



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
CENTRE - VAL DE LOIRE

**Conseil général de l'Environnement
et du Développement durable**

Avis délibéré

**Sur le projet de complexe touristique du domaine des
Pommereaux à La Ferté-Saint-Cyr et Saint Laurent-Nouan (41)**

Autorisation environnementale

N°MRAe 2022-3652

PRÉAMBULE

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire s'est réunie par visio-conférence le 24 juin 2022. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de complexe touristique du domaine des Pommereaux à La Ferté-Saint-Cyr et Saint Laurent-Nouan (41).

Étaient présents et ont délibéré : Sylvie BANOUN, Jérôme DUCHENE, Isabelle LA JEUNESSE et Corinne LARRUE.

Chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Conformément au 3° de l'article R. 122-6 et du I de l'article 122-7 du code de l'environnement, la MRAe a été saisie du dossier de demande d'avis.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'étude d'impact présentée et sur la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable à celui-ci. Il vise à permettre d'améliorer sa conception et la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au fil de l'avis, l'autorité environnementale peut être amenée à s'exprimer spécifiquement sur les différents volets du dossier, qu'il s'agisse de la qualité de l'étude d'impact ou de la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par le projet. Les appréciations qui en résultent sont toujours émises au regard des enjeux et compte tenu des éléments présentés dans le dossier tel qu'il a été transmis par le porteur de projet. Cette précision vaut pour l'ensemble du document et ne sera pas reprise à chaque fois qu'une telle appréciation apparaîtra dans le corps de l'avis.

Il convient de noter que l'article L 122-1 V du code de l'environnement fait obligation au porteur de projet d'apporter une réponse écrite à l'autorité environnementale. Cette réponse doit être mise à disposition du public, par voie électronique, au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique ou de la participation du public par voie électronique et jointe au dossier d'enquête ou de participation du public.

En outre, une transmission de la réponse à l'autorité environnementale serait de nature à contribuer à l'amélioration des avis et de la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par les porteurs de projet.

1 Contexte et présentation du projet

La société SANEO a pour projet de créer un complexe touristique de 400 hectares (ha) au cœur du domaine des Pommereaux, sur les communes de La Ferté-Saint-Cyr et Saint Laurent-Nouan (41). Ce site est situé en rive sud de la Loire à mi distance entre Orléans et Blois.

