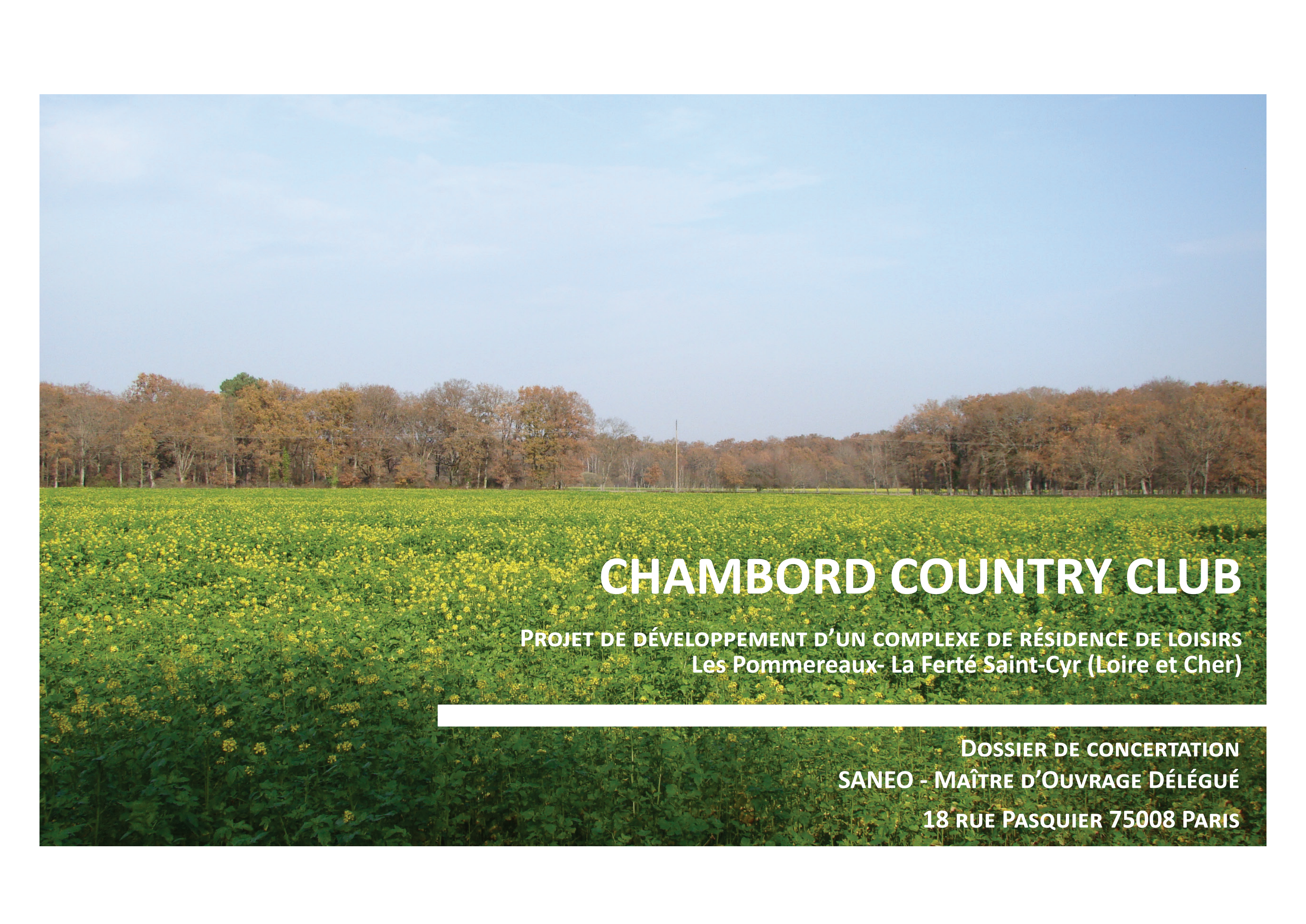




CHAMBORD COUNTRY CLUB

PROJET DE DÉVELOPPEMENT D'UN COMPLEXE DE RÉSIDENCE DE LOISIRS
Les Pommereaux- La Ferté Saint-Cyr (Loire et Cher)

DOSSIER DE CONCERTATION
SANE0 - MAÎTRE D'OUVRAGE DÉLÉGUÉ
18 RUE PASQUIER 75008 PARIS

PREAMBULE

La concertation préalable et le rôle des garants

La concertation préalable est une procédure qui permet d'associer le public à l'élaboration d'un projet, plan ou programme. Elle permet également de recueillir l'avis de la population avant l'enquête publique.

