

Délibération N° A-2022-10-083

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de
Conseillers
en exercice : **27**
Présents : **20**
Votants : **25**

Le 20 octobre 2022, le Conseil Municipal s'est réuni à vingt heures trente en Mairie sous la Présidence de Monsieur LAURENT Michel, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 14/10/2022

PRÉSENTS : MM. LAURENT Michel, HERNANDEZ Jacky, GUIBERTEAU Elisabeth, LAURENT Christophe, SOUCHET Christine, QUARTIER Jacques, LALLERON Christian, PERRIN Gilles, POTONNIER Gérard, VIET Dany, LE TOUX Philippe, BAUSSIÉ Christel, LUCAS-RIFFAUD Valérie, FATMI Sandrine, TOURETTE Sandrine, HAHUSSEAU Yves-Marie, DAVEAU Colette, FRIAUD Stéphane, GOURDON Guillaume, PARARD Brigitte.

EXCUSÉS :

M. STURLESE Patrick représenté par M. LE TOUX Philippe
Mme GAUMOND Charlotte représentée par M. LAURENT Christophe
Mme VARLET Marie-Claire représentée par Mme GUIBERTEAU Elisabeth
Mme GUERIN Laurence représentée par M. LAURENT Michel
M. MESPOULEDE Bruno
Mme POULIQUEN Léa représentée par M. FRIAUD Stéphane

ABSENTS :

Mme LODI Valérie

M. HERNANDEZ Jacky a été désigné secrétaire de séance.

A-2022-10-083 – AVIS SUR LA DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET DE CREATION D'UN COMPLEXE TOURISTIQUE DU DOMAINE DES POMMEREUX SUR LES COMMUNES DE LA FERTE-SAINT-CYR ET SAINT-LAURENT-NOUAN

Monsieur le Maire rappelle que par arrêté préfectoral n° 41-2022-07-29-00006 du 29 juillet 2022, une enquête publique est ouverte **du jeudi 15 septembre 2022 au vendredi 14 octobre 2022**, à la demande de la Société SANEO, préalablement aux autorisations environnementales et au permis d'aménager en vue de la création du complexe touristique du Domaine des Pommereaux sur le territoire des communes de La Ferté-Saint-Cyr et de Saint-Laurent-Nouan.

Conformément à l'article 6 de l'arrêté préfectoral précité, le conseil municipal est appelé à donner son avis sur la demande d'autorisation environnementale unique prévue par le code de l'environnement dès l'ouverture de l'enquête et **au plus tard dans les quinze jours suivants la clôture de l'enquête**.

Monsieur le Maire recueille l'avis du Conseil Municipal et chaque conseiller s'exprime individuellement.

Jacky HERNANDEZ avis favorable : il est actuellement retraité et sa retraite mensuelle provient du travail et des cotisations des actifs ; le complexe est créateur d'emplois donc de salaires donc d'éléments de sa retraite.

Marie-Claire VARLET avis défavorable, a écrit ses observations présentées par Mme Guiberteau qui la représente : les motifs déjà évoqués : impact sur l'environnement, consommation du foncier bâti de la commune, destruction de terres agricoles ...elle dit que la rentabilité et l'attractivité du projet ne lui semblent pas démontrées. Le cahier des charges impose 20 % de résidences principales soit, pour 565 maisons, entre 110 et 115 familles « locales ». c'est beaucoup quand il faut les trouver pour qu'elles s'installent dans une zone qui sera totalement dépourvue de vie de quartier puisque 80 % des maisons ne seront occupées qu'occasionnellement. D'autre part, 110 à 115 familles c'est au final 500/600 personnes au grand maximum. C'est insuffisant pour avoir l'autorisation d'ouvrir une pharmacie et pour maintenir des commerces et des équipements de loisirs coûteux ouverts toute l'année. On risque de se retrouver comme dans certaines stations balnéaires de la côte atlantique où tout est fermé entre novembre et mars. A terme, c'est aussi le risque des infrastructures terminées ou pas, de tomber en déshérence faute de rentabilité.

Elisabeth GUIBERTEAU avis défavorable : elle souligne une grosse incohérence au niveau du PLUI de Saint-Laurent-Nouan qui n'autorise pas la construction de maisons dans le secteur en question. Les locaux ont du mal à trouver des terrains constructibles. De plus, un autre domaine touristique est présent sur la commune ce qui crée une sorte de concurrence.

Jacques QUARTIER avis défavorable : il pense que le projet a un impact important sur l'environnement. Il doute que cela apporte des emplois. Il pense que l'implantation de commerces dans le complexe n'apportera rien pour la commune de la Ferté-Saint-Cyr. Il avance que le complexe des Bordes est très proche du projet ; que des terres agricoles vont être supprimées.