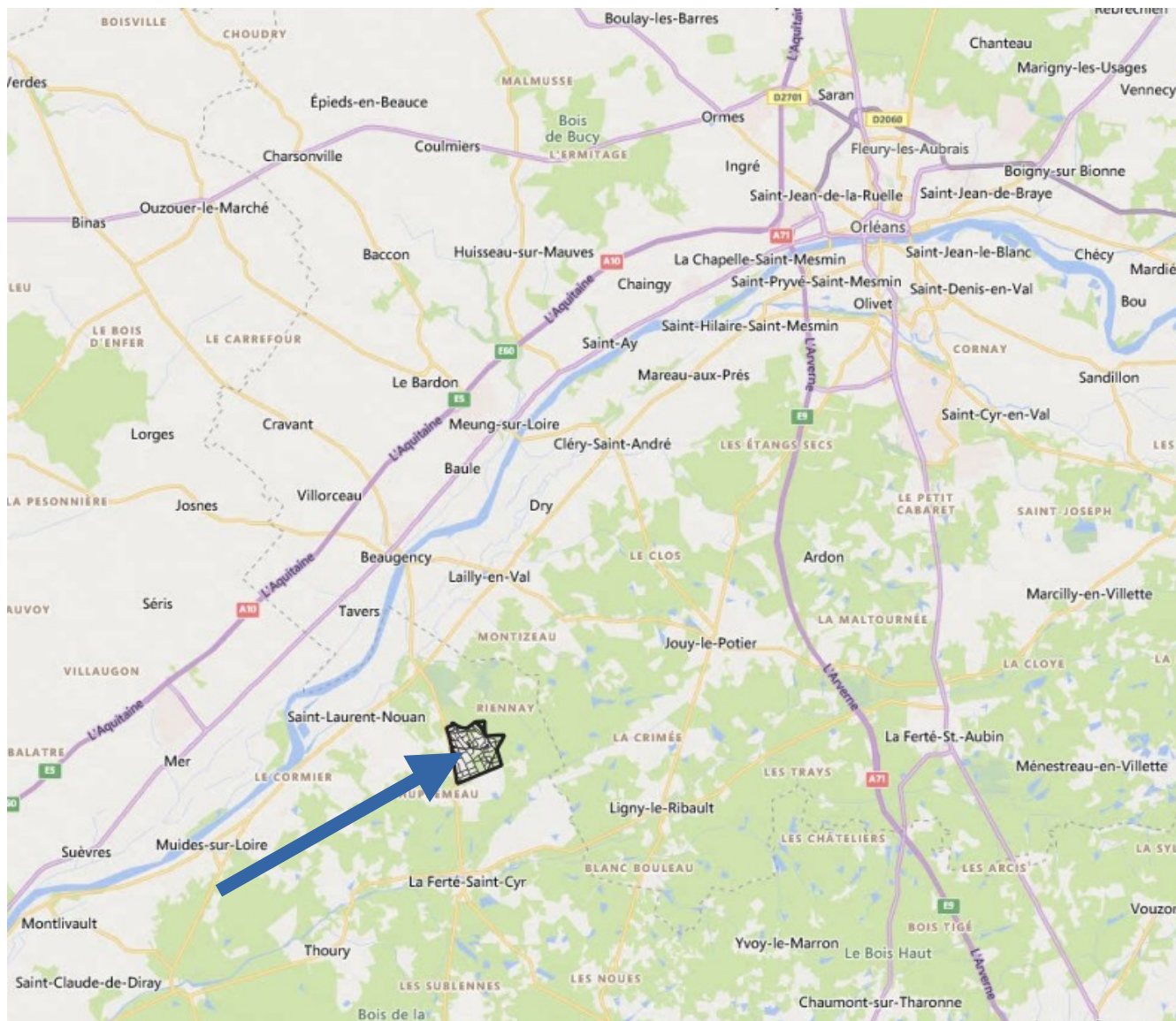


Illustration 1 : Localisation géographique du projet (Source : Dreal)

D'une ampleur exceptionnelle par son emprise, le projet est situé au sein du site Natura 2000¹ « Sologne » (directive Habitats), au demeurant le plus grand site Natura 2000 de France métropolitaine. Il est également localisé en partie dans la zone tampon du Val de Loire, inscrit sur la liste du patrimoine mondial par l'Unesco.

¹ Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

Ce projet, dont la réalisation aurait un impact majeur sur le territoire, a suscité de nombreuses réactions tant au niveau local que national. À ce titre, les contributions apportées par le public dans le cadre de la consultation qui s'est tenue en septembre et octobre 2019 ont mis en exergue des inquiétudes sur la compatibilité d'un tel projet avec les enjeux actuels en matière de préservation de la biodiversité, de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, de gestion de la ressource en eau et des usages du site. Ces interrogations ont été relayées par les élus locaux à travers les motions votées par les assemblées du Conseil régional de la Région Centre-Val de Loire et du Conseil départemental du Loir-et-Cher ainsi que par des tiers qui ont émis des réserves sur le bien fondé du projet.

Le projet a pour ambition de créer un domaine comprenant un espace à vocation d'habitation et des lieux d'hébergement touristique et de loisirs. Il est prévu qu'il s'accompagne de divers programmes éducatifs et sportifs, ainsi que des activités familiales et des infrastructures de service et d'aide à la personne.

Il comprend en particulier :

- un golf 27 trous de 167 ha,
- un ensemble de 535 habitations à haute qualité environnementale représentant environ 113 000 m² de surface de plancher (sur le territoire de La Ferté-Saint-Cyr) et un ensemble de 30 habitations à haute qualité environnementale représentant environ 8 500 m² de surface de plancher (à Saint Laurent-Nouan) (environ 12 ha au total),
- une pépinière s'étendant sur 5,33 ha,
- une ferme bio de 3,55 ha,
- un complexe hôtelier 4 étoiles avec spa, restaurant, espace séminaire d'une surface globale² de 12 600 m²,
- un centre équestre incluant 60 boxes avec restaurant et clubhouse de 10 900 m²,
- un centre de vie destiné aux habitants et aux visiteurs d'une surface de 8 000 m², avec piscines et commerces,
- les équipements associés : voies de circulation, centres de stockage et de traitement de déchets, station de traitement des eaux usées...