L'article L121-15-1 du Code de l'environnement précise que la concertation préalable permet de débattre :

- De l'opportunité, des objectifs et des caractéristiques du projet ;
- Des enjeux socio-économiques qui s'y attachent ainsi que de leurs impacts significatifs sur l'environnement et l'aménagement du territoire ;
- Des solutions alternatives, y compris pour un projet, de l'absence de mise en œuvre ;
- Des modalités d'information et de participation du public après concertation préalable.

Cadre juridique

La société SANEO, en date du 17 avril 2019, demande à la Commission Nationale du Débat Public 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.

La commission a estimé qu'il n'y avait pas lieu d'organiser un débat public sur ce projet. Elle a donc décidé le 7 mai 2019, en séance plénière, la mise en œuvre d'une concertation préalable dont les modalités seront définies par la Commission et qui en déléguera l'organisation au maître d'ouvrage.

Dans ce contexte : Monsieur Michel HABIG et Monsieur Jean-Paul PUYFAUCHER ont été désignés comme garants du processus de concertation prévu à l'article 2.

Le rôle du garant

Le garant ne se prononce pas sur le fond du projet et ne rend pas d'avis sur celui-ci. Il est chargé de garantir :

- Les modalités de participation du public (par exemple : calendrier permettant la participation la plus large et continue du public, rencontres publiques, outils de participation, etc.).
 - La qualité, l'intelligibilité et la sincérité des informations diffusées ; dans ce cadre, il peut notamment demander à la CNDP des expertises complémentaires indépendantes.
 - Le contenu et la qualité des outils d'information et de communication.
 - Les caractéristiques et la pertinence des outils d'expression du public.
 - La possibilité pour le public de poser des questions.
 - Le respect des principes et valeurs d'une démarche de concertation du public.
- Il peut être sollicité par le public.

Éthique et déontologie des garants

- Les valeurs de la concertation : argumentation et transparence
- Les valeurs du garant : neutralité, réserve, indépendance, égalité de traitement.

LA CONCERTATION... ET APRÈS ?

À l'issue de la période de concertation, les garants en établiront le bilan dans le délai d'un mois. Ce bilan sera transmis à la CNDP qui prendra acte et au porteur du projet. Il sera, ensuite, publié sur leur site respectif et joint au dossier d'enquête publique.

Dans un délai de deux mois à compter de la publication du bilan des garants sur le site internet, le porteur du projet publiera sur ce même site, les mesures qu'il juge nécessaires de mettre en place pour tenir compte des enseignements tirés de la concertation.

SOMMAIRE

PRÉSENTATION DU PROJET
CONTEXTE GÉNÉRAL ET HISTORIQUE DU PROJET
CARACTÉRISTIQUES DU PROJET, PLAN OU PROGRAMME
LES IMPACTS PRÉVISIBLES ET/ OU ENVISAGES
LES ALTERNATIVES POSSIBLES ET L'OPTION «ZÉRO»
LE COUT GLOBAL DU PROJET ET LES SOURCES DE FINANCEMENT
LA CONCERTATION ENVISAGÉE AVEC LE PUBLIC

PRÉSENTATION DU PROJET

PRÉSENTATION DU PROJET

LE SITE

Le site du projet Chambord Country Club est implanté dans le département du Loir-et-Cher, principalement sur la commune de la Ferté-Saint-Cyr et pour 10% environ de sa surface sur la commune de Saint-Laurent-Nouan. Il jouxte la route départementale RD 925 reliant la Ferté-Saint-Cyr à Beaugency, et à une quinzaine de kilomètres du célèbre Château de Chambord, au bord de la vallée de la Loire, classée au patrimoine mondial de l'Humanité par l'UNESCO.

