferté-Saint-Cyr à modifier son PLU en 2011 pour tenir compte du projet. Ce projet a obtenu un permis d'aménager et une autorisation de défrichement. Plusieurs recours déposés devant le tribunal administratif ont conduit à une situation ambiguë. Le permis d'aménager est devenu définitif, purgé de tout recours alors que l'autorisation de défrichement a été annulée. Les orientations du PLUi (arrêté en mai 2019) par la communauté de communes du Grand-Chambord prévoient la limitation de l'urbanisation, le développement économique lié au tourisme, la place de l'agriculture. Le projet du « Chambord Country Club » fait l'objet d'une orientation d'aménagement programmée sur le territoire de La Ferté-Saint-Cyr qui reprend intégralement le projet sur cette commune.

- **RENCONTRES AVEC QUELQUES ACTEURS :**

Une première réunion avec le maître d'ouvrage a eu lieu le 4 juin 2019, en mairie de La Ferté-Saint-Cyr en présence de Mme le maire de La Ferté-Saint-Cyr, un adjoint de la commune de Saint-Laurent-Nouan, le directeur des services de la communauté de communes du Grand-Chambord accompagnée de la personne en charge du PLUi, du chef de pôle environnement de la préfecture du Loir-et-Cher. Après cette réunion les garants ont visité le site « Les Pommereaux ».

Plusieurs réunions téléphoniques et des échanges de courriels ont eu lieu de la mi-juin à la fin juillet 2019 avec le maître d'ouvrage, notamment pour la mise au point du dossier de concertation.

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

- M le Sénateur, Jean-Paul Prince, ancien maire de La Ferté Saint Cyr,
- M le président du conseil départemental du Loir-et-Cher
- Mme le maire de La Ferté-Saint-Cyr
- M le maire de Saint-Laurent-Nouan.
- M. le président de la communauté de communes du Grand-Chambord.
- Mme la présidente de la communauté de communes des terres du Val de Loire.
- M. le maire de Lailly-en-Val.
- Mme le maire de Ligny-le-Ribault.
- M. le directeur de cabinet du maire de Beaugency.
- L'association Sologne Nature environnement.
- Le Comité Départemental de la Protection de la Nature et de l'Environnement (CDPNE).
- Le directeur de la SAFER.
- La directrice du golf International des Bordes (situé à 1 km du projet).
- M Lelevé, propriétaire du château de Meung sur Loire et de Beaugency, membre de la CCI du Centre-Val de Loire
- M Hubert Morand, habitant de La Ferté-Saint-Cyr, ancien président de Sologne Nature Environnement.
- M Hahusseau, agriculteur à Saint-Laurent-Nouan, membre de la confédération paysanne.
- Mme De Saint-Pierre et M. De-Boissieu, propriétaires à La Ferté-Saint-Cyr, ayant déposé plusieurs recours en 2013 contre des décisions administratives sur le projet.
- Mme Corinne Biver, la directrice adjointe DDT Loir-et-Cher,

À noter qu'il n'a pas été possible de rencontrer la confédération paysanne, ni les jeunes agriculteurs et la FDSEA avant le démarrage de la concertation du fait de l'activité dans les champs à cette période de l'année (fenaisons,

moissons, déchaumages, semailles...) Une rencontre avec la confédération paysanne a eu lieu pendant la concertation.

Ces entretiens ont permis :

- De présenter d'une part, les trois principes d'une concertation préalable (Transparence, Équivalence, Argumentation), ainsi que le rôle des garants (Neutralité, Indépendance, absence d'avis sur le projet),
 - De saisir le territoire et de définir progressivement les périmètres,
 - De comprendre les enjeux et de définir les grands thèmes à aborder (aménagement du territoire, environnement, enjeu socio-économique),
 - De construire progressivement les modalités d'information et de participation du public (nombre de réunions publiques, nombre de présences sur les marchés et choix des marchés retenus, nombre, date et lieux des permanences, communes du périmètre d'affichage, documents à mettre sur le site internet...)
-
- **Perception du territoire et définition des périmètres.**

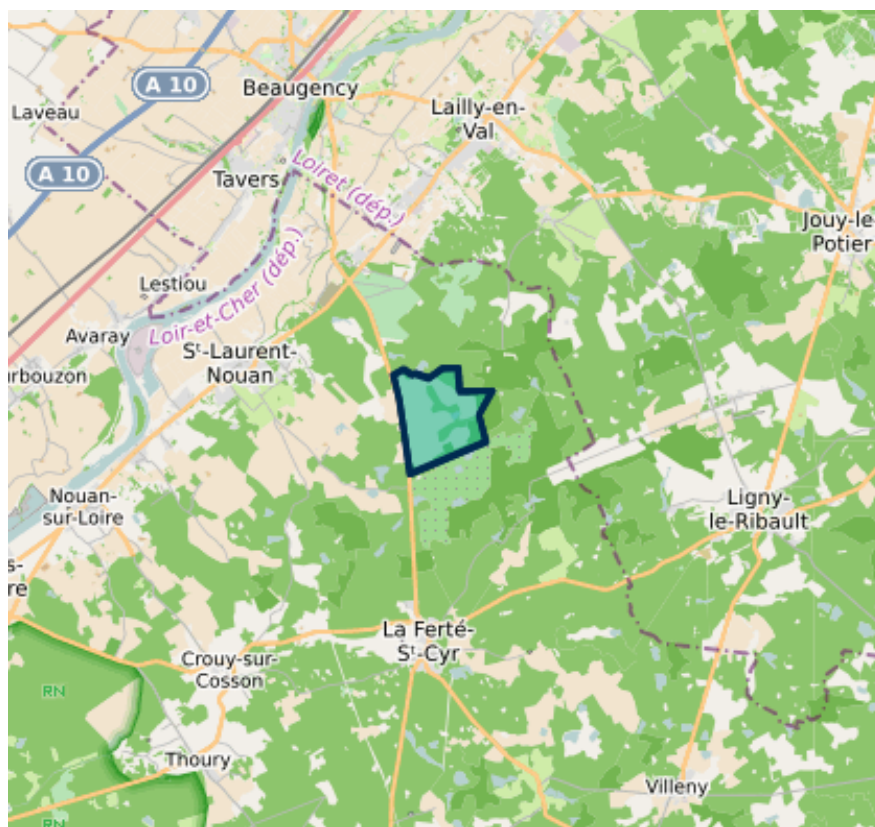
Le territoire sur lequel se situe le projet est caractérisé par deux coupures, la première géographique correspondant à la Loire et la deuxième administrative liée à la frontière entre le département du Loiret et celui du Loir-et-Cher. Les communes de Saint-Laurent-Nouan et de La Ferté-Saint-Cyr sont limitrophes avec le département du Loiret, côté Loir-et-Cher. Cette coupure administrative est forte, elle se traduit par le peu d'échange entre les deux côtés de cette ligne, le nombre de voies de liaisons est faible et il faut un certain temps pour que les élus évoquent leurs homologues du Loiret. La notion d'appartenance à une communauté de communes est très forte, on réfléchit et on se positionne par rapport à cette appartenance. La Loire marque une deuxième coupure. Au nord, il s'agit de la « Petite-Beauce » avec ses grandes surfaces agricoles, au sud de la « Sologne », avec ses forêts et ses paysages.

La densité de population correspondant à la « Sologne » est faible, moins de 45 habitants par km² sur la communauté de communes du Grand-Chambord, soit environ 20 000 habitants.

Les périmètres du projet et son périmètre géographique.

D'un point de vue administratif, les deux communes d'implantation du projet, La Ferté-Saint-Cyr et Saint-Laurent-Nouan sont situées dans le département du Loir-et-Cher et dans la communauté de communes du Grand-Chambord. Cependant, elles sont toutes deux limitrophes du département du Loiret. De ce fait, il existe un **périmètre du projet** qui inclut les communes dont le territoire se situe à moins de 6 km¹ du projet. Elles sont au nombre de huit, sur quatre communautés de communes différentes et deux départements. Il faut noter que les communes de Lailly-en-Val et de Ligny-le-Ribault sont à proximité immédiate du projet.

¹ La distance de 6 km correspond à la distance maximum du rayon d'affichage des enquêtes publiques pour les ICPE.



Communes	Département	Population	
Beaugency	Loiret	7 475 hab.	Communauté de communes des Terres du Val de Loire
Lailly-en val	Loiret	3 043 hab.	Communauté de communes des Terres du Val de Loire
Ligny-le-Ribault	Loiret	1 262 hab.	Communauté de communes des Portes de Sologne
Tavers	Loiret	1 340 hab.	Communauté de communes des Terres du Val de Loire
Crouy-sur--Cosson	Loir-et-Cher	513 hab.	Communauté de communes du Grand Chambord
La Ferté-Saint-Cyr	Loir-et-Cher	1 059 hab.	Communauté de communes du Grand Chambord
Lestiou	Loir-et-Cher	285 hab.	Communauté de communes de Beauce Val de Loire
Saint-Laurent-Nouan	Loir-et-Cher	4 324 hab.	Communauté de communes du Grand Chambord

Deuxième périmètre correspondant à l'aménagement du territoire.

Il correspond à la communauté de communes où est situé le projet : cette communauté de communes possède la compétence en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

NOM DE LA VILLE	SUPERFICIE	POPULATION	DENSITÉ
	Km ²	Population	hab./km ²
Thoury	15.76	419	27
Saint-Claude-de-Diray	9.17	1 769	193
Montlivault	10.73	1 366	127
Mont-près-Chambord	258.51	3 216	113
Maslives	7.35	729	99
Saint-Laurent-Nouan	60.98	4 305	71
Huisseau-sur-Cosson	22.79	2 279	100
La ferté-Saint-Cyr	57.93	1 055	18
Saint Dyé-sur-Loire	5.51	1 134	206
Bracieux	2.95	1 281	434
Bauzy	24.7	283	11
Chambord	45.38	113	2.1
Crouy-sur-Cosson	28.37	516	18
Fontaines-en Sologne	46.25	632	14
Neuvy	31.28	315	10
Tour-en Sologne	26.34	1 084	41

Troisième périmètre, socio-économique.

Il correspond aux communes situées dans un rayon de 16 kilomètres² environ autour de la commune de La Ferté-Saint-Cyr, celles dont les habitants pourraient être les futurs employés du site. Cela conduit à ajouter 15 communes aux précédentes déjà mentionnées. Il s'agit des communes de Jouy-le-Potier, Dry, Tavers, Muides-sur-Loire, Suèvres, Courbouzon, Lestiau, Avaray, Dhuizon, La Marolle-en-Sologne, Montrieux, Villeny, Yvay-le-Marron, Saint-Dyé-sur-Loire, Mer. Les communautés de communes correspondantes sont CC Grand-Chambord, CC des Terres du Val de Loire, CC des Portes de Sologne, CC de Beauce Val de Loire.