Prévus en quatre phases, les travaux s'étaleront sur 8 ou 10 ans. La nature des travaux est détaillée pour chaque phase dans l'étude d'impact (page 118).

Le dossier précise que le projet a pour objectif le développement économique et touristique du territoire. Il est présenté dans le dossier comme un projet intégré prenant en compte l'environnement du site et sa valeur patrimoniale et paysagère.

² Sur certaines figures, cette surface ne correspond pas et est de 18 050 m².



Illustration 2 : Localisation des différentes composantes du projet (Source : étude d'impact, page 33)

2 Qualité de la description du projet et justification des choix opérés

2.1. Qualité de la description du projet

Le chapitre 3 de l'étude d'impact, dédié à la description du projet, en expose les principales caractéristiques (nombre de logements, surfaces de plancher, etc.). Elle précise également les choix en termes d'agencement de l'espace public (accès et stationnements, réseaux, espaces paysagers, etc.). Elle ne décrit pas les voiries (emprise, largeur, revêtement...). Les phases du projet, au nombre de quatre, sont par ailleurs exposées, ainsi que les performances environnementales attendues. Ces éléments sont accompagnés d'illustrations, permettant de visualiser les orientations retenues.

2.2. Justification des choix opérés

La justification du projet est exposée très succinctement dans le chapitre 3 du dossier (page 30). Elle ne s'appuie que sur des motivations liées à une « importance stratégique » du site en matière de développement touristique et économique du territoire. L'étude d'impact décrit les variantes d'aménagement du projet à l'intérieur de la même zone d'implantation (page 607 et suivantes). Aucune localisation géographique alternative n'est présentée dans le dossier par le maître d'ouvrage.

Le dossier présenté n'est dès lors pas conforme au 7° de l'article R. 122-5 du code de l'environnement, qui prévoit que l'étude d'impact comporte « *une description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage, en fonction du projet proposé et de ses caractéristiques spécifiques, et une indication des principales raisons du choix effectué, notamment une comparaison des incidences sur l'environnement et la santé humaine.* »

L'étude ne fait ainsi pas état de prospections qui auraient permis d'identifier d'autres sites susceptibles de faire l'objet d'une valorisation. Ce manque constitue une lacune manifeste, notamment pour un projet susceptible de conduire à la suppression de 244 ha de terres agricoles, de 90 ha de boisement et de 125 ha de zones humides et à porter atteinte à un site Natura 2000 emblématique.

Le dossier ne comporte pas à ce stade d'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (Cdpenaf) qui est requis.

Par ailleurs, les enseignements issus de la concertation qui s'est tenue entre septembre et octobre 2019 n'apparaissent pas clairement avoir été pris en compte dans l'étude d'impact.

En outre un tel projet contribue par nature à la consommation d'espaces naturels et agricoles et entraîne une consommation significative d'eau, en contradiction avec les objectifs régionaux, nationaux et européens. Il est donc attendu que les mesures d'évitement, de réduction et à défaut de compensation permettent au projet de s'inscrire dans les objectifs d'absence d'artificialisation nette prévus par le Sdraddet à l'horizon 2040 et ceux de la loi « Climat et résilience » qui prévoit la division par deux du rythme de consommation d'espaces sur les années 2021-2030 par rapport à celle constatée sur la période 2011-2021..

L'autorité environnementale rappelle que la justification des choix opérés doit avant tout s'appuyer sur l'examen de solutions alternatives, requis par le code de l'environnement.

3 Principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale

Du fait de la nature du projet, les principaux enjeux pour l'environnement et la santé humaine concernent :

- la biodiversité ;
- la ressource en eau et les milieux aquatiques ;
- le patrimoine et le paysage.

Les chapitres suivants présentent les remarques de l'autorité environnementale au regard de ces enjeux.