Sandrine TOURETTE avis défavorable : elle pense que des commerces locaux risquent de fermer.

Gilles PERRIN avis défavorable : il met en avant la loi de 2018 de biodiversité et résilience bien que le projet dit qu'il est antérieur. Le SCOT adopté donne à la commune 100 maisons sur 10 ans. Or le projet des Pommereaux en prévoit beaucoup. En tant qu'agriculteur il déplore la disparition d'une belle exploitation agricole.

Guillaume GOURDON abstention : il pense que le projet peut créer des emplois ; il estime que le mélange des classes sociales ne se fera pas. Il ajoute que si les investisseurs ont de l'argent à investir, ils peuvent investir dans les communes alentour, comme acheter un toboggan à la piscine.

Brigitte PARARD abstention : à l'écoute des arguments, elle se rapprocherait des avis défavorables.

Dany VIET avis défavorable : il estime qu'il y a une double utilisation avec ce qui existe sur Saint-Laurent-Nouan (piscine, golf, commerces, centre équestre). Il est opposé à la destruction de terrains agricoles et des forêts.

Christel BAUSSIÉ avis défavorable : elle est contre le projet pour des raisons de protection de l'environnement, de préservation des terres agricoles. Le complexe projeté est un double de celui présent sur la commune. Elle estime qu'il n'y aura pas de création d'emplois.

Philippe LE TOUX avis défavorable : d'un point de vue écologique il avance qu'il y a trop de béton. On risque de refuser des constructions aux citoyens locaux quand on les accepte pour ces privilégiés. Il est prévu 20% de résidences principales seulement. Qu'est-ce que cela va apporter ? la vie sera en autarcie. Les commerces actuels vont perdre des clients. Il est sceptique sur la réussite du projet par rapport à la quantité de logements.

Sandrine FATMI avis défavorable : elle serait curieuse de voir l'étude de marché faite pour cette opération. Il faut mettre des gens dans les maisons. Elle pense que d'un point de vue écologique c'est une catastrophe.

Gérard POTONNIER avis défavorable : il rappelle que le PLUI ne permet pas la construction de maisons sur cette partie de la commune. Il ajoute que le complexe des Bordes est un long projet et que celui des Pommereaux sera long aussi.

Valérie LUCAS-RIFFAUD avis défavorable : elle affirme que c'est un scandale écologique et ne comprend pas la démarche. C'est un projet pour contenter une poignée de personnes privilégiées. Elle ne croit pas à la création d'emplois. Elle pense que l'ampleur du projet va nécessiter des installations énergétiques importantes.

Colette DAVEAU avis défavorable pour le groupe « Alternative Citoyenne » :

- la consommation d'eau utilisée pour le seul golf représente 120 000 m³, alors que nous connaissons des épisodes de sécheresse en été de plus en plus fréquents entraînant des restrictions d'eau auprès de la population ;
- la suppression de terres agricoles servant à la nourriture des animaux et à l'alimentation des humains à l'heure où la sécurité alimentaire doit être une priorité des pouvoirs publics ;
- la suppression des zones boisées, alors que les bois et forêts participent à l'absorption du CO₂ ;
- la suppression des zones humides, classées Natura 2000 alors que la biodiversité recule chaque jour un peu plus à cause de l'impact de l'homme ;
- le non respect du PLUI qui n'autorise pas de constructions dans la zone envisagée ;
- la présence d'un autre complexe golfique, à proximité ; qui impacte déjà suffisamment l'environnement ;
- et enfin, que penser d'investisseurs qui veulent conserver l'anonymat ?
- le groupe demande que la Banque des Territoires (filiale de la Caisse des dépôts et Consignations) dont le rôle est défini ci-après, ne finance en aucun cas ce projet comme elle l'a fait, à hauteur de 40 % dans le projet du Golf des Bordes.

Rôle de la Caisse des dépôts et Consignations : « Nous accompagnons les politiques publiques, et œuvrons pour un développement économique, social et durable. Protéger l'épargne des Français, soutenir notre économie, mais aussi faciliter le quotidien de tous et accompagner les plus fragiles, c'est cela servir l'intérêt général. »

Stéphane FRIAUD avis défavorable : il ajoute qu'il ne croit pas à la création de 400 emplois, qu'il ne croit pas à la création de 200 emplois. Cependant il croit à la création d'emplois précaires. Quant au volet écologique, l'impact du dérèglement climatique sera sévère alors il n'est pas nécessaire d'en rajouter.

Yves-Marie HAHUSSEAU avis défavorable : il est contre la suppression d'une exploitation agricole. Il estime que les va et vient des véhicules et hélicoptères causeront des dégâts pour la faune et la flore.