² Une étude publiée par l'INSEE de 2019 sur les déplacements des navetteurs de la région Centre-Val de Loire (<http://www.centre-val-de-loire.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/synthese-p1-ap.pdf>) montre que les distances médianes domicile/travail parcourues sur les axes Blois-Orléans, Blois-Tours, Blois Romorantin sont respectivement de 17 km, de 15 km et de 13 km. Un rayon de 16 km a donc été retenu.

- **Les enjeux et les thématiques.**

L'aménagement du territoire.

Ce thème est fortement lié aux orientations du PLUi qui a été arrêté en mai 2019 par la communauté de communes du Grand--Chambord. Elles prévoient la limitation de l'urbanisation, le développement économique lié au tourisme, la place de l'agriculture. Le projet fait l'objet d'une orientation d'aménagement sur le territoire de La Ferté-Saint-Cyr qui reprend intégralement le projet sur cette commune. Dans la commune de Saint-Laurent-Nouan, la compatibilité du projet avec la PLUi nécessitera des adaptations très marginales.

L'aspect socio-économique. Ce thème se divise en trois sous-thèmes.

- **La concurrence/ ou la complémentarité** entre ce projet et le projet prévu sur le Golf des Bordes, avec la question sous-jacente : y a-t-il la place pour deux projets ?
- **Nature de l'emploi potentiellement créé** : types de contrats, proportion d'emplois à temps partiel, nature du temps partiel, niveau de salaires, conditions de travail, turn-over estimé, ...
- **Adéquation entre l'offre et la demande d'emploi sur le territoire** (entre l'offre potentielle d'emplois de la part du ressort du Chambord Country Club et la réalité de la demande d'emploi local) : taux de chômage, adéquation entre les stratégies en matière d'emploi, de formation et d'insertion des pouvoirs publics et les besoins.
- **Quels besoins en matière de logements.** Il s'agit de répondre aux besoins de logements des futurs habitants.

Les impacts environnementaux.

- La mise en péril du caractère « solonot » de La Ferté Saint-Cyr : l'urbanisation croissante, la déprise agricole et l'artificialisation des terres.
- Les impacts dans le domaine de l'eau (zones humides, eaux pluviales, besoin en eau pour le golf, etc.).
- Impacts dans le domaine des milieux naturels (zone Natura 2000).
- Impacts sur la chasse.
- Questions relatives à l'énergie.

- **Finalisation du dossier de concertation et des modalités**

Les garants ont présenté un point d'étape à Mme Jouanno, présidente de la commission nationale du débat public en présence du directeur de la CNDP et du chargé de mission lors d'une réunion de travail le 30 juillet 2019. La mise au point du dossier de concertation s'est déroulée dans les quinze premiers jours du mois d'août.

Une réunion avec le maître d'ouvrage, son conseil (CS Conseil) et les garants a eu lieu le 3 septembre 2019 pour examiner les dispositions pratiques à mettre en œuvre dans l'hypothèse où la CNDP validerait les modalités qui lui étaient présentées.

Le dossier de concertation ainsi que les modalités de celle-ci ont été validés par la commission nationale du débat public du 4 septembre 2019.

DISPOSITIFS DE GARANTIE DE LA CONCERTATION

La mise en œuvre pratique de cette concertation a été réalisée par la société SANE0 (M SAUNIER). Il a fait appel à plusieurs intervenants pour assurer le bon déroulement du débat. Parmi ceux-ci, on peut mentionner :

- La société « CS Conseil » qui a assuré l'animation des réunions et la rédaction des comptes rendus.
- Le cabinet d'architecture Willmotte qui a présenté lors des deux premières réunions publiques le projet dans sa conception.
- La société ECOGEE qui a présenté les grandes lignes de l'étude environnementale et les dispositions pour Eviter, Réduire et Compenser les impacts.
- M Loïc Paclot, collaborateur de M Saunier, présent lors des réunions publiques et des permanences.
- La société Préambules qui a mis en œuvre le site internet.

ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE LA CONCERTATION

Un maître d'ouvrage découvrant la concertation préalable et ses principes avec le souhait de « bien faire ».

LA CONCERTATION DANS LE DISPOSITIF PRÉSENTIEL

Les réunions, marchés et permanences

L'organisation de trois réunions publiques.

Le déroulement lors de chaque réunion a été le suivant :

- L'ouverture par le maire de la commune du lieu de la réunion.
- Une présentation du déroulé de la réunion par l'animatrice de la réunion,
- Une courte présentation par les garants des principes de la concertation préalable et de leur rôle,
- Une présentation rapide par SANE0 du projet appuyé par un représentant du cabinet d'architectes Willmotte (pour les deux premières réunions),
- Une première séance de questions/réponses avec les participants,
- Un deuxième temps avec une présentation du thème prévu par :
 - M. Gilles Clément, président de la communauté de communes du Grand-Chambord lors de la première réunion pour le thème aménagement du territoire (1^{er} réunion).
 - Nathalie CAULIEZ, écologue en charge de l'étude d'impact environnemental, ECOGEE pour les enjeux environnementaux et M. Bernard Saunier sur les aspects eau et défrichement (2^{ème} réunion).
 - M. Bernard Saunier, porteur du projet pour le thème socio-économique (3^{ème} réunion).
- Une deuxième séance de questions/réponses avec les participants.
- Clôture de la réunion.

Deux présences sur le marché de Beaugency.

L'objectif poursuivi lors des deux présences sur le marché de Beaugency était de sensibiliser un large public sur le dispositif de la concertation préalable, permettant de s'informer, donner son avis, de répondre aux questions soulevées, et de recueillir des avis, lors d'entretiens.

Le choix du marché de Beaugency s'était imposé à l'issue des entretiens préalables. Ce marché, du samedi matin, connaît la fréquentation la plus importante dans le périmètre immédiat. De plus la municipalité de Beaugency a mis à notre disposition un emplacement réservé à ce type d'événement.

Dans les deux cas la présence s'est déroulée de 8 h 30 à 12 h 30. A chaque fois entre 60 et 80 personnes ont été contactées. Le flyer présentant le projet et les modalités de la concertation leur ont été remis. Dans la plupart des contacts, un échange plus ou moins long s'ensuivait permettant à la personne soit d'obtenir des informations plus précises, soit d'émettre un avis.

La tenue de quatre permanences dans les mairies de La Ferté-Saint-Cyr, de Saint-Laurent-Nouan, de Lailly-en-Val et de Ligny-le-Ribault.

Ces quatre permanences avaient une durée de trois heures, à l'exception de Ligny-le-Ribault où la permanence était de deux heures selon les conseils de Mme le maire. Elles ont permis d'engager une discussion plus approfondie avec une dizaine de personnes venues aux permanences. En parallèle des registres ont été mis à la disposition du public pour déposer des observations. La totalité des observations déposées a été remise sur le site internet, exceptés les doublons. Elles sont reprises dans les enseignements.

LA CONCERTATION DANS LE DISPOSITIF NUMÉRIQUE ET VIA LE QUESTIONNAIRE ET LES REGISTRES.

La mise en œuvre d'un site internet.

Le site internet de la concertation préalable était hébergé par la société « Préambules ». Son adresse Internet <https://www.registre-dematerialise.fr/1471> était précisé sur l'ensemble des documents et dossiers, ainsi que sur le panneau lumineux de la commune de La Ferté-Saint-Cyr. Bien que ne faisant pas référence au projet mais à un numéro d'enregistrement, les moteurs de recherche avec les mots « concertation » et « Chambord country club » ou « La Ferté-Saint-Cyr » permettaient d'atteindre le site.

Les visiteurs pouvaient télécharger le dossier du maître d'ouvrage, ainsi qu'un certain nombre de documents relatifs au projet (voir annexe 2). Ils pouvaient aussi déposer des avis et des observations. Ce type de site est conçu pour les enquêtes publiques, il est aussi utilisé pour les concertations publiques organisées par les collectivités.

Le questionnaire.

Un seul questionnaire a été retourné à la mairie de La Ferté-Saint-Cyr. Conçu principalement pour la présence sur les marchés, le flyer présentant le projet et les modalités de la concertation a été préféré.

LA PRESSE.

Le journal « La nouvelle république » a relayé la concertation dès le 23 septembre 2019 au travers de 4 articles de presse. Outre la conférence de presse, deux réunions publiques et une permanence ont été relatées. À ces quatre articles, il faut ajouter un article rectificatif sur le lieu de la réunion de Saint-Laurent-Nouan paru le samedi 5 octobre 2019 pour la réunion prévue le lundi 7 octobre.

DIFFICULTÉS RENCONTRÉES ET CRITIQUES ÉMISES.

Aucun lieu de réunion n'apparaissait dans les affiches, ni sur les flyers. Si pour la commune de La Ferté-Saint-Cyr cela n'a pas posé de problème vu la taille de la commune et l'existence d'une seule salle, tel n'a pas été le cas dans la commune de Saint-Laurent-Nouan. En effet, l'article paru dans le journal « La nouvelle république » annonçait la réunion dans une autre salle (aux Grands-Champs, chemin des Brosses). Cette erreur est apparue le vendredi précédant la réunion. Un communiqué rectificatif a été publié dans ce même journal le samedi précédant la réunion. De même, cette information a aussi été relayée sur le site internet de la concertation.

Lors de la permanence du 7 octobre 2019 à Saint-Laurent-Nouan, une personne s'est étonnée de l'absence du porteur du projet M. SAUNIER et estimait cela anormal. Elle a consigné son observation sur le registre. Il faut noter que M SAUNIER était représenté par M. Loïc PACLOT, connaissant le projet depuis son origine. Interrogé par les garants, M. SAUNIER a précisé que ce dernier était un de ces collaborateurs.

Une observation du 24 octobre 2019 s'inquiète que « le compte-rendu de la réunion du 16 octobre 2019 à La Ferté-Saint-Cyr n'ait pas encore été mis en ligne bien que la date limite de dépôt des observations soit très proche. » Ce compte rendu a été mis en ligne le 25 octobre à 14 h 53. Certes le délai de mise en ligne de celui-ci a été plus long que pour les deux comptes rendus précédents. Cependant, la date du 29 octobre à minuit de fin de dépôt des observations avait anticipé une telle éventualité, laissant le temps au public de réagir.

Dans la même observation, l'interlocuteur disait ne pas connaître « de projet de cette ampleur refusant d'indiquer les investisseurs et leurs engagements (risques). » Il estimait que « de telles conduites nuisent à votre mission démocratique et républicaine auprès des citoyens ». Les garants ont alors apporté la réponse suivante : « La Commission nationale du débat public a eu à mettre en œuvre plusieurs débats publics alors que leur financement n'était pas arrêté et/ou les investisseurs non connus. Dans certains cas, il s'agissait de projet faisant intervenir de l'argent public mais dont le financement n'était pas assuré (projet autoroutier, TGV, ...). Dans d'autre cas, le projet était porté par des investisseurs privés et le débat public a conduit dans certains cas le porteur du projet à « marquer une pause dans son projet », par exemple le terminal Antifer au Havre, porté par une filiale de la société POWEO. Il n'en demeure pas moins que la demande de connaître les investisseurs est légitime.