Cette position géographique centrale le rend facilement accessible, notamment depuis Paris via :

- les autoroutes A10 - A71 - A85 ; la sortie la plus proche se trouvant à 15 mn sur l'A10 (sortie n°16 à l'Ouest de Beaugency).
- l'axe ferroviaire Orléans-Tours desservant notamment la gare de Beaugency située à 12 minutes en voiture permettant des connexions ferroviaires sur Paris d'1h33 pour la gare d'Austerlitz, ou 2h17 pour la gare Montparnasse, ou de 2h42 pour l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle.

Le Projet dans son contexte local

Le tourisme est une des activités à développer en priorité sur un territoire riche d'un patrimoine historique important. Le projet Chambord Country Club contribue à la redynamisation du secteur touristique de la région dont le potentiel est actuellement sous exploité :

- En implantant un hôtel « haut de gamme » avec un spa, piscine et fitness,
 - En mettant en place un pôle équestre et golfique,
 - En implantant un centre de conférence d'une taille importante,
 - En créant un ensemble d'espaces commerciaux et de services ouverts à l'extérieur,
 - En proposant des infrastructures telles qu'une académie de tennis, un potager bio de 3 hectares et une pépinière de 10 hectares.
- Par la diversité de ses activités et du parc immobilier qu'il propose, le Chambord Country Club œuvre en faveur d'une relation intergénérationnelle forte. En effet, les visiteurs et résidents du futur ensemble seront composés à la fois de familles, de jeunes couples, et de personnes du troisième âge.



Dans la même logique, les infrastructures du futur site répondent à la fois, aux besoins en éducation et en divertissements des personnes jeunes, et aux besoins de soins croissants des personnes du troisième âge, remédiant ainsi à une inégalité croissante face aux services médicaux.

Avec 220 emplois stables créés, ce projet revêt un incontestable intérêt pour redynamiser l'économie touristique de la région du Blésois et du PAYS DES CHATEAUX. De fait, la commune de La Ferté Saint Cyr a révisé son PLU en 2011 pour intégrer ce projet. L'annexe 2 présente une évaluation plus précise du type d'emplois directs créés.

Enfin, le projet Chambord Country Club s'engage clairement dans une politique exemplaire de préservation de l'environnement grâce à :

- Une consommation d'énergie primaire minimale : objectif minimum BBC (Bâtiment à basse consommation) pour les bâtiments,
- Une consommation d'énergie grise minimale : ossature bois et isolants naturels pour les maisons,
- Un système d'arrosage du golf et un choix d'essences réduisant le prélèvement de la ressource en eau,

- Une efficacité énergétique basée sur un mix, avec par exemple, l'utilisation des calories de l'eau des étangs avec une boucle froide pour alimenter partiellement les pompes à chaleur,
- Le recours aux sondes géothermiques et à la géothermie de surface pour alimenter aussi partiellement les pompes à chaleur,
- Une réduction et un traitement autonome des déchets organiques du site par compostage,
- Un traitement très poussé des eaux usées en vue de leur réutilisation pour l'arrosage du golf,
- La compensation des consommations électriques du site (voiturettes électriques, pompes à chaleur, etc.) par la mise en œuvre de capteurs solaires photovoltaïques, en particulier sur les locaux techniques, etc...

En se substituant à des terres agricoles, ce projet écologique permet de concilier l'intérêt touristique du futur site avec la richesse biologique inhérente à la Sologne, sans en dénaturer la richesse du site.

Les concepteurs et développeurs du Projet

Ce projet a été conçu par le Cabinet d'architecture WILMOTTE et développé par la SNC CHAMBORD NATURE PASSION qui en a obtenu le permis d'aménager le 4 avril 2013, lequel est purgé de tous recours depuis la date du 20 février 2015. A noter que le Tribunal Administratif a annulé le 20 novembre 2014 la décision d'autorisation de défrichement délivrée par le préfet du Loir et Cher.

Suite au changement de la loi sur les autorisations environnementales, applicable au 1er janvier 2017, la société CHAMBORD NATURE PASSION poursuit les études en vue de déposer une demande d'autorisation environnementale à l'automne 2019. Afin de se conformer à la loi, l'ensemble complet du projet dépassant le montant de 300 M€, la Commission du débat public est sollicitée pour intervenir dans la présentation au public de ce projet, suivant les termes légaux.