4 Qualité de l'étude d'impact et prise en compte de l'environnement par le projet

4.1. La biodiversité

4.1.1 État initial

L'état initial identifie correctement les sites protégés et inventoriés au titre de la richesse écologique dans l'aire d'étude du projet. Le site d'étude est ainsi presque entièrement situé au sein du site Natura 2000 « Sologne ». Cinq autres sites Natura 2000 sont par ailleurs localisés dans un rayon de 7 km autour du projet. Toutefois, aucune Znieff³ n'est présente sur le site d'étude.

Le dossier identifie les continuités écologiques en reprenant le travail effectué dans le cadre du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de la région Centre-Val de Loire et de la trame verte et bleue de Sologne, intégré au Sraddet, dans laquelle le site figure au sein de la trame des milieux boisés. L'étude d'impact aurait pu également reprendre les diagnostics réalisés à une échelle plus locale, notamment à l'échelle du SCoT Blésois et de Grand Chambord. À l'échelle locale, l'étude met correctement en évidence les corridors de déplacements principaux pour les chiroptères, en lien avec les lisières et chemins.

L'étude écologique caractérise l'état initial du secteur sur l'ensemble des différentes thématiques liées au milieu naturel. Ces campagnes ont été réalisées, à partir de 2018, lors de périodes représentatives des cycles biologiques.

L'étude identifie les milieux naturels considérés comme patrimoniaux. On observe ainsi dans la zone d'étude une large gamme d'habitats naturels, même si celle-ci est dominée par des terres agricoles et des pâtures à bovins (60 % de la surface du secteur). Les milieux les plus patrimoniaux et présentant des enjeux forts sont les landes fraîches et les prairies humides oligotrophes⁴.

Concernant la flore, les inventaires ont été correctement réalisés, les relevés effectués sont présentés en annexe et leur localisation est restituée dans l'étude d'impact. Plus de 300 espèces y ont été inventoriées. L'enjeu majeur du site est la présence du très rare Glaïeul de Galicie, fleur en danger critique d'extinction. Un foyer de biodiversité remarquable, situé à l'ouest de l'étang Béatrix, regroupe toutes les stations de Glaïeul et de Gentiane pneumonanthe et constitue le secteur au plus fort enjeu botanique du site. Cinq autres espèces protégées sont recensées ainsi que diverses espèces patrimoniales essentiellement liées aux milieux humides et aux landes et pelouses associées.

3 Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique, lancé en 1982, l'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (Znieff) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff : les Znieff de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les Znieff de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

4 Un milieu est dit oligotrophe lorsqu'il est particulièrement pauvre en éléments nutritifs.

La méthodologie d'inventaire de la faune est également explicitée et adaptée à chaque groupe d'espèces. Comme pour la flore, leur degré de rareté (statuts de protection, listes rouges, etc.) est précisé, de même que le mode de fréquentation du site dans la mesure du possible.

Parmi les principaux points à retenir, on note la présence d'au moins 9 espèces d'amphibiens, dont celle du Triton marbré, classé comme vulnérable sur la liste rouge.

Concernant les oiseaux, 97 espèces ont été recensées, dont une trentaine qualifiées de patrimoniales.

Concernant les chiroptères, le site d'étude abrite de vieux arbres très favorables en termes de gîtes potentiels dans la plupart des secteurs boisés. 16 espèces sur les 23 que compte le département ont été notées, ce qui correspond à une diversité spécifique qualifiée de forte.

Concernant les insectes, 53 espèces de papillons ont été inventoriées et l'étude s'est attachée à démontrer l'absence de l'Azuré de la Croisette et de la Laineuse du Prunelier. Une trentaine d'espèces d'odonates ont par ailleurs été observées, dont deux espèces patrimoniales (Agrion joli, Leucorrhine à gros thorax). Un inventaire spécifique des coléoptères patrimoniaux a été mené et a confirmé la présence de 4 espèces, dont le Grand Capricorne. L'étude attribue l'enjeu le plus fort à la Leucorrhine à gros thorax, ainsi qu'un enjeu fort au Grand Capricorne et à un papillon, l'Hespérie du Brome.

4.1.2 Les incidences du projet et leur prise en considération

L'étude d'impact aborde les incidences du projet sur la biodiversité. Elle décrit les incidences temporaires, à l'occasion des travaux, mais aussi de manière définitive, après l'aménagement du complexe.