La distribution des flyers par la poste, dans la mesure où elle ne permet pas d'atteindre les habitants ayant un autocollant « Stop-Pub » sur leur boîte aux lettres est pointée. Un participant, qui a participé à la dernière réunion publique, s'est adressé aux garants. Il considère que cela conduit à « écarter de fait, une population notamment attentive à l'environnement. » Il demande « de bien vouloir faire « remonter » cette réflexion au niveau national. » Il s'agit, pour ce participant de garantir une information impartiale n'excluant pas des personnes sensibilisées à l'environnement. Plusieurs échanges ont eu lieu avec cet intervenant. Au-delà de la pluralité des moyens mis en œuvre pour informer de l'existence d'une concertation préalable, la position qu'il présente peut se résumer en une alternative : Doit-on abandonner la distribution des flyers qui exclut une population déjà sensible à "une réflexion sur l'environnement et contre le gaspillage" ? Ou, doit-on toucher une population, qui pourrait être "moins sensible à l'environnement", pour qu'elle s'informe sur les enjeux des projets et s'exprime ?

Il a semblé aux garants que devant une situation complexe à laquelle nous ne pouvons pas répondre par la mise en œuvre d'une procédure, nous devons effectuer des choix en fonction de l'objectif fixé. Un des premiers présidents des débats publics, Gérard Porcell, confronté en 1998 à cette même question avait répondu que les moyens mis en œuvre pour informer visaient l'objectif suivant : "afin que nul ne puisse dire qu'il ne savait pas, de même ils permettent aux décideurs de connaître les différents points de vue exprimés, afin qu'également ils ne puissent plus dire qu'ils ne savaient pas."

Malgré quelques difficultés, la participation du public a été relativement importante compte tenu de la population située dans les périmètres du projet.

RÉSULTATS DE LA CONCERTATION.

Pour plusieurs participants, l'opportunité du projet se pose en termes d'opposition entre « l'intérêt du promoteur et des investisseurs au détriment de l'intérêt général ». Un participant donne une réponse définitive à cette alternative : « confronter la Nature à des intérêts financiers n'a jamais été une réussite pour notre planète... !!! ». De même, un participant estime « Au 21ème siècle et dans un contexte d'accélération du dérèglement climatique, d'accentuation des inégalités sociales, ce type de projet est tout simplement impensable ! »

A contrario, plusieurs personnes pointent la création d'emplois locaux sur le site. Cela peut-être à titre personnel (une personne en recherche d'emploi intervenant sur le marché de Beaugency, un chômeur intervenant lors d'une réunion publique). Cet aspect positif va au-delà des emplois créés : une personne souligne l'importance économique liée au tourisme provenant du caractère attractif de la région. D'autres pointent le dynamisme économique apporté par le projet à la région.

Il faut noter un clivage prononcé entre les opposants au projet et les personnes favorables à celui-ci. Cette opposition est particulièrement marquée dans certaines observations déposées sur le site internet. Elle conduit parfois à remettre en cause les arguments apportés en s'appuyant sur la représentativité et la qualité de leurs auteurs et non en contre argumentant.

Les principaux enseignements.

L'opportunité du projet.

La question de l'opportunité du projet a été largement interrogée pendant cette concertation. Trois thèmes ressortent :

- L'aménagement du territoire et l'urbanisation.
- La disparition d'une ferme.
- La faisabilité économique d'un projet dans un contexte de concurrence.

Le thème de l'aménagement du territoire. L'arrêt de l'artificialisation des terrains est demandé par les intervenants. Il s'agit, pour plusieurs intervenants, de maintenir la biodiversité. La notion d'artificialisation n'est pas perçue de la même manière par tous. Le porteur du projet indique que le PLU de La Ferté-Saint-Cyr a été modifié pour le projet, il sous-entend que la partie des terrains urbanisables n'est plus à classer en terrains naturelles, agricoles ou forestiers. Les élus de la communauté de communes du Grand-Chambord visent au travers du PLUi (arrêté en mai 2019 et en cours d'enquête publique) la limitation de l'artificialisation des sols. Ils rappellent que le développement du tourisme est un des axes stratégiques de ce plan. Il nécessite dans le cas présent des constructions susceptibles d'être ouvertes aux touristes leur permettant de prolonger leur durée de séjour sur le territoire.

Ce thème est lié à l'artificialisation de terrains nécessaires à la réalisation du projet. Elle est synonyme de la disparition de terres naturelles, agricoles et forestières. Cette artificialisation a pour conséquence la perte de la biodiversité pour nombre d'intervenants. Un participant évoque la loi Hulot sur la biodiversité du 4 juillet 2018 dont l'objectif est d'arriver à zéro artificialisation à l'horizon de 2025. (NDLR : Il s'agit du plan biodiversité issue du comité interministériel biodiversité). Bien que ce plan n'indique pas de date pour atteindre cet objectif, certains participants estiment qu'il doit être atteint dès maintenant.

Sur ce sujet, trois positions s'expriment : une partie du public estime qu'il faut arrêter l'artificialisation des terres, le porteur du projet estime disposer d'un permis d'aménager purgé de tous recours, et de ce fait une partie des terrains est déjà classée en zone urbanisable, les élus du Grand-Chambord parlent de limitation de l'artificialisation.

Ces élus soulignent que cette opération s'inscrit dans le cadre de l'axe stratégique du développement touristique retenu dans le cadre du PLUi arrêté. Cette orientation s'inscrit dans une réflexion à moyen terme, liée à l'arrêt de la centrale nucléaire de Saint-Laurent. Les élus rappellent que cette installation apporte 80 % des recettes fiscales de la communauté de communes. Il s'agit dès lors d'anticiper cette disparition. Les élus précisent que ces projets comprenant du tourisme comportent aussi une part de résidentielle et qu'ils ne sont pas en concurrence avec les projets de développement des villages. A contrario, cette « concurrence » est soulignée par certains à leur détriment. Le PLUi, pour tenir l'objectif de limitation de l'artificialisation a modifié le classement de terrains urbanisables, notamment dans la commune de La Ferté-Saint-Cyr, les rendant « inconstructibles ». De ce fait, il y aurait deux poids, deux mesures.

Les échanges sont difficiles car la notion d'artificialisation des terres est complexe. Ainsi, le permis d'aménager, lié à la modification du PLU de la commune de La Ferté-Saint-Cyr en 2012 a transformé une partie des terrains en zone à urbaniser, doit-on les compter dans les terrains artificialisés ou dans les terrains naturels, agricoles ou forestiers. En outre, certains secteurs sont difficiles à classer, la partie liée au golf. Ces terrains sont classés dans une catégorie ou l'autre, selon les points de vue exprimés. Une deuxième difficulté est soulevée ; la temporalité. Elle apparaît à deux niveaux : à partir de quand un terrain est-il artificialisé ? De son classement en zone urbanisable, de la disparition de la ferme, de la construction des maisons, de l'imperméabilisation de ses sols ? Cette question de la temporalité se traduit également en matière d'atteinte de l'objectif « zéro artificialisation » : dès maintenant, à l'horizon de 2025, 2030 ?

La confédération paysanne rappelle son opposition de principe à la disparition des terres agricoles. D'autres intervenants soulignent la modification du paysage que le projet entraîne.

La disparition de la « dernière » ferme de La Ferté-Saint-Cyr est mentionnée par La Confédération paysanne. Elle a déposé un avis sur le site internet. Elle rappelle sa position de principe visant la préservation de terres agricoles. À l'argument développé par le porteur du projet sur la faible qualité des terres, la confédération rappelle que cette ferme est irriguée et drainée ce qui en fait un outil de travail intéressant et que, certains d'entre eux cultivent des terres ayant un potentiel plus faible. Tout en reconnaissant qu'il serait difficile pour un jeune agriculteur de s'y installer car le capital à reprendre est trop conséquent. Cependant, un découpage en plusieurs lots pourrait être une solution. Dans le même ordre d'idée, des participants interpellent sur le rôle de la SAFER. Interrogé par les garants, la SAFER a indiqué que celle-ci n'exerce son droit de préemption qu'en cas de vente. Elle estime que le prix des terres à l'hectare du domaine des Pommereaux varie :

- Pour les terres agricoles, entre 4 000€ et 5 000 €.
- Pour les friches, entre 6 000 € et 7 000 €.
- Pour les bois, entre 7 000 € et 8 000 €.

Pour certains, la disparition de la dernière ferme, et la réalisation du projet entraîne une modification des paysages leur faisant perdre le caractère solognot. Un participant souligne que la création d'un merlon de terre le long de la RD925 qui permet de protéger le domaine des bruits, conduit à imposer un mur aux touristes visitant la région. Il évoque la perte « d'une belle ouverture lumineuse sur un bel exemple de paysage de Sologne ».

La concurrence entre ce projet et celui du golf des bordes, distant d'un kilomètre, conduit certains participants à remettre en cause son opportunité.

La faisabilité économique du projet interpelle. La proximité du golf des Bordes » et la réalisation d'une opération immobilière sur le site des Bordes conduit certain à s'interroger sur la viabilité du projet des Pommereaux. Une observation reprend bien ce point de vue : « J'ai de sérieux doutes sur la rentabilité de votre projet. Qui compte investir aujourd'hui autant d'argent (entre 500 mille et 1,5 million d'euros) dans des maisons sans charme ? Le golf des Bordes, à côté, a déjà beaucoup de mal à attirer du monde ». Le porteur du projet rappelle que le golf des Bordes est privé et non ouvert au public. Il répond que le projet des Pommereaux vise une clientèle différente. Il rappelle que la confidentialité de la fréquentation du golf des Bordes n'en fait pas un concurrent. Il se dit convaincu de la complémentarité avec le golf des Bordes. Il affirme, compte tenu des éléments actuels connus pour le

programme immobilier prévu pour le golf des Bordes, que les prix pratiqués en fourchette haute pour le complexe des Pommereaux se situent dans la fourchette basse de ceux du domaine des Bordes.

Outre cette concurrence, la taille du projet est considérée comme « démesurée » pour certains, ce qui fait craindre pour sa réalisation et donc remet en cause son opportunité. (Nota : Ce thème sera repris et développé dans la partie socio-économique, ci-dessous.)

L'environnement.

Un site Natura 2000. Le porteur du projet indique que la notice d'incidence du projet montre que le site Natura 2000 n'est pas « significativement » affecté par le projet. Outre le doute émis sur l'absence d'incidence notable, plusieurs intervenants considèrent que le projet va à l'encontre de ce classement.