CONTEXTE GÉNÉRAL ET HISTORIQUE DU PROJET

CONTEXTE GÉNÉRAL ET HISTORIQUE DU PROJET

L'environnement du domaine des Pommereaux: caractéristiques, atouts et contraintes :

Le projet de Chambord Country Club intègre les sensibilités du domaine des Pommereaux qui sont autant de contraintes et d'atouts à prendre en compte pour sa mise en œuvre ; elles concernent à la fois les éléments naturels, physiques et biologiques, les risques, les éléments socio-économiques ainsi que les nuisances et pollutions existantes et enfin le patrimoine, notamment paysager.

Ainsi, l'analyse de l'état initial du site, qui s'étend sur environ 400 ha, a mis en évidence l'importance du réseau des étangs et du réseau de drainage (fossés) du domaine des Pommereaux ;

- Une topographie relativement plane, peu contraignante mais ayant été déjà fortement remaniée lors de la création des étangs et du réseau de drainage (fossés) du domaine des Pommereaux ;



- Une grande variabilité spatiale de la nature des sols et sous-sols avec des secteurs argileux et d'autres plus sableux à l'origine de contraintes géotechniques vis-à-vis des futures infrastructures ;
- La présence d'eau à faible profondeur avec un risque de remontée de la nappe en période très pluvieuse et une perméabilité des sols insuffisante pour permettre l'infiltration satisfaisante des eaux pluviales sur le site, sauf dans le secteur Nord ;
- La présence d'un captage d'eau souterraine bénéficiant d'une autorisation administrative pour un volume annuel de 150 000 m³ et un débit instantané de 150 m³/h ;
- L'implantation du site dans le grand périmètre du Plan Particulier d'Intervention de la centrale nucléaire de Saint-Laurent-Nouan visant à protéger les populations en cas d'incident nucléaire ;
- La présence importante de boisements induisant un risque d'incendie faisant l'objet d'une surveillance depuis la tour de guet de Jouy-le-Potier, située à une dizaine de km au Nord-Ouest du site ;

- Une vingtaine de mares représentant des zones humides diversifiées ont été répertoriées.
- Le cours d'eau, à l'aval du 3ème étang, rejoint l'Ardoux. Son cours est pérenne alors qu'en amont, il présente avec les fossés des assecs réguliers.
- La présence d'éléments biologiques, faunistiques et floristiques riches et sensibles avec notamment le site d'intérêt communautaire « Sologne » du réseau Natura 2000 qui regroupe un habitat d'intérêt communautaire, 5 secteurs d'habitat d'intérêt communautaire (futaies de vieux chênes à cavité et 3 classes d'habitats déterminants représentées par les milieux humides, landes-pelouses, futaies de vieux chênes) ;
- Un fort potentiel écologique avec des espaces naturels importants et notamment des boisements largement développés sur 119 ha (30 % de la superficie du site), qui présentent dans l'ensemble, un état physique et sanitaire correct ;

- La présence d'une exploitation agricole de 240 ha (60 % de la superficie du site) de cultures intensives regroupant 4 fermes et exploitant également un cheptel bovin de près de 460 têtes et un élevage de gibier d'environ 150 têtes.

L'environnement socio-économique du projet est caractérisé par :

- **L'attractivité résidentielle** de la frange solognote influencée par les aires urbaines de Blois et d'Orléans qui induisent une hausse de la population et du taux de construction,
- **Le dynamisme du petit bassin d'emploi** rural de Saint-Laurent-Nouan qui présente, par ailleurs, un taux d'équipement élevé,
- **Une diminution du nombre d'emplois** sur la commune de la Ferté-Saint-Cyr,
- **Une agriculture dynamique** sur la commune de Saint-Laurent-Nouan avec un bon potentiel agronomique des terres agricoles en Val de Loire et une majorité de terres irriguées,