Selon la nature des aménagements prévus, l'étude identifie des impacts bruts (en absence de l'application de la séquence éviter-réduire-compenser (ERC)) qui sont en moyenne qualifiés de forts, y compris pour les zones humides. Sont concernés plus de 85 ha de terres agricoles, 68 ha de milieux herbacés et 37 ha de milieux boisés.

En ce qui concerne la faune, l'étude conclut à un niveau d'impact nul à fort pour les insectes, les oiseaux (milieux anthropiques protégés) et les chiroptères, notamment en raison de la destruction des habitats anthropiques. L'impact est qualifié de modéré pour les autres groupes d'espèces animales.

Concernant la flore, le niveau d'impact est qualifié de faible.

En conséquence, l'étude d'impact décrit les mesures de suppression et d'atténuation des dommages sur la biodiversité. Le choix de ces mesures est argumenté en fonction des sensibilités identifiées dans l'état initial.

Une mesure d'évitement a été adoptée, portant sur la modification des emprises afin de préserver de nombreux secteurs à forts enjeux pour la biodiversité : zones humides, espèces floristiques et faunistiques protégées, corridors écologiques, habitats. Ces zones – plus d'une vingtaine – représentent un total de 41,8 ha. Les secteurs sanctuarisés sont correctement exposés à partir d'une série de cartographies (pages 439 et suivantes).

Les mesures de réduction sont également adaptées aux enjeux en présence. Si la plupart sont classiques (mises en place d'un coordonnateur environnemental, phasage du chantier sur 10 ans, adoption de protocoles spécifiques durant les travaux, mis en défens⁵ de secteurs sensibles, pose de barrière à amphibiens, création de passage à petite faune, etc.), on note des actions ciblées sur les

⁵ La mise en défens consiste à mettre en place des clôtures avec interdiction de pénétrer dans la zone.

chiroptères et oiseaux en lien avec la perte d'habitats (prise en compte des arbres à cavités, mise en place de 20 gîtes de substitution pour les chiroptères, destruction des bâtiments après vérification par un expert de l'absence de chiroptères, îlots de sénescence⁶ sur 17,7 ha, pose de 50 nichoirs à oiseaux aux caractéristiques adaptées selon les espèces, etc.).

Après l'adoption de ces mesures, l'étude conclut à un impact résiduel négligeable à faible pour la grande majorité des espèces. Restent concernées les espèces d'oiseaux et de chiroptères affectées par la destruction de bâtiments ou de zones forestières. Par conséquent, le dossier fait état de mesures compensatoires à adopter et des dérogations à la législation⁷ sur les espèces protégées. La fonctionnalité de ces mesures de compensation sera à valider au préalable en vue de confirmer leur étendue et leur localisation.

Les mesures compensatoires, nombreuses, sont proportionnées aux enjeux. On retiendra notamment l'adoption d'un plan de gestion sur les secteurs gérés en faveur de la biodiversité et sa mise en œuvre avant le début des travaux, l'installation de sept « maisons » à toit en ardoises dédiées aux chiroptères, ou encore la construction de trois tours à hirondelles de 32 nichoirs et sept *avemnidums*⁸. L'étude expose par ailleurs le coût et les dispositifs de suivi des mesures environnementales.

Une évaluation des incidences Natura 2000 est jointe au dossier et conclut, à l'absence de tout impact résiduel sur les habitats d'intérêt communautaire ayant contribué à la désignation des sites les plus proches.

4.2. La ressource en eau et les milieux aquatiques

4.2.1 État initial

L'étude d'impact présente succinctement les masses d'eaux superficielles et souterraines. Les nappes ne sont pas citées selon la typologie du Sdage Loire-Bretagne (page 129), ce qui rend difficile leur identification. Leur état quantitatif n'est par ailleurs pas précisé. Concernant les masses d'eau superficielles, le projet se situe sur l'Ardoux, correctement identifié selon la typologie employée par le Sdage. L'étude présente correctement son état écologique, les risques qui lui sont liés et les objectifs de bon état définis dans le Sdage.

L'étude n'identifie pas les zonages mis en place pour améliorer l'état de la ressource de manière générale : les communes de La Ferté-Saint-Cyr et de Saint Laurent-Nouant sont en zone de répartition des eaux (ZRE) pour le Cénomaniens et en zone vulnérable aux nitrates. Le dossier identifie bien l'absence de périmètre de protection de captage d'eau potable à proximité du projet (page 132).