Plusieurs intervenants soulignent que le projet se situe dans un site communautaire Natura 2000 où la biodiversité doit être protégée. Ce classement est perçu comme une quasi sanctuarisation de cet espace. Réalisé, ce projet irait à l'encontre « des engagements pris dans le cadre européen pour la préservation des espaces naturels au regard de Natura 2000. »

Le porteur du projet rappelle l'existence d'une notice d'incidence Natura 2000, déjà réalisée pour la demande d'autorisation d'aménagement. Il précise : « NATURA 2000 n'est pas significativement affectée par cette opération, comme l'a bien démontrée l'étude d'impact réalisée lors du classement de cette propriété en aménageable en 2011. » Il précise que « La zone Natura 2000 ne gèle pas tous les projets, la preuve en est que celui des Bordes est en cours de réalisation. » Mme Nathalie CAULIEZ, responsable du bureau d'études ECOGEE, a réalisé une première étude et des inventaires sur ce site de mars à octobre 2010, puis une seconde étude environnementale de juin 2018 à octobre 2019. Elle a présenté un condensé du résultat de ces études lors de la réunion publique du 7 octobre 2019. Des interrogations demeurent. Lors de cette réunion, un habitant exprime son intérêt pour l'exposé de Nathalie CAULIEZ mais s'interroge sur la possibilité réelle pour le promoteur de préserver cette biodiversité. De même, plusieurs observations exprimées sur le site internet, mettront en doute l'absence d'incidence notable. Une observation interroge l'impact des travaux de terrassement qui perturberont la faune et la flore.

L'eau. Cet enjeu s'exprime sous différents aspects. La consommation en eau des golfs est pointée dans les observations. Des besoins de 5 000 m³ par jour sont évoqués. Le porteur du projet rappelle l'existence d'un forage et s'engage à limiter sa demande d'autorisation de pompage à 75 000 m³ par an. C'est-à-dire la moitié de l'autorisation actuelle. La baisse du niveau de la nappe phréatique de Beauce est évoquée. Le maître d'ouvrage indique que l'eau traitée par la station d'épuration sera réutilisée pour l'arrosage du golf. Un intervenant souhaite connaître si des golfs utilisent actuellement ce système. La crainte d'assecs prolongés pour le niveau des étangs situés en aval est exprimée. Cette crainte est liée au rehaussement des berges des étangs existants et à la création de nouveaux étangs pour stocker les eaux pluviales.

La problématique de l'eau interpelle dans trois domaines différents parfois liés. Le plus fréquent est le besoin en eau pour l'arrosage du golf, le second est le traitement des eaux usées, enfin, le drainage, le stockage de l'eau dans des étangs redimensionnés ainsi que le rejet des eaux pluviales. La question est également liée à la procédure d'autorisation environnementale unique qui devra être mise en œuvre et qui comprend une demande d'autorisation pour les installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA). Le terme « Loi sur l'eau » est utilisé pour évoquer cet aspect administratif et reste souvent imprécis.

La consommation en eau des golfs est pointée par les intervenants, avec comme exemple, « un golf 18 trous à une consommation moyenne de 5 000 m³/ jour ». On évoque une consommation délirante en eau. Le porteur du projet annonce qu'il a prévu un réseau d'étangs pour stocker les eaux pluviales et qu'il demandera une autorisation pour maintenir le pompage actuel dans la nappe de Beauce à la valeur maximale de 75 000 m³ par an soit la moitié de l'autorisation actuelle. Il évoque également un stockage à la parcelle dans des cuves enterrées de 10 m³ pour chaque maison. Cette eau sera destinée à l'arrosage des parcelles des maisons qui seront construites. La question de la pluviométrie faible sur le site est évoquée par un riverain qui l'a constatée. La crainte de voir baisser de

manière importante le niveau de la nappe est exprimée, parfois de manière forte : « Les nappes phréatiques sont régulièrement à sec ». Un intervenant estime que le porteur du projet à l'obligation de donner ses prévisions, et ce qui se consomme ailleurs sur d'autres golfs. Il pointe les expressions imprécises « moins que », « beaucoup moins que ».

Le traitement des eaux usées est prévu dans une station d'épuration située dans sa partie nord-ouest du domaine. Le porteur du projet a précisé, lors de la réunion publique prévoir un traitement tertiaire grâce au système « Organica en serre », puis filtration, désinfection et recyclage par les étangs. Les eaux ainsi filtrées seraient réutilisées pour l'arrosage du golf. Ce principe et ce procédé interroge : « Quels terrains de golf sont équipés d'un pareil système, dans lequel on remonte les eaux usées ? » et aussi « Que fait-on des boues d'épuration ? ». En outre la localisation de la station d'épuration fait craindre des émanations d'odeur notamment pour « les riverains tout proches. »

Le projet prévoit de redimensionner les étangs existants et d'en créer d'autres (5 plans d'eau alimentés en chaîne et quatre bassins). Les objectifs annoncés sont triples. Il s'agit à la fois de stocker de l'eau pluviale pour l'arrosage, de créer « une source froide » au travers d'une boucle (ou plusieurs ?) de circulation pour chauffer ou rafraîchir les maisons d'habitation, de limiter en temps de forte pluie les rejets des eaux pluviales en aval du domaine. Le cycle de l'eau sur le site est complexe. Deux questions sont posées : « Le niveau d'eau des étangs sera un « gros problème en cas de sécheresse, comme ces deux dernières années » et d'autre part les étangs en aval hors du domaine risquent d'être « pénalisés » par le projet.

Le terrain possède plusieurs zones humides (25) et un réseau de fossés particulièrement important synonyme d'une richesse environnementale souligné par le bureau d'études ECOGEE. Des confusions dans l'esprit des participants demeurent entre le drainage existant, les fossés et les futurs drains enterrés qui sont prévus sur le parcours du golf.

La forêt et sa préservation. L'autorisation de défrichement nécessaire pour la réalisation du projet et le reboisement prévu au titre des compensations sont deux sujets qui sont revenus régulièrement. Les notions de défrichement, déboisements, déforestations sont souvent confondues. Si les surfaces prévues en reboisement sont clairement énoncées, il n'en est pas de même en ce qui concerne leur localisation. En outre, la qualité des arbres replantés est mise en doute.

Le terme déforestation est exprimé par certains, elle est estimée comme « importante et compensée par des plantations maigrichonnes », d'où la question : « que feront nos animaux ? ». Les termes de déboisement et de défrichement sont souvent confondus. L'annexe 3 du dossier de concertation, sur le défrichement et le déboisement, est peu connu et la signification des termes est peu comprise. Une intervention d'une personne travaillant à l'IGN, précise qu'un bois doit faire minimum 5 hectares et être composé d'arbres faisant plus de 5 mètres. (Il faut noter que le dossier de défrichement avait retenu le principe suivant : « l'estimation et la délimitation des zones défrichées ont été réalisées sur la base du plan-masse du projet (...) en considérant que le maintien du caractère forestier d'un secteur nécessitait une continuité avec un boisement existant ou la présence d'une surface boisée dans laquelle s'inscrivait un cercle boisé de 50 m de diamètre au minimum »). Le porteur du projet rappelle que le déboisement concerne 26,6 hectares, qu'une trame boisée est conservée et qu'il y aura un reboisement de la quasi-totalité des surfaces et au-delà, jusqu'à 39,6 hectares de reboisement. Il faut noter cependant que la carte projetée lors de la réunion publique de Saint-Laurent-Nouan ne permettait pas d'identifier de manière claire, les espaces reboisés. Enfin, le porteur du projet parle principalement des boisements existants, supprimés et des reboisements, sans expliciter de manière claire la notion de défrichement. Un intervenant met en doute la qualité du reboisement et craint un reboisement avec des arbres maigrichons.

La chasse est une des caractéristiques de la Sologne, cependant cette activité est peu mentionnée. La question des clôtures entourant le domaine et d'autres dans la commune de La Ferté-Saint-Cyr est évoquée.

Cette activité importante dans le contexte de la Sologne, « terre de chasse » est peu souvent mentionnée. Ce thème est corrélé aux clôtures qui entourent certaines grandes propriétés, y compris le site actuel des Pommereaux. Les

intervenants évoquent le dérangement lié à une fréquentation accrue des chemins par les futurs résidents. Cette fréquentation pourrait imposer les autres propriétaires à clôturer leur terrain pour préserver leur tranquillité. Alors que La Sologne est déjà victime de ses clôtures pour d'autres intervenants. Un propriétaire limitrophe au domaine des Pommereaux s'inquiète de la présence des futurs résidents en limite des terres sur lesquelles ils chassent. A contrario, la confédération paysanne rappelle qu'il s'agit d'une région fortement comprimée par la chasse et que cette pression de la chasse s'effectue au profit des friches et de la forêt et au détriment des terres agricoles.

Les travaux de terrassement sont prévus de telle manière que les déblais et les remblais soient équilibrés évitant ainsi l'évacuation ou l'amenée de terres par des camions. La nuisance de ces travaux sur la faune et la flore est craint par un intervenant.

Le projet prévoit un équilibre entre remblais et déblais. Un merlon de terre le long de la route départementale qui longe à l'est le site est prévu pour assurer cet équilibre. Une observation estime que les engins de terrassement qui vont œuvrer à la création de la trame viaire, à l'implantation des maisons, à la réalisation des réseaux d'eau potable et électrique, à l'implantation des parcours de golf et de leurs réseaux de drainage, vont occasionner des perturbations sur la vie de la faune et de la flore. Le dossier de concertation indique que la réduction et la prévention des nuisances de chantiers font partie de la démarche du développement durable par le biais de chantiers à faibles nuisances. Il semble que cette observation vise, également, les périodes de travaux en fonction de la faune (période de reproduction par exemple).

L'augmentation de la circulation automobile est pointée, en lien avec l'état des routes actuelles et l'augmentation de la dégradation liée à cette future augmentation. Des demandes sur l'ensemble des accès au site et de leur usage ont été faites. Des précisions sur l'emprise du « tourner à gauche » pour l'entrée principale sont, également, demandées.

L'augmentation de la circulation automobile est évoquée comme induisant des nuisances supplémentaires liées au bruit. Un participant indique un surcroît de fréquentation d'environ 420 véhicules par jour. Une personne souhaite la création d'une piste cyclable entre le domaine et le bourg de La Ferté-Saint-Cyr. Un participant évoque la nuisance liée aux lumières extérieures. Les accès au site ont fait l'objet de plusieurs questions factuelles certes, mais quelques fois difficiles à appréhender. Le porteur du projet a précisé que le site aurait trois accès principaux à l'ouest pour les résidents. Il ajoute qu'il existe, à sa connaissance, cinq autres portails d'accès autour de la propriété. Ces accès ne sont plus utilisés depuis longtemps et ils ne seront pas plus utilisés dans le futur, sauf à titre exceptionnel pour faciliter l'accès d'engins pour effectuer le travail dans les bois. Le financement du tourner à gauche prévu sur la route départementale pour l'accès principale par le porteur du projet a souvent été mis en doute. À l'issue des réponses effectuées par le maître d'ouvrage, ce principe semble acté, même si quelques doutes sont encore émis. Seule l'emprise de cet ouvrage routier demeure. Un schéma de cette emprise et des terrains qu'elle occupera, est demandé.