- **Une agriculture contrainte** sur la commune de la Ferté-Saint-Cyr par la faible richesse des sols de Sologne et les dégâts causés par le gibier, ce qui induit un potentiel agricole limité se traduisant par la disparition des exploitations, leur mise en friche ou une évolution vers la sylviculture et la perte du caractère solognot du paysage,
- **Des équipements adaptés** à la population mais présentant, pour ce qui concerne la petite enfance, une capacité d'accueil limitée,
- **Un fort potentiel touristique et patrimonial** avec l'environnement historique des Châteaux de la Loire et naturel de la Sologne. Localement, les communes offrent des réseaux de sentiers pédestres bien développés permettant de découvrir la Sologne et le Val de Loire ; de même en vélo, avec les itinéraires cyclables des « Châteaux à vélo »,
- **Une offre hôtelière** haut de gamme limitée sur le territoire ce qui constitue un frein au développement du tourisme d'affaire et du tourisme haut de gamme,

- **Un tissu économique** sur la commune de Saint-Laurent-Nouan bien développé avec une centaine de commerces et services, 2 zones d'activités dont le développement a été favorisé par l'implantation de la centrale nucléaire,
- **Une activité rurale** sur la commune de la Ferté-Saint-Cyr et des activités artisanales peu développées et principalement orientées vers le bâtiment ; des commerces et services peu présents ce qui oblige les habitants à se déplacer vers les communes mieux équipées, notamment Saint-Laurent-Nouan,
- **Un environnement golfique** présentant un fort potentiel avec 5 golfs 18 trous implantés dans un rayon de 40 km et notamment, à proximité immédiate du site, le golf des Bordes, qualifié de plus beau parcours en Europe, sur lequel est en cours un projet de complexe golfique associant l'ancien golf de Ganay, tout proche,
- **Une offre intégrée** d'hôtellerie-restauration-réceptions-services (« resort ») associée à un golf insuffisamment développé en région Centre avec seulement 8 complexes de ce type,

- **Un environnement équestre** également bien développé avec 6 écuries ou centres équestres situés à proximité ainsi que le Parc Equestre Fédéral, équipement d'envergure européenne localisé à Lamotte-Breuvois, à 35 km du site.
- **Un environnement, une ambiance calme à très calme** au cœur du domaine des Pommereaux du fait de l'absence de nuisance sonore et une ambiance plus bruyante le long de la D925 en lien avec la circulation automobile.
- **Un éloignement des principales sources de pollution** de l'air liées au trafic automobile et aux activités humaines.
- **Un fort potentiel paysager** typique de la Sologne avec étangs, clairières, boisements dont les lisières délimitent les ambiances paysagères et rythment les points de vue oscillant entre fermeture et ouverture du paysage ; avec cependant une partie centrale et ouest du site présentant une monotonie paysagère liée aux larges parcelles agricoles. La desserte du site du projet est assurée par :

- La D925, modérément fréquentée (1788 véhicules/jour en 2017) et restant à l'écart des principaux axes fréquentés.
- Un réseau de transport en commun (TC) insuffisamment développé avec une desserte TC orientée domicile-travail vers Blois / Orléans pour la commune de Saint-Laurent-Nouan et limitée pour la commune de la Ferté-Saint-Cyr,

• Une desserte adaptée du site.

Le domaine est accessible par :

- 1 entrée principale publique à partir de la D925 donnant accès au hameau et aux entrées privatives internes,
- 4 entrées privatives internes donnant accès aux habitations,
- 1 entrée spécifique à la ferme à partir de la D925.

Pour desservir le projet, il est prévu :

- 1 entrée spécifique au centre équestre à partir du chemin communal,
- 1 boucle de desserte et des voies convergentes avec barriérage des liaisons privées / publiques permettant de se déplacer facilement au sein du domaine.
- 1 réseau de sentiers pédestres et cyclables bien développés dans le site et à l'extérieur du site pour la découverte touristique du territoire.

L'ensemble de ces atouts et contraintes permettent de cerner les enjeux qui constituent autant d'objectifs pour la réalisation du projet de Chambord Country Club.

• L'insertion du projet dans le contexte local

Le projet s'inscrit dans le contexte du développement territorial et local et a pris en compte les orientations des documents réglementaires du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Blésois applicables au moment de la délivrance de l'Autorisation d'Aménagement, qui prescrit un « effort de qualité sur l'aspect architectural des constructions », l'utilisation de « matériaux durables et à faible consommation d'énergie », la valorisation des « modes doux ou alternatifs à la voiture » et « le développement des énergies renouvelables ».