Concernant l'alimentation en eau potable, l'étude indique qu'une extension et une amélioration des infrastructures existantes ont déjà été réalisées ces dernières années, qui intègrent le raccordement futur du domaine des Pommereaux au réseau de distribution, en réalisant notamment une augmentation des capacités de traitement ou le remplacement de réseaux vétustes en dehors du site.

6 Définis par l'ONF comme des « petits peuplements laissés en évolution libre sans intervention culturelle et conservés jusqu'à leur terme physique, c'est-à-dire jusqu'à l'effondrement des arbres ».

7 L'autorité environnementale souligne une erreur dans le dossier : il est en effet annoncé une demande de dérogation pour le Crapaud commun sous le motif « impact résiduel lié à la destruction d'une mare de reproduction, pouvant induire une destruction d'individus » (page 549) alors qu'une mesure d'évitement prévoit la préservation de la totalité des mares et des étangs.

8 Maisons dédiées spécifiquement à l'accueil des oiseaux.

La détermination des zones humides a été menée en étudiant les habitats naturels, la flore et la pédologie (214 sondages). Largement présentes sur le domaine (avec une superficie totale de 125,41 ha dans l'aire d'étude immédiate), elles constituent un enjeu fort et hébergent de nombreuses espèces rares et menacées, déjà évoquées, dont la très rare Glaïeul de Galicie et la Leucorrhine à gros thorax.

Il existe enfin trois plans d'eau sur le domaine : l'étang de Chevrier au nord (16 765 m²), l'étang de Gadin au centre (27 060 m²) et l'étang Beatrix au sud (26 375 m²). Le dossier en présente un pré-diagnostic, faisant ressortir un risque d'érosion régressive de leurs digues.

4.2.2 Les incidences du projet et leur prise en considération

D'un point de vue quantitatif, les besoins en eau pour le projet sont estimés à 140 000 m³ par an (page 425), répartis comme suit :

- 120 000 m³ pour l'arrosage du golf, prélevés grâce à un nouveau forage à réaliser sur le site de la ferme Nouméa ;
- 20 000 m³ pour les besoins agricoles, à partir d'un forage agricole existant.

L'autorité environnementale note qu'une information très différente a été donnée lors de la concertation où il est précisé que le « porteur du projet [...] 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 ».

L'autorité environnementale recommande la mise en cohérence des informations apportées au public.

Le dossier mentionne « une fourniture de 20 000 m³ à terme de six ans lorsque le complexe sera en fonctionnement à plus de 60 %, pour compléter l'arrosage du golf en substitution d'une partie de l'eau du forage ». Mais l'étude ne précise pas dans quel milieu ou nappe sera fait le prélèvement de substitution, ce qui constitue un manque.

Par ailleurs, il n'est pas décrit les besoins en eau pour les habitations, l'hôtel et ses installations, les restaurants, les résidences de tourisme, etc. En raison de la fréquentation du site (une nouvelle population permanente de 400 à 500 habitants, pour une fréquentation pouvant atteindre 2 000 personnes en haute saison), la consommation d'eau potable sera conséquente pour l'ensemble de ces usages, et pourra avoir un impact important à la fois sur la ressource et sur la disponibilité en eau potable communale. À titre de comparaison, les communes de La Ferté-Saint-Cyr et Saint Laurent-Nouan sont respectivement occupées par 1 054 et 4 352 habitants (Insee, 2018).

La question de la sobriété de l'usage de la ressource en eau n'est pas traitée de manière convaincante et n'aboutit pas à la proposition de mesures concrètes de réduction de la consommation d'eau.

L'autorité environnementale recommande de reconsidérer la conception du projet en vue de réduire significativement la consommation d'eau.

L'étude précise (page 422) que l'utilisation des produits phytosanitaires sera limitée, avec l'introduction de pratiques naturelles de lutte contre les insectes et nuisibles. Le dossier admet toutefois qu'il ne sera

pas possible d'exclure tout recours à l'usage de ces produits et s'engage à utiliser les produits présentant « *une toxicité insignifiante* » envers la faune piscicole.