La consommation énergétique du site est vue sur l'angle consommation électrique et donc de son raccordement. Cependant un intervenant pose la question de l'autonomie énergétique du site et estime que la réalisation de bâtiment basse consommation est insuffisante.

Le porteur du projet a constamment rappelé que les constructions atteindront l'objectif minimum BBC (Bâtiment Basse Consommation) et indique que les bâtiments seront chauffés par des pompes à chaleur. En outre, des panneaux photovoltaïques seront installés sur les toitures de la ferme et du centre hippique. Un intervenant lors d'une réunion publique évoque d'autres sources d'approvisionnement en électricité que le nucléaire pour produire et être autonome. La question de l'autonomie énergétique n'a été évoquée que par cet intervenant. Plusieurs questions interrogent sur l'origine de l'alimentation électrique. Ces questions renvoient certainement à l'alimentation réalisée par une traversée sous-fluviale pour l'alimentation du golf des Bordes.

Les aspects socio-économiques.

Les investisseurs. Des craintes sont exprimées à plusieurs reprises ; que le projet n'aille pas à son terme et laisse un « village fantôme ». Le fait de ne pas avoir un ou des investisseurs clairement identifiables renforce ces craintes. Les réponses du porteur du projet indiquent que ceux-ci ne s'engageront qu'une fois l'ensemble des autorisations obtenu. Il précise que leur présence sera nécessaire pour la réalisation des voiries, du golf et du hameau. Cette réalisation, estimée à une centaine de millions, est un préalable à la vente des maisons.

Le fait de présenter le projet par un porteur de projet et non par des investisseurs a fait l'objet de nombreuses interventions. Cela suscite des doutes pour certains : « De plus, ne rien savoir sur l'identité des investisseurs participe aux doutes sur la viabilité et sur la légitimité même de ce complexe immobilier », mais aussi des craintes. La crainte de l'abandon du projet en cours de réalisation, de sa « faillite », « d'un village fantôme ». On peut résumer ses craintes et leur origine dans la question exprimée par une habitante qui « souhaite obtenir des garanties sur le fait que le projet ne soit pas arrêté au milieu du gué et souhaite connaître les investisseurs derrière le projet. » Le porteur du projet indique que le projet a besoin d'entre 50 à 100 millions d'euros pour pouvoir démarrer. Il s'agit de construire les Voiries et Réseaux Divers, le golf et le hameau. Il indique que personne n'achètera de parcelles de terrain pour construire une maison sans voiries déjà construites pour se déplacer et si le golf n'est pas construit. Il estime que c'est une marche financière initiale à monter et qu'elle est d'un ordre de grandeur commun pour des investisseurs qui s'engageront lorsque toutes les autorisations auront été délivrées. Il précise que des contacts et accords sont déjà pris avec certains d'entre eux. Aucun d'eux ne souhaite se trouver stigmatisé par une procédure publique non aboutie.

Les acheteurs potentiels, les avantages fiscaux et les retombées fiscales pour les collectivités. Selon le porteur du projet, les acheteurs potentiels se répartissent en trois catégories : des acheteurs de résidences principales (15 à 20 %, « lits chauds »), des résidences secondaires mises en gestion locative (environ 50 % - « lits tièdes »), et le reste en « lits froids » : c'est-à-dire des résidences secondaires, peu occupées et qui ne sont pas mises à la location. Les « lits tièdes » permettent aux propriétaires qui le souhaitent, suivant leur fiscalité propre, de bénéficier d'une réduction d'impôts. Cette défiscalisation est estimée à plusieurs millions d'euros par un intervenant. Il estime qu'elle s'effectue aux frais du contribuable.

La réussite économique du projet repose sur l'existence d'acheteurs potentiels. Une observation pose la question en ces termes : « qui va acheter dans ce cadre artificiel, une maison à 1 million d'euros, voire 1,5 million, dans un « VVF » ? Des gens qui veulent placer leur argent ? » Parmi les acheteurs éventuels le porteur du projet indique qu'il existe une réelle demande pour les « lits tièdes » et que cela peut représenter jusqu'à 50% des ventes. Les « lits tièdes » correspondent à des résidences secondaires mises en gestion locative. Cela permet à leurs propriétaires de bénéficier d'une réduction d'impôts. Un intervenant interroge la pérennité du système de défiscalisation. Il indique que « ces niches fiscales sont rabotées dans le temps ». Un autre intervenant donne l'ordre de grandeur de cette défiscalisation : « 113 millions d'euros aux frais du contribuable ». (Nota : ce calcul repose sur « 565 lots, 1000 k€ /lot en moyenne, 20% d'avantage fiscal »). En ce qui concerne les recettes fiscales liées au projet, le porteur du projet indique que l'ensemble des taxes représentera annuellement une recette de 934 000 €. Il indique que le budget actuel de la commune est d'environ 800 000 €. Enfin il faut ajouter la taxe d'aménagement sur les constructions neuves. Elle sera mise en place (payer une seule fois) quand les permis de construire seront délivrés et qu'elle pourrait rapporter environ 1 200 000 € à la commune. »

Il indique que les 220 emplois créés par la Chambord Country Club vont apporter « une production de richesse de 11 millions d'euros par ce qui pourrait représenter une masse salariale nette distribuée de 5 millions d'euros sur le territoire ». Un intervenant estime que le porteur du projet a revêtu « son costume de père Noël » et se demande qui va payer les nombreuses dépenses publiques liées au Chambord Country Club. Ce thème d'éventuelles dépenses publiques nécessaires au projet est souvent exprimé. Ni la position du porteur de projet, ni la position de

Mme le maire de La Ferté-Saint-Cyr indiquant qu'il n'y a pas d'argent public investi dans le projet n'ont réussi à convaincre l'intégralité des participants.

Les impacts négatifs ou posant des questions. La gestion locative des « lits tièdes » voire des « lits froids » de par sa taille (50 % des maisons, soit environ 280 villas) concurrence les offres existantes d'hébergement touristique. Pour certains, ce projet porte atteinte aux habitants actuels qui vivaient ou projetaient de vivre de cet hébergement sur le territoire. Pour les commerçants de La Ferté-Saint-Cyr, la création de commerces dans le futur hameau prévu par le projet pose question.

L'impact négatif financier est décrit avec beaucoup de vigueur dans l'analyse proposée lors de la dernière réunion publique par un participant. Il estime que « toute la demande d'hébergement touristique va être aspirée par le Chambord Country Club, il n'y aura plus de place pour vivre d'hébergement touristique ». Il s'inquiète sur le fait qu'il n'y aura plus de place pour gagner de l'argent sur la manne touristique pour les locaux. L'opération correspond pour lui à en fait « à vendre le fonds de commerce de notre communauté de communes ». Dans le prolongement de cette interpellation, la conception de l'offre touristique que renvoie le projet est mise en cause. On la trouve par exemple dans l'observation suivante : « Le tourisme doit effectivement se développer dans notre région car il est très en retard, mais de façon innovatrice et écologique, loin de schémas qui n'ont pas fait leurs preuves ».

Des participants posent la question : « Les commerces de la Ferté en tireront-ils un bénéfice puisque des commerces seront créés au sein de cette zone ? » Le « maintien de nos petits commerces de proximité », ceux du bourg de La Ferté-Saint-Cyr revient de manière récurrente. Le porteur du projet indique sa volonté de mettre en œuvre une collaboration étroite avec les commerces du bourg. Il annonce des réunions avec ceux-ci dès le mois de novembre 2019. Cependant, cette proposition reprise dans une observation indique : « Le pôle commercial du site ne peut donc être défini qu'en étroite concertation avec les commerces existants et sous l'égide de la municipalité. Des déclarations d'intention ne suffisent pas, ni un droit de préférence qui peut être "pipé". »

La création de 220 emplois potentiels a été présentée à la fois dans l'annexe 2 du dossier de concertation et lors de la dernière réunion publique. Des interrogations sont émises, elle porte sur la qualité des emplois proposés et sur leur nombre.

Le porteur du projet a présenté en détail les emplois (voir annexe 2 du dossier ou compte rendu de la dernière réunion publique). Des intervenants évoquent le fait qu'il s'agira pour la plupart d'emplois de service peu qualifiés précaires, en CDD. Si la création d'emplois est considérée comme une priorité au niveau de la région ou de la communauté de communes, certains s'interrogent et déclarent : « Il vaudrait mieux réfléchir, dans le contexte sociétal actuel, à la création d'emplois qualifiés qui mettent en valeur les ressources naturelles et la biodiversité de notre territoire relativement préservé et dont les touristes pourraient profiter, plutôt que de créer un hameau clos et réservé de personnes aisées. »

Le nombre d'emplois créés est mis en doute. Un intervenant estime, notamment, que les nombres d'emplois prévus pour « la gestion des villas (50 personnes), culture et enseignement (4 personnes), jardinage (10 personnes) » sont largement surestimés.

L'accès des riverains aux activités prévues sur le site revient régulièrement. Les conditions d'accès au golf sont évoquées avec insistance. Il en est de même pour l'accès aux autres activités sportives et au domaine.

Cette question des accès est fortement corrélée au fait que le golf des Bordes n'est ouvert qu'à ses membres. En outre, rien n'est connu de manière précise pour l'accès à l'extension en cours de réalisation sur la partie de l'ancien golf des Ganay. Que cela soit lors des réunions publiques, lors des permanences sur le marché de Beaugency, voire lors des entretiens préalables, cette question de l'accès au futur golf est récurrente. Le porteur du projet précise que le golf sera ouvert. Le principe du paiement de « green-fees » sera proposé, selon les modalités habituelles utilisées dans ce sport. L'accès aux autres activités sera possible dans les limites des disponibilités

La présidence du comité de suivi est interrogée par un participant.