Christian LALLERON avis défavorable : il rappelle que le projet a environ 12 ans ; que le permis d'aménager a été délivré à la Ferté-Saint-Cyr ; que le PLUI sur Saint-Laurent-Nouan n'autorise pas de constructions dans la zone envisagée ; que le PLUI sur la Ferté-Saint-Cyr est conforme au projet. Il pense que ce qui était entendable il y a 12 ans ne l'est plus aujourd'hui. Il estime que l'on peut consommer du foncier pour des résidences principales mais pas pour des résidences secondaires. Les dossiers des Bordes + les Pommereaux représentent environ 700 emplois ce qui aura d'autres conséquences.

Christine SOUCHET avis défavorable : elle est contre les constructions massives. C'est du luxe. Elle déplore la destruction de terres agricoles et des forêts. Elle attire l'attention sur les consommations d'eau et d'énergie. Elle n'est pas favorable à la création de résidences secondaires.

Christophe LAURENT avis défavorable : ce projet est un second complexe à côté de celui des Bordes. Il reprend les arguments de la suppression de terres agricoles et de forêts. Il ajoute que l'alignement de maisons sur la route de la Ferté-Saint-Cyr n'est pas esthétique.

Le Maire avis défavorable : il donne lecture de son écrit inséré dans le registre d'enquête « la création de ce complexe mentionne de nombreux équipements qui vont être en concurrence directe avec ceux déjà existants dans les communes environnantes :

- 1 centre équestre de 60 chevaux : 5 centres équestre existent à Saint-Laurent-Nouan + 1 centre à la Ferté-Saint-Cyr
- 1 piscine : 1 centre aquatique a ouvert en 2018 à Saint-Laurent-Nouan et une importante rénovation vient d'être faite à Beaugency
- Salle de fitness : une salle vient d'ouvrir à Saint-Laurent-Nouan
- Pharmacie : déjà 1 pharmacie à Saint-Laurent-Nouan et 1 autre à Lailly-en-Val

Les nouvelles installations n'apporteront donc aucune clientèle aux installations existantes et n'ont donc pas d'intérêt pour les communes environnantes.

L'étude de marché indique pourtant : « clientèle à fort pouvoir d'achat orientée sur les produits locaux et du terroir » : visiblement les produits pourront être achetés à l'intérieur même du complexe et ce « fort pouvoir d'achat » restera en interne.

Hier, 13/10, le journal « LE MONDE » titrait : « près de Chambord, un mégaprojet touristique refait surface » (internet) et indiquait : « possibilité d'une manne de recettes fiscales comparable à celles de la centrale nucléaire EDF de Saint-Laurent ». Pour information, les impôts annuels de la centrale versés annuellement au Département sont de plusieurs dizaines de millions d'euros. Cet argument de recettes fiscales est donc fortement erroné et tendancieux.

Enfin, le projet prévoit la construction d'une trentaine de maisons sur le territoire de la commune de Saint-Laurent-Nouan, alors que le PLUI ne l'autorise pas ; cet espace est toujours classé en terres agricoles donc inconstructible.

Ce projet n'aura donc aucune incidence sur le développement économique des communes voisines, de la manière positive qu'on aurait pu espérer, et pour toutes les raisons évoquées ci-dessus, je suis donc opposé à la réalisation d'un tel complexe. »

Il ajoute que la consommation d'eau indiquée pour le golf seul est de 120 000 m³ et qu'on la dit inférieure à celle de l'élevage actuel de 460 bovins. Mais 120 000 m³ représenterait une consommation de 715 litres d'eau par jour et par bovin ; alors qu'un bovin consomme entre 40 à 60 litres par jour ; cette allégation est donc erronée.

Monsieur le Maire donne ensuite lecture d'un extrait de mail de Monsieur SAUNIER qui dit que « au total une centaine de personnes opposantes dont moins de dix identifiées vivant en permanence à la Ferté ou à Saint-Laurent » et qui ajoute « plus de 2000 favorables (ou au pire neutres, car s'ils avaient été opposés, ils se seraient manifestés) contre une centaine d'opposants dont moins de 10 résidents permanents sur place ». Monsieur le Maire précise que ces chiffres ne sont pas crédibles.

Le Conseil Municipal,
Entendu les explications de Monsieur le Maire,
Présentation faite au Conseil Municipal du 22/09/2022

après en avoir délibéré à la majorité de 22 voix CONTRE, 1 voix POUR et 2 ABSTENTIONS

Considérant les arguments émis par chacun,
DONNE un avis **défavorable** sur la demande d'autorisation environnementale en vue de la création du complexe touristique du Domaine des Pommereaux sur le territoire des communes de La Ferté-Saint-Cyr et de Saint-Laurent-Nouan.

La présente délibération sera affichée et transmise à la Préfecture.

Pour extrait conforme,
Le Maire,
Michel LAURENT