L'étude d'impact indique que les quantités d'engrais utilisées n'auront pas plus d'impact significatif sur l'environnement que celui résultant des pratiques agricoles actuelles. Cet argument n'est pas recevable et il n'apporte pas la démonstration d'une absence d'impact significatif sur la ressource en eau et les milieux aquatiques.

Le projet entraînera la destruction de zones humides de fonctionnalités diverses. Il effectue un calcul de ratio discutable qui ne correspond pas à la disposition 8B-1 du Sdage Loire-Bretagne.

Le projet ne présente pas la perspective du dérèglement climatique et ses effets probables à moyen terme sur la multiplication des épisodes de chaleurs intenses et de sécheresse ainsi que le déficit de rechargement des nappes qu'il est susceptible d'induire. Il n'en tire dès lors pas de conséquences pour le projet.

L'autorité environnementale recommande :

- **de présenter une comparaison entre les fonctionnalités des zones humides affectées et celles créées ou restaurées après compensation et de revoir les ratios de compensation choisis en cas de non-conformité avec la réglementation ;**
- **de préciser dans quelle nappe le prélèvement d'eau est prévu pour l'arrosage du golf ;**
- **de mentionner dans quel milieu sera réalisé le prélèvement de substitution pour l'arrosage du golf ;**
- **de démontrer l'absence d'impact significatif de l'utilisation d'intrants (engrais, produits phytosanitaires) sur la ressource en eau et les milieux aquatiques ;**
- **de présenter l'impact prévisible du dérèglement climatique et ses incidences sur le projet.**

4.3. Le patrimoine et le paysage

4.3.1 État initial

L'unité paysagère « La grande Sologne » au sein de laquelle s'implante l'intégralité du projet est longuement décrite en reprenant mot pour mot les termes de l'atlas des paysages du Loir-et-Cher (pages 297 et suivantes). Des photos en sont également reprises, sans identification de leur localisation, ni précision de la source. Ces éléments sont par ailleurs livrés de manière brute et ne sont pas mis en perspective avec le site et son environnement direct, notamment le bourg de La Ferté-Saint-Cyr. De même, une partie du projet se situant sur la commune de Saint Laurent-Nouan, il aurait été judicieux d'évoquer l'unité paysagère de « la Loire à Saint Laurent-Nouan » située à proximité du projet.

Le dossier identifie bien que la partie nord du projet est située dans la zone tampon du « Val de Loire » inscrite sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco. Les trois critères ayant conduit à cette inscription sont rappelés et une cartographie localisant le site du projet par rapport à la zone tampon du Bien est présentée. Ce volet aurait cependant mérité de rappeler les règles particulières induites par la localisation dans la zone tampon.

De plus, la description de l'environnement immédiat du projet est peu détaillée. S'il est fait mention de quelques propriétés alentour et de la propriété actuelle des Pommereaux qui ne s'étend que sur 0,7 ha, l'usage des terres et bâtiments d'habitation situés dans l'emprise du projet ne sont pas décrits dans

l'état initial. C'est notamment le cas des bâtiments situés aux lieux-dits « le terrage », « gadin » et « le joinchet ». Hormis l'occupation du sol, l'utilisation et l'exploitation actuelle des terres et des bâtiments ne sont pas précisées. Aucun élément patrimonial et historique n'est identifié ce qui laisse à penser qu'aucun travail de recherche sur l'histoire et les usages des lieux n'a été réalisé hormis sur le volet eau pour identifier les périodes de création des étangs à partir d'une carte de Cassini (page 138).

Enfin, le dossier n'identifie pas les éventuels éléments paysagers comme les arbres remarquables, les vues ou perspectives intéressantes, les allées ou alignements d'arbres, s'ils existent, à éventuellement conserver et mettre en valeur.