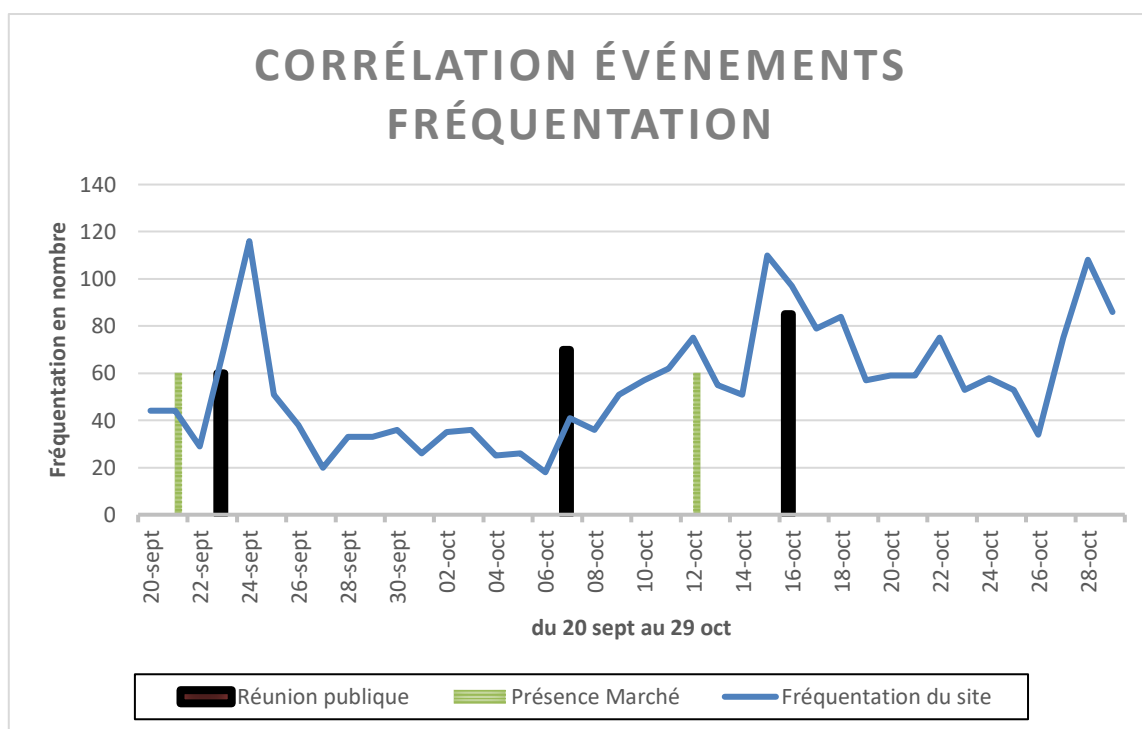
Dans le dossier de concertation, le porteur du projet a prévu la mise en œuvre d'un comité de suivi. Il est écrit que celui-ci sera présidé par un élu. Un participant exprime une crainte « quel est le besoin de ce comité de suivi d'un projet PRIVÉ présidé par un élu. Y aurait-il quelques dépenses à faire supporter à la commune ? »

AVIS DES GARANTS SUR LE DÉROULÉ DE LA CONCERTATION

Une concertation constructive avec des outils d'information et d'expression qui se complètent

La concertation s'est passée de manière sereine et avec une participation active de chacun. Les oppositions au projet, ainsi que les arguments en faveur du projet ont pu s'exprimer grâce aux différents moyens mis en œuvre. Les outils définis et leur articulation ont permis une montée graduelle tout au long du débat.

Les outils définis et leur articulation ont permis d'informer, d'échanger avec un public large. Le graphique ci-dessous analyse leur corrélation.



Le dernier pic de fréquentation est lié à la date limite de fin de la concertation, il est en lien avec le nombre d'observation déposée. Les deux premiers pics de fréquentation du site internet (plus de 120 connections dans une journée) sont corrélés aux réunions publiques. Si le premier pic suit la première réunion publique, le deuxième précède la réunion. Ainsi, on peut estimer que la première réunion invite le public à s'informer, tandis que le public s'informe avant la deuxième réunion pour mieux exprimer son point de vue. On peut estimer que le débat « prend » avec cette dernière réunion. Le nombre d'observations déposées « explosent » à partir de cette date. Du 19 septembre au 16 octobre, le public dépose 42 observations, soit 3 observations tous les deux jours, du 16 octobre au 29 octobre leur nombre est de 88, soit environ, 5 observations par jour. De même la taille des observations s'allonge, le décompte du nombre de mots utilisés est multiplié par cinq environ. A l'inverse, plus la concertation avance dans le temps, plus les réponses aux observations, quelque fois répétitives, émises par le porteur du projet se réduisent.

Une concertation qui aborde tous les aspects du projet.

Le président de la communauté de communes du Grand-Chambord a assisté à toutes les réunions publiques. Il a tenu à présenter la position de la communauté de communes sur ce projet qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement programmée. Ainsi, le thème de l'aménagement du territoire a été largement présenté. Cette dimension importante n'a pas été occultée, dimension que le porteur du projet ne pouvait présenter que très partiellement.

RECOMMANDATIONS AU MAÎTRE D'OUVRAGE SUR LES MODALITÉS D'INFORMATION ET DE PARTICIPATION DU PUBLIC À METTRE EN ŒUVRE JUSQU'À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Des informations précises en réponse à certaines observations.

Quelques réponses données par le porteur du projet à certaines observations ne correspondaient pas à l'attente des participants, elles ont été pointées par ceux-ci. De manière générale, ces informations seront contenues dans le dossier de demande d'autorisation environnementale unique. Certaines nécessitent des études, des approfondissements. Il semble souhaitable que des réponses soient apportées au fur et à mesure de l'avancement de ces études.

Les investisseurs.

L'absence des investisseurs clairement identifiables a été pointée. Selon le porteur du projet, les investisseurs éventuels ne se déclareront qu'une fois l'ensemble des autorisations connues. Il est recommandé d'établir un calendrier prévisionnel permettant de mieux appréhender la démarche retenue par le porteur du projet, notamment la mise en œuvre des études de marché. De même, un calendrier prévisionnel de réalisation des différents lots devra accompagner ce document. Il s'agit entre autres de confirmer les indications données par le porteur du projet lors de la concertation préalable en les détaillant, notamment la réalisation préalable d'un certain nombre d'ouvrages : golf, voirie, hôtel ... avant la réalisation des habitations.

Le défrichement, le déboisement, le reboisement ainsi que l'artificialisation des terres.

La circulaire ministérielle du 28 mai 2013 a remplacé celle du 11 décembre 2003. Le dossier de demande d'autorisation de défrichement de 2011 avait été établi sur l'ancienne circulaire. Les notions de défrichement et de défrichement indirect ont été introduites dans ce document. Il est recommandé au maître d'ouvrage d'exposer les différentes notions et de les accompagner des données chiffrées. L'état parcellaire présenté dans l'annexe 2 du dossier de concertation pourra éventuellement servir de base à ce document. Il est donc suggéré de détailler pour chacune des parcelles visées par un défrichement direct, par un défrichement indirect, les surfaces boisées, déboisées, ainsi que les surfaces reboisées et les parcelles sur lesquelles s'effectuent ce reboisement. Un plan d'ensemble par commune devra être joint au document. La nature et la qualité des reboisements prévus devront être décrites. Il s'agit de lever les approximations sur ce sujet contenues dans les différents documents.

L'artificialisation des terrains : un intervenant lors de la réunion publique de Saint-Laurent-Nouan a fait référence indirectement, à l'action 7 du plan national biodiversité du 4 juillet 2018. Ce plan prévoit la publication annuelle de chiffres de consommation d'espace à une maille communale. La présentation de ce thème devra se référer aux

réflexions effectuées par le CEREMA³ dans ce cadre. Le décompte en hectares s'effectuera à partir du PLU de la Ferté-Saint-Cyr et sur cette seule commune. Les surfaces urbanisables devront être prises en compte. L'étude du CEREMA, mentionnée ci-dessus, retire les bâtiments agricoles, le golf des zones artificialisées, mais inclus les serres. Il est recommandé d'effectuer un décompte particulier en ce qui concerne les voiries créées ou retirées qui ne seraient pas incluses dans les zones urbanisables.

L'eau.

Les évolutions par rapport au dossier initial sont notables. Le porteur du projet a précisé qu'il demanderait une autorisation de prélèvement réduite de moitié par rapport à l'autorisation actuelle, soit 75 000 m³ ans au lieu de 150 000 m³. Il est recommandé de présenter clairement ce point une fois l'ensemble des études réalisées. Pour mémoire, l'étude d'impact initiale indique, pour une fréquence quinquennale, une consommation maximale mensuelle (juillet) de 38 938 m³ par mois et une consommation moyenne annuelle de 103 674 m³ pour l'ensemble des besoins du site y compris le golf. Ces données devront être confirmées. La gestion des eaux pluviales devra être détaillée, volume stockable, volume utilisable pour l'arrosage, période de stockage, ainsi que les quantités « d'eau de fuite » rejetée en aval (risque d'inondation et risque d'assec). La réutilisation des eaux issues de la station d'épuration devra être quantifiée, en particulier l'été pour les mois de fortes fréquentations du site. Le procédé « Organica » cité par le porteur de projet devra être présenté, ainsi que les noms de golfs qui utilisent pour l'arrosage, des eaux usées après traitement. Certes, la majorité de ces éléments est ou sera contenue dans le dossier d'autorisation environnementale unique. Cependant, il est recommandé de réaliser un document séparé utilisant une terminologie simple compréhensible par le public.

L'énergie.

Le permis d'aménager présente un bilan énergétique qui anticipait la réglementation thermique RT 2012. Le porteur du projet a rappelé les objectifs de consommation énergétique des constructions comme devant être au maximum BBC. La mise en œuvre de panneaux solaires sur les toits de la ferme et du centre équestre permet d'assurer une partie des consommations du site. Il est recommandé au porteur du projet d'approfondir les études en prenant en compte d'une part une réflexion d'un participant sur une autonomie énergétique et d'apprécier les possibilités de mise en œuvre de la RT 2020⁴.

Les accès au site, l'accès du golf et des allées cavalières pour les riverains.

Parmi les accès au site, un tourne à gauche est prévu sur la RD925, un plan précisant l'emprise de cet aménagement routier devra être réalisé.

L'accès au golf pour les riverains a constamment été confirmé par le porteur du projet. A contrario, l'accès ou non du site pour des promeneurs devra être précisé que cela soit pour les allées cavalières ou pour les voies privées.

Le comité de suivi.

Il est recommandé de réexaminer, notamment avec les élus, le fonctionnement de ce comité de suivi, sa composition et sa présidence. La proposition de confier cette présidence à un élu a fait l'objet d'une réflexion d'un participant qui conduisait à émettre un doute. À l'issue de ce réexamen, la position définitivement retenue devra être communiquée au public.

³ Méthodologie de mesure de l'artificialisation des terres à l'aide des fichiers fonciers, CEREMA, V3 du 28 juin 2019 ([https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr > sites > files > inline-files](https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr/sites/files/inline-files) consulté le 20 novembre 2019)

⁴ Le recul d'un an de la mise en œuvre de cette nouvelle réglementation est actuellement évoqué, il semble utile d'apprécier dès maintenant les conséquences de sa mise en œuvre.

La mise en œuvre concrète de ces informations.

En l'état, la première phase de l'aménagement se situe sur le territoire de la commune de La Ferté-Saint-Cyr. Outre la mise à disposition sur le site internet, il semble souhaitable que ces documents d'information soient mis à la disposition du public en mairie de cette commune.

L'information du public de la mise à disposition de ces documents pourra s'appuyer sur les journaux municipaux et sur une information dans un des commerces de La Ferté-Saint-Cyr. Dans la mesure où ceux-ci en seraient d'accord.

Il semble souhaitable de tenir compte tenu de la période réserve électorale liée aux élections municipales des 15 et 22 mars 2019.