Le projet de Chambord Country Club, en favorisant le développement touristique, s'inscrit dans les orientations :

- Du SCOT qui préconise une valorisation touristique du Blésois, s'appuyant sur le « fort potentiel de développement du tourisme lié à la nature, à concilier avec la préservation

des milieux naturels riches et sensibles ». Enfin, le projet de Chambord Country Club permet le maintien d'une activité agricole non intensive, respectueuse de l'environnement et répondant à la demande locale (marché bio).

- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de la Ferté-Saint-Cyr et le Plan d'Occupation des Sols (POS) de Saint – Laurent-Nouan,

- Le PLU de la Ferté-Saint-Cyr a fait l'objet d'une révision simplifiée permettant de modifier la destination des sols pour réaliser le projet en prenant en compte les contraintes environnementales et notamment l'évaluation Natura 2000 sur le domaine des Pommereaux qui concerne 370 ha de la commune.

- Le POS de Saint-Laurent-Nouan fait actuellement l'objet de sa transformation dans le cadre du PLU intercommunal. Ce dernier intègre dans son PADD (Plan d'Aménagement de Développement Durable) une OAP (Orientation d'Aménagement et de programmation) sur La Ferté St Cyr concernant le projet du Chambord Country Club. Aujourd'hui, le POS

de St Laurent-Nouan permet la réalisation d'un trou de golf sur son territoire, ce qui est suffisant. Ultérieurement une demande de permis d'aménager sera effectuée pour permettre la réalisation complète du projet.

Les Communes proches du projet

Dans un rayon de 6 km de l'emprise du projet, on trouve deux départements (Loir et Cher et Loiret) quatre communautés de Communes et huit communes réparties sur les deux départements.

NOM DE LA VILLE	DEPARTEMENT	POPULATION	COMMUNAUTE
Beaugency	Loiret	7 475	Terres du Val de Loire
Lailly-en-val	Loiret	3 043	Terres du Val de Loire
Ligny-le-Ribault	Loiret	1 262	Portes de Sologne
Tavers	Loiret	1 340	Terres du Val de Loire
Crouy-sur Cosson	Loir-et-Cher	516	Grand Chambord
La ferté Saint Cyr	Loir-et-Cher	1 055	Grand Chambord
Lestiou	Loir-et-Cher	285	Beauce Val de Loire
Saint Laurent Nouan	Loir-et-Cher	4 305	Grand Chambord

La Commune et la Communauté de Communes

La Commune de La Ferté-Saint-Cyr est située à 163 Km de Paris, à environ 1h50 en voiture. Outre les huit communes situées dans un rayon de 6 km, La Ferté-Saint-Cyr est entouré par les Communes de Crouy-sur-Cosson et Villeny. Elle fait partie de la Communauté de communes du Pays du Grand Chambord qui comptait 20 923 habitants (en 2013). Le siège de la Communauté de Communes est localisé à BRACIEUX. Suite au départ de la commune de Courmemin (518 habitants) le 1er janvier 2019, elle rassemble les 16 communes suivantes :

NOM DE LA VILLE	SUPERFICIE	POPULATION	DENSITÉ
	km²	Dern popul légale	hab/km²
Thoury	15.76	419	27
Saint-claude-de-Diray	9.17	1769	193
Montlivault	10.73	1366	127
Mont-pres-Chambord	258.51	3216	113
Maslives	7.35	729	99
Saint-Laurent-Nouan	60.98	4305	71
Huisseau-sur-Cosson	22.79	2279	100
La ferté-Saint-Cyr	57.93	1055	18
Saint Dyé-sur-Loire	5.51	1134	206
Bracieux	2.95	1281	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	1084	41



La carte des pays



En 2016, la commune de La Ferté Saint-Cyr comptait 1 057 habitants en augmentation de 2,52 % par rapport à 2011 (Loir-et-Cher : +0,45 %, France hors Mayotte : +2,44 %). La population de la commune est relativement âgée. Le taux de personnes d'un âge supérieur à 60 ans (26,5 %) est en effet supérieur au taux national (21,6 %) et au taux départemental (26,3 %). À l'instar des répartitions nationale et départementale, la population féminine de la commune est supérieure à la population masculine. Le taux (50,2 %) est du même ordre de grandeur que le taux national (51,6 %).