L'autorité environnementale recommande :

- **de compléter la description de l'environnement immédiat du projet ;**
- **d'identifier les éventuels éléments paysagers à conserver et mettre en valeur.**

4.3.2 Les incidences du projet et leur prise en considération

Le projet ouvre à l'urbanisation ou à anthropisation des espaces conséquents dans des secteurs actuellement agricoles ou naturels. Il conduit à modifier la perception depuis la route en fermant à la vue cette portion du territoire actuellement visible comme un espace ouvert de prairie agricole depuis la route départementale RD 925. Ce secteur, est composé de clairières relativement rares dans le paysage solognot, qui constituent des respirations dans ces ambiances forestières. Le projet conduit de fait à une modification substantielle du paysage agricole et naturel du site, par la part importante réservée aux habitations et compte tenu des surfaces envisagées. Le total des surfaces indiqué pour les constructions, stationnements et voiries apparaît très sous-estimé.

L'autorité environnementale recommande à nouveau de mettre en cohérence les chiffres du dossier.

L'analyse de l'impact paysager du projet depuis les principaux accès au site et axes de communication alentours est à approfondir. L'étude ne présente pas de perspective des modifications des perceptions paysagères engendrées par le complexe qui seront potentiellement nombreuses.

L'étude affirme qu'aucune construction n'est prévue dans le secteur de la zone tampon du « Val de Loire » inscrit au patrimoine mondial par l'Unesco. Or, il est indiqué dans le dossier que 30 habitations faisant partie du projet seront implantées sur la commune de Saint Laurent-Nouan, dont la partie concernée par le projet est intégralement située en zone tampon.

L'autorité environnementale recommande de revoir l'analyse des impacts du projet depuis les principaux axes de communication et accès du site.

5 Effets cumulés avec d'autres projets

L'étude d'impact n'évalue que très partiellement les incidences cumulées du complexe projeté avec les autres projets envisagés.

Le projet connu mentionné dans le dossier est le golf des Bordes et de Ganay, situé à quelques kilomètres de là. L'étude se contente seulement d'affirmer le caractère complémentaire entre ces projets, la clientèle visée n'étant pas la même. Cela ne peut être considéré comme un argument acceptable. L'analyse des effets cumulés aurait dû porter sur les incidences cumulées des deux projets.

Elle ne porte que sur quelques espèces protégées, soit sur un nombre très restreint des impacts environnementaux concernés par les projets. Il est en effet indispensable que les impacts cumulés sur la consommation d'espace, la ressource en eau, ou encore l'adéquation avec les besoins locaux, soient analysés.

L'autorité environnementale rappelle qu'une évaluation environnementale doit comprendre une analyse des effets cumulés. Ainsi la présente évaluation aurait dû évaluer l'ensemble des incidences cumulées du projet avec celles du projet de golf des Bordes, notamment la ressource en eau et la consommation d'espace.

6 Résumé non technique

Le dossier présenté ne comporte pas de résumé non technique, pièce pourtant prévue par la réglementation. En l'état, il est donc impossible pour le lecteur de se faire une idée générale des impacts du projet sans avoir à lire l'ensemble de l'étude d'impact.

7 Conclusion

Le projet de complexe touristique des Pommereaux est situé sur les communes de La Ferté-Saint-Cyr et de Saint Laurent-Nouan. Sur un domaine de 400 ha, le projet apporterait une nouvelle population de 400 à 500 habitants pour une fréquentation pouvant atteindre 2 000 personnes en haute saison. Sa réalisation conduirait par ailleurs à la suppression de très importantes surfaces de terres agricoles, de zones boisées mais aussi de zones humides en site Natura 2000.

L'étude d'impact présente des informations assez disparates et compartimentées, parfois erronées, qui rendent difficiles l'appréhension du projet dans sa globalité. Elle identifie de manière inégale des enjeux environnementaux en présence. La prise en compte des enjeux paraît faible et souvent superficielle masquant les réels impacts de l'aménagement projeté.

Au vu de ces éléments, l'étude d'impact ne peut être considérée comme suffisante pour évaluer correctement les impacts du projet sur l'environnement. S'agissant de l'atteinte au site Natura 2000 « Sologne », elle n'apporte pas la démonstration de l'absence d'incidences significatives après mesures d'évitement et de réduction.

En outre, la justification du projet ainsi que l'analyse des effets cumulés avec le complexe du golf des Bordes doivent être traitées.

L'autorité environnementale rappelle que la justification des choix opérés doit avant tout s'appuyer sur l'examen de solutions alternatives, requis par le code de l'environnement.

Six recommandations figurent dans le corps de l'avis.