LISTE DES ANNEXES

- ANNEXE 1 : Décision de la CNDP n° 2019/93 en date du 7 mai 2019
- ANNEXE 2 : Liste des documents mis à la disposition du public sur le site internet
- ANNEXE 3 : Avis de concertation préalable du public

- **ANNEXE 1 : Décision de la CNDP n° 2019/93 en date du 7 mai 2019**

DÉCISION N° 2019 / 93 / GOLF CHAMBORD / 1

**PROJET DE COMPLEXE TOURISTIQUE, GOLFIQUE ET RESIDENTIEL CHAMBORD COUNTRY CLUB
SUR LA COMMUNE DE LA FERTE SAINT-CYR (41)**

La Commission nationale du débat public,

- vu le Code de l'environnement en ses articles L. 121-1 et suivants, notamment le I de l'article L. 121-8, et l'article L. 121-9,
- vu le courrier de saisine et le dossier annexé de Monsieur Bernard SAUNIER, Gérant de SANEQ, en date du 17 avril 2019, demandant à la Commission de déterminer les modalités de participations du public à mettre en œuvre pour le projet de complexe touristique, golfique et résidentiel Chambord Country Club sur la commune de la Ferté Saint-Cyr,

Considérant que :

- les impacts environnementaux du projet sont potentiellement importants,
- les enjeux socio-économiques du projet sont locaux,

après en avoir délibéré,

DÉCIDE :

Article 1 :

Il n'y a pas lieu d'organiser un débat public au sens de l'article R121-7 du Code de l'environnement sur le projet de complexe touristique, golfique et résidentiel Chambord Country Club sur la commune de la Ferté Saint-Cyr.

Article 2 :

Le maître d'ouvrage devra organiser une concertation préalable dont les modalités seront définies par la Commission et qui en déléguera l'organisation au maître d'ouvrage.

Article 3 :

Monsieur Jean-Paul PUYFAUCHER et Monsieur Michel HABIG sont désignés comme garants du processus de concertation prévu à l'article 2.

Article 4 :

La présente décision sera publiée au Journal Officiel de la République française.

La Présidente



Chantal JOUANNO

ANNEXE 2 : Liste des documents mis à la disposition du public sur le site internet

- DÉCISION FAVORABLE DE LA CNDP N°2019/136/GOLF CHAMBORD/2 DU 4 SEPTEMBRE 2019
- AVIS DE CONCERTATION PRÉALABLE
- QUESTIONNAIRE - PROJET DE COMPLEXE DE RÉSIDENCE DE LOISIRS LES POMMERAUX - LA FERTÉ SAINT-CYR
- SYNTHÈSE DU PROJET - FLYER
- DOSSIER DE CONCERTATION
- PRÉSENTATION GRAPHIQUE DU PROJET
- ÉTUDE D'IMPACT - DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT - MAI 2011
- RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR - DEMANDE DE RÉVISION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU DE LA COMMUNE DE LA FERTÉ-SAINT-CYR
- PERMIS D'AMÉNAGER
- JUGEMENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF - PERMIS D'AMÉNAGER
- JUGEMENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF - DÉFRICHEMENT
- COMPTE RENDU DE LA RÉUNION PUBLIQUE DU 23 SEPTEMBRE 2019 - LA FERTÉ SAINT CYR
- PRÉSENTATION DU PROJET LORS DE LA RÉUNION PUBLIQUE DU 23 SEPTEMBRE 2019 - LA FERTÉ SAINT CYR
- PRÉSENTATION DU PROJET LORS DE LA RÉUNION PUBLIQUE DU 7 OCTOBRE 2019 - SAINT LAURENT NOUAN
- PRÉSENTATION ENJEUX ET BIODIVERSITÉ - SAINT LAURENT NOUAN
- COMPTE RENDU RÉUNION PUBLIQUE SAINT LAURENT NOUAN DU 7 OCTOBRE 2019
- PRÉSENTATION DU PROJET À LA FERTÉ SAINT CYR LE 16 OCTOBRE 2019
- COMPTE RENDU RÉUNION PUBLIQUE LA FERTÉ SAINT-CYR DU 16 OCTOBRE 2019
- ÉTUDE CATELLA - ACTUALISATION SEPTEMBRE 2019
- INFORMATION DE LA SAFER
- AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE - PERMIS DE DÉFRICHEMENT
- AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE - PERMIS D'AMÉNAGER

● ANNEXE 3 : Avis de concertation préalable du public

AVIS DE CONCERTATION PREALABLE

En application de l'article R121-19 du code de l'environnement issu du décret n° 2017-626 du 25 avril 2017

Projet de création d'un complexe touristique Chambord Country Club

Lieu-dit : Les Pommereaux – La Ferté-Saint-Cyr et Saint-Laurent-Nouan – Loir et Cher

Objet de la concertation préalable

Le projet consiste en la construction sur une propriété de 400 ha, d'un ensemble résidentiel d'habitations individuelles et privées, regroupées autour d'activités sportives et de loisirs. Cet ensemble s'accompagne de constructions abritant des lieux de services et de commerces. C'est dans ce cadre et conformément à l'article L 121-8 II du code de l'environnement, que dans sa décision du 7 mai 2019, la Commission Nationale du Débat Public (CNDP) saisie par SANE0, a décidé de l'organisation d'une concertation préalable sous l'égide de deux garants.

Organisation de la concertation préalable

La concertation préalable est organisée par SANE0 conformément aux articles L 121-16 et L 121-16-1 du Code de l'Environnement, sous l'égide de Monsieur Michel HABIG et de Monsieur Jean Paul PUYFAUCHER, garants désignés par la CNDP.

Durée de la concertation préalable

La concertation se tient du 20 septembre au 29 octobre 2019 inclus.

Modalités de la concertation préalable

Pour l'information du public :

- Un dossier sur le projet, ses enjeux, son contexte, le rôle et les objectifs du maître d'ouvrage,
- Un affichage réglementaire dans les communes situées dans un rayon de six kilomètres autour du projet.
- Un document de synthèse diffusé dans les lieux d'exposition,
- Un questionnaire diffusé auprès du public lors des réunions publiques, lors des présences sur les marchés,
- Des contacts avec la presse quotidienne locale et régionale,
- Des documents de présentation du projet et des documents de portée générale y afférents, consultables sur le site internet <https://www.registre-dematerialise.fr/1471>, avec possibilité de rédaction d'observations en ligne sur le site internet numérisé, ou dans les mairies de La Ferté Saint Cyr, Saint Laurent Nouan, de Lailly-en-Val et de Ligny-le-Ribault avec possibilité d'inscription d'observations sur un registre à cet effet.

Pour le dialogue et la réflexion collective :

- 3 réunions sous l'autorité des garants, à 18h30, les 23 septembre et mercredi 16 octobre 2019 à La Ferté Saint Cyr et le lundi 7 octobre à Saint-Laurent Nouan
- 1 réunion avec les Elus Locaux, le 23 septembre à Bracieux,
- Une présence du maître d'ouvrage dans les mairies de La Ferté-Saint-Cyr (le 12 octobre de 14 h à 17 h), Saint-Laurent-Nouan (le 7 octobre de 9 h à 12 h), Lailly-en-Val (le 16 octobre 2019 de 9h à 12h) et Ligny-le-Ribault (le 16 octobre 2019 de 14 h à 16 h),
- Une présence sur le marché de Beaugency à deux reprises, les samedis 21 septembre et 12 octobre de 9 h à 12 h 30,
- Les comptes-rendus des rencontres sont mis en ligne sur le site de la concertation,
- Des avis, questions, contributions, propositions peuvent être déposés sur le site de la concertation ou à l'adresse mail concertation-publique-1471@registre-dematerialise.fr - SANE0 répond aux questions posées sur l'adresse mail contact, ou par voie postale dans un délai de deux semaines,
- Des questions peuvent être adressées aux garants par voie dématérialisée, à l'adresse e-mail : michel-habig@garant-cndp.fr ou jean-paul.puyfaucher@garant-cndp.fr et par voie postale (Monsieur Jean Paul PUYFAUCHER ou Michel HABIG - CNDP - 244 Bd Saint Germain - 75007 PARIS).

Bilan des garants

A l'issue de la concertation préalable, dans un délai d'1 mois, les garants transmettent son bilan à SANE0 qui le publie sans délai sur son site internet. Ce bilan est également publié sur le site internet de la CNDP et sera joint au dossier d'enquête publique pour la demande de l'Autorisation Environnementale. (Art. L. 121-16-1 du code de l'environnement et Art. R 121-23 du décret 2017-626 du 25 avril 2017)

Le choix / la décision du maître d'ouvrage à l'issue de la concertation préalable

SANE0 publie dans un délai de 2 mois à compter de la publication du bilan des garants sur son site internet, les mesures qu'il juge nécessaire de mettre en place pour tenir compte des enseignements tirés de la concertation. (Art. L. 121-16 du code de l'environnement et Art. R 121-24 du décret 2017-626 du 25 avril 2017)

Contact : contact@saneo.eu

SANE0 18 rue Pasquier 75 008 PARIS



Commission nationale
du **débat public**

244 boulevard Saint-Germain
75007 Paris - France
T. +33 (0)1 44 49 85 50
contact@debatpublic.fr
www.debatpublic.fr

Enseignements tirés de la concertation préalable

Projet du Chambord Country Club

Conformément à la loi, il a été établi en date du 25 novembre 2019 un Bilan des Garants relatif à la concertation préalable portant sur le projet Chambord Country Club qui a eu lieu entre le 21 septembre et le 29 octobre 2019.

Celui-ci a été établi par Messieurs Michel Habig et Jean-Paul Puyfaucher désignés par la Commission Nationale du Débat Public.

Ayant pris connaissance de ce rapport, le représentant de la société SANEO, porteur du projet, tient à remercier tout particulièrement les garants pour leur implication tout au long de cette procédure, ainsi que les maires et les élus locaux qui ont participé en nombre au côté du public et de façon active aux échanges d'informations et de points de vue portant sur la réalisation de ce projet à vocation économique et touristique au cœur de la Sologne.

Il tient aussi à remercier tous ceux qui se sont mobilisés pour apporter leur point de vue sur ce projet, y compris ceux qui affichent une attitude d'opposition. En effet, il est important de comprendre les motivations, sincères et légitimes ou pas, dans leur posture. Dans de nombreux cas, cette compréhension et l'analyse de leurs arguments, permet de séparer la rationalité de l'émotion, et ainsi pour SANEO, d'apporter les réponses appropriées.

La concertation a été effective, comme le rapportent les garants, avec 130 observations, dont la moitié environ exprimées en nom propre. Ce nombre est à rapprocher des 2183 dossiers consultés et des 1650 dossiers téléchargés, ramenant ainsi les observations formulées à leur juste proportion. Bon nombre des observations formulées en nom propre sont le fait de voisins inquiets de l'impact de cette réalisation sur leur bien-être, et mentionnant des observations objectives, dont il sera tenu compte.

Cette phase de concertation a été très utile. Comme toujours avec ce type de projet, il est regrettable que les personnes favorables ne se soient pas manifestées davantage, permettant ainsi de relativiser l'impact de ceux qui occupent la rubrique des observations. La présence sur le marché de Beaugency a, au contraire, apporté des enseignements très différents de ceux résultant des réunions publiques ou des observations formulées sur les registres. Le fait d'aller au-devant des gens, de leur présenter le projet, de discuter avec eux, a permis de beaucoup mieux évaluer les retours positifs en faveur du projet, et ainsi de mieux connaître leurs attentes du projet.

Il a été souvent oublié par le Public et les différents acteurs, que ce dossier bénéficie déjà d'une autorisation d'aménagement purgée de tous recours, et que les aléas du projet et du changement des textes législatifs ont retardé la phase résiduelle de demande de dépôt de l'Autorisation Environnementale, obligeant ainsi les parties prenantes à effectuer des études complémentaires importantes et consommatrices de temps.

Comme indiqué précédemment, les réponses seront apportées dans le dossier de demande d'autorisation environnementale qui sera déposé dans les prochains mois, et qui fera aussi l'objet d'une enquête publique, donnant ainsi, à nouveau, aux personnes concernées la possibilité de s'exprimer.

Le porteur du projet tient à rappeler que la démarche des promoteurs du Chambord Country Club consiste à pouvoir offrir au sein même de cette région :

- Un lieu d'épanouissement pour une clientèle familiale à la recherche d'une meilleure qualité de vie, permettant l'exercice de toute activité physique et sportive bénéfique à la bonne santé de ses pratiquants.
- Un projet exemplaire en terme écologique ou la préservation et le développement harmonieux des écosystèmes existants resteront une priorité.
- Un centre de mise en œuvre des meilleures pratiques alliant technologies modernes, développement durable et consolidation des patrimoines naturels où l'activité humaine en sera le garant.
- Un lieu d'éducation, de rencontre et de transmission transgénérationnelle.

C'est bien dans ce contexte que «les enjeux environnementaux et sociaux économiques » rappelés de façon exhaustive dans le rapport des garants sont et resteront les valeurs fondamentales qui ont animé les concepteurs du projet et les futurs développeurs.

C'est cette approche novatrice qui semble avoir été au cœur des débats. Le porteur du projet a donc eu l'occasion d'en apporter toutes les précisions en faisant preuve, compte tenu de la nature même de ces enjeux, d'un maximum de pédagogie, face à un public, souvent déconcerté, dont le scepticisme de ceux qui s'expriment, se faisait sentir lors de nos présentations.

Passé le temps de la concertation et enrichi de ces échanges, le porteur du projet va donc déposer dans les prochaines semaines un dossier de demande d'autorisations dites « environnementales » auprès des services de l'Etat, compétents en la matière, afin de pouvoir commencer les premières phases d'aménagement courant 2021, préalables à la construction de l'ensemble du projet.

Le dépôt de ce dossier étant l'aboutissement de nombreuses études relatives à tous les thèmes abordés et précisés par la réglementation, les recommandations des Garants apparaissent comme particulièrement précieuses. Une lecture critique et pertinente de celles-ci nous permette de conclure que :

- La finalisation des études en cours concernant les thèmes abordés répondront en tous points à la préoccupation des garants,
- Qu'il sera mis en place très prochainement une politique d'information du public en coordination avec les élus locaux et les communes concernées. En effet, le Chambord Country Club ayant vocation à s'ouvrir aux plus nombreux et faisant partie du plan d'aménagement de la Communauté de Commune du Grand Chambord, il apparaît essentiel qu'au fur et à mesure de la réalisation de celui-ci, soient pris en compte les

aménagements de tous ordres qui permettront une intégration optimale de l'ensemble des acteurs économiques locaux et régionaux au bénéfice de l'intérêt général.

Pour être plus précis sur les remarques à effectuer suites aux recommandations écrites par les garants, il sera répondu comme suit :

La prise en compte de l'Environnement

La prise en compte de la composante Protection de l'Environnement, au sens littéral des mots, n'est pas suffisamment soulignée dans l'ensemble des observations formulées lors de ce débat public. Lorsque le projet a été conçu, c'est-à-dire il y a déjà dix ans, d'abord le nom de la société Chambord Nature Passion (CNP) résumait à lui seul l'esprit du projet. Les mots Nature et Passion n'ont pas été introduits par hasard dans le nom donné à la société. Depuis l'origine, et alors que la pression environnementale n'était pas aussi forte qu'aujourd'hui, la prise en compte de la protection de l'environnement a été un souci majeur.

Pour cela, les maisons ont été conçus en matériaux bois, leur dimensionnement a été soumis à une contrainte d'échange thermique telle que leur consommation soit aussi neutre que possible en KWh consommés, aussi le mode de chauffage retenu a été celui de la géothermie, c'est-à-dire, avec le captage des calories du sous-sol.

Le remodelage des sols a été limité, avec certes un peu de déboisement, mais accompagné d'un important reboisement. La protection des espèces de faune et flore identifiées comme sensibles a été très sérieusement prise en compte.

L'optimisation de la consommation en eau n'a sans doute pas été suffisamment étudiée. Elle le sera afin de répondre aux remarques reçues.

Les Investisseurs

Au démarrage d'un projet, l'étude de la faisabilité du projet est essentielle. Celle-ci peut ainsi amener les porteurs d'un projet à déposer les demandes d'Autorisations, qu'elles soient d'aménagement ou environnementales. Cette phase étant à haut risque, avec de possibles retombées négatives de notoriété, dues à des demandes excessives d'opposants toujours possibles, de nombreux investisseurs, notamment ceux cotés en bourse, ne souhaitent pas se dévoiler pour faire l'objet de polémiques malencontreuses, pouvant leur apporter un préjudice d'image.

Au contraire, dès qu'un projet a reçu la totalité des Autorisations purgées de tous recours, il est alors réalisable au regard de la Loi, signifiant ainsi que les éventuelles oppositions n'ont plus aucune raison légale de s'exercer. Alors seulement, le projet devient légalement réalisable. Les projets ainsi « légalisés » présentent alors le plus grand intérêt pour lesdits investisseurs, qui disposent des financements prêts à être utilisés. Ceux-ci ne sont pas le facteur limitant dans le monde actuel.

Certes le permis d'aménager est déjà purgé des recours, mais il reste l'étape de l'autorisation environnementale à compléter, laquelle est en cours. Tout sera fait pour que le projet présenté

réponde aux exigences règlementaires. Alors, dès que cette autorisation environnementale sera accordée et purgée des recours, les investisseurs, déjà bien identifiés, pourront se dévoiler. Ceux-ci afficheront alors leur possibilité d'investir dès le départ un montant global minimal de 100 millions d'euros.

Le défrichement, le déboisement, le reboisement ainsi que l'artificialisation des terres.

Dans l'étude environnementale, le défrichement, le déboisement et le reboisement seront traités à l'échelle de la parcelle comme recommandé. Il s'agit d'un travail précis qui sera bien détaillé.

L'artificialisation des terres méritera d'être davantage précisée dans le projet. Celle-ci est faible, seuls quelques 4 à 5% de la surface de la propriété seront directement impactés, essentiellement les surfaces occupées par les bâtiments. Tout le reste, y compris les chemins, et les parkings sont prévus pour permettre l'infiltration permanente des eaux pluviales. Par ailleurs, le tracé des chemins existants est repris en grande partie dans le projet, mais avec une forte augmentation du linéaire des noues, dont on sait l'importance pour la préservation de la biodiversité. La surface d'un golf ne constitue pas une artificialisation des sols au sens technique du terme, comme l'indique d'ailleurs le CEREMA (voir page 11, réf 1) dans son étude référencée ci-dessous. Ainsi 95% de la surface des sols resteront perméables, et l'impact du projet sur l'artificialisation des sols sera très faible.

L'eau

Alors que la pression hydrique n'est pas forte sur la rive gauche de la Loire, contrairement à la rive droite, d'ailleurs il n'existe pas de SAGE pour les surfaces sur la rive gauche de la Loire, des remarques sur l'eau sont apparues dans les observations. Il en sera largement tenu compte dans la formulation des besoins en eau du projet et aussi sur la définition du mode de fonctionnement du Golf lui-même.

Un stockage important d'eau pluviale est prévu. Le recours à un prélèvement dans la nappe phréatique sera allégé par rapport à ce qu'il est aujourd'hui. La réutilisation des eaux usées sera mise en place. Toutefois, ce mode de recyclage des eaux usées fait toujours l'objet d'interrogations technologiques et sanitaires dans notre pays, alors qu'il est courant dans le sud de l'Europe, en Afrique du Nord, en Californie, etc. La réglementation européenne est en pleine évolution sur ce thème, sous la pression des pays du Sud, et dans les prochains mois, quelques assouplissements règlementaires pourraient apparaître. En fonction de ceux-ci, nous ajusterons notre système de traitement des eaux usées.

L'énergie

La RT 2020 demande au minimum que les constructions nouvelles soient passives, et au mieux à énergie positive. La première mesure à mettre en œuvre est celle d'une isolation thermique aussi parfaite que possible. C'est bien pour cela que le bois a été retenu depuis l'origine comme matériau de construction. Avec le bois, il est possible d'atteindre des coefficients d'isolation

(1) <https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr/sites/artificialisation/files/inline-files/definition%20artificialisation%20FF%20V3.pdf>

thermique très élevés réduisant ainsi très fortement la demande en chaleur, et en froid l'été, pour maintenir les normes habituelles de confort.

Pour réduire le recours à des sources d'énergie carbonée, le choix du chauffage par pompe à chaleur avec un COP (coefficient opérationnel, c'est-à-dire fourniture de 4 KWh thermique avec 1 KWh électrique) supérieur à 4 a été effectué. Pour chaque maison, il pourra être proposé aux propriétaires de recourir dès la construction, à la mise en place de panneaux photovoltaïques sur les toitures, ainsi que de panneaux solaires thermiques, pour compléter leur production individuelle d'énergie. Dans tous les cas, les grands bâtiments collectifs : ferme, centre hippique, hameau, seront couverts avec des panneaux photovoltaïques afin d'apporter une production positive d'électricité.

Les accès au site, l'accès du golf et des allées cavalières pour les riverains.

Un tourne à gauche est prévu et sera précisé.

De même, contrairement à d'autres établissements, l'accès au golf pour les riverains sera possible, dans le cadre du respect du règlement intérieur de l'établissement.

Le comité de suivi

La mise en place d'un comité de suivi fera l'objet d'un paragraphe dans le règlement de la copropriété auquel seront obligés d'adhérer tous les acquéreurs. Une discussion interviendra avec les Elus directement concernés pour en définir la composition et sa présidence de fait. L'objet de ce comité est de faire le point et de suivre à intervalle régulier l'évolution du domaine sur le plan environnemental.

Le 10 janvier 2020

Bernard SAUNIER

SANEO