La répartition de la population de la commune par tranches d'âge est, en 2007, la suivante :

- 49,8 % d'hommes (0 à 14 ans = 17,9 %, 15 à 29 ans = 12,8 %, 30 à 44 ans = 22,6 %, 45 à 59 ans = 19,5 %, plus de 60 ans = 27,1 %) ;
- 50,2 % de femmes (0 à 14 ans = 20,9 %, 15 à 29 ans = 12,3 %, 30 à 44 ans = 20,4 %, 45 à 59 ans = 20,7 %, plus de 60 ans = 25,8 %).

La Commune de La Ferté Saint-Cyr ne dispose d'aucune industrie significative implantée sur son territoire et elle dispose d'une seule exploitation agricole importante, la ferme des Pommereaux.

Lorsque le projet du Chambord Country Club a été présenté aux Elus locaux et plus tard à la population locale, lors des enquêtes publiques en 2011 et 2012, il a reçu un excellent accueil. La possibilité de la création de 220 emplois durables, non délocalisables, a constitué un élément important du succès du projet.

Le PLU a été modifié pour y insérer le projet sans qu'il n'y ait eu de réticences locales consensuelles. Une seule opposition de proximité s'est manifestée lors de l'enquête publique pour l'obtention du permis d'aménager, et celle-ci a été déboutée par le Tribunal Administratif.

Pour la commune de La Ferté Saint-Cyr, et pour toute la Communauté de communes également, l'implantation d'un tel projet n'est pas seulement génératrice d'emplois, mais il assurera aussi la pérennisation de services, tels que médecins, services médicaux, pharmacie, écoles, commerces, etc.

Présentation du projet aux Services Préfectoraux et à la population

Le projet a déjà été largement présenté au cours des enquêtes publiques réalisées en 2012 pour l'obtention du Permis d'aménager. Il n'a pas été modifié depuis ces dernières présentations publiques. Les Services de la Préfecture sont très informés du Projet et ont émis des recommandations, notamment pour l'utilisation de l'eau pour l'arrosage du golf et pour le contrôle des écoulements des eaux de ruissellement. Ces dispositions seront pleinement intégrées dans les études d'environnement en cours de réalisation.

Les Services de la Préfecture ont en particulier demandé qu'un nouveau suivi faune-flore soit réalisé sur une période d'une année, afin de compléter celui déjà réalisé en 2011 pour l'étude d'impact d'accompagnement de la demande du permis d'aménager. Ce suivi est en cours depuis juin 2018 et s'est terminé pendant l'été 2019. Il confirme les inventaires déjà effectués en 2011.

Aujourd'hui, l'ensemble des études des aménagements et des bâtiments au stade APS et APD sont déjà réalisées par le Cabinet d'Architecte WILMOTTE. Les projets de voiries, de plans d'eau sont réalisés au stade d'un APS proche de l'APD par la société d'ingénieurs conseils Bonnard et Gardel. Le projet golfique est réalisé au stade de l'APS proche de l'APD par JACK NIKLAUS, de même que pour les autres équipements prévus.

Une étude de compensation agricole est actuellement en cours avec la Chambre d'Agriculture de Loir et Cher. Bien que les terrains de la ferme des Pommereaux aient été déclassés en 2011 par le PLU, il y a maintenant 8 ans, cette compensation a été introduite par la loi d'avenir pour l'agriculture du 13 octobre 2014. Il s'agit d'une compensation économique et collective.

Diverses études sur l'utilisation possible des diverses nappes aquifères sous la propriété sont démarrées et devraient aboutir avant l'été. Actuellement, un puissant forage agricole autorisé à prélever 150 000 m³ annuel sert à l'arrosage de la propriété.

Aucune descente excessive du toit de la nappe n'a été notée, au cours des ans.

Il prélève dans la nappe supérieure, et une demande sera formulée pour une poursuite de son usage.

Dès la fin de la présentation du projet sous l'égide de la CNDP, la demande d'Autorisation Environnementale sera déposée aux Services de la Préfecture du Loir et Cher pour être soumis à son instruction, puis à l'enquête publique, après qu'elle ait demandé les divers autres avis réglementaires.

Planning de déroulement prévisible des phases administratives du projet

L'objectif poursuivi est le suivant :

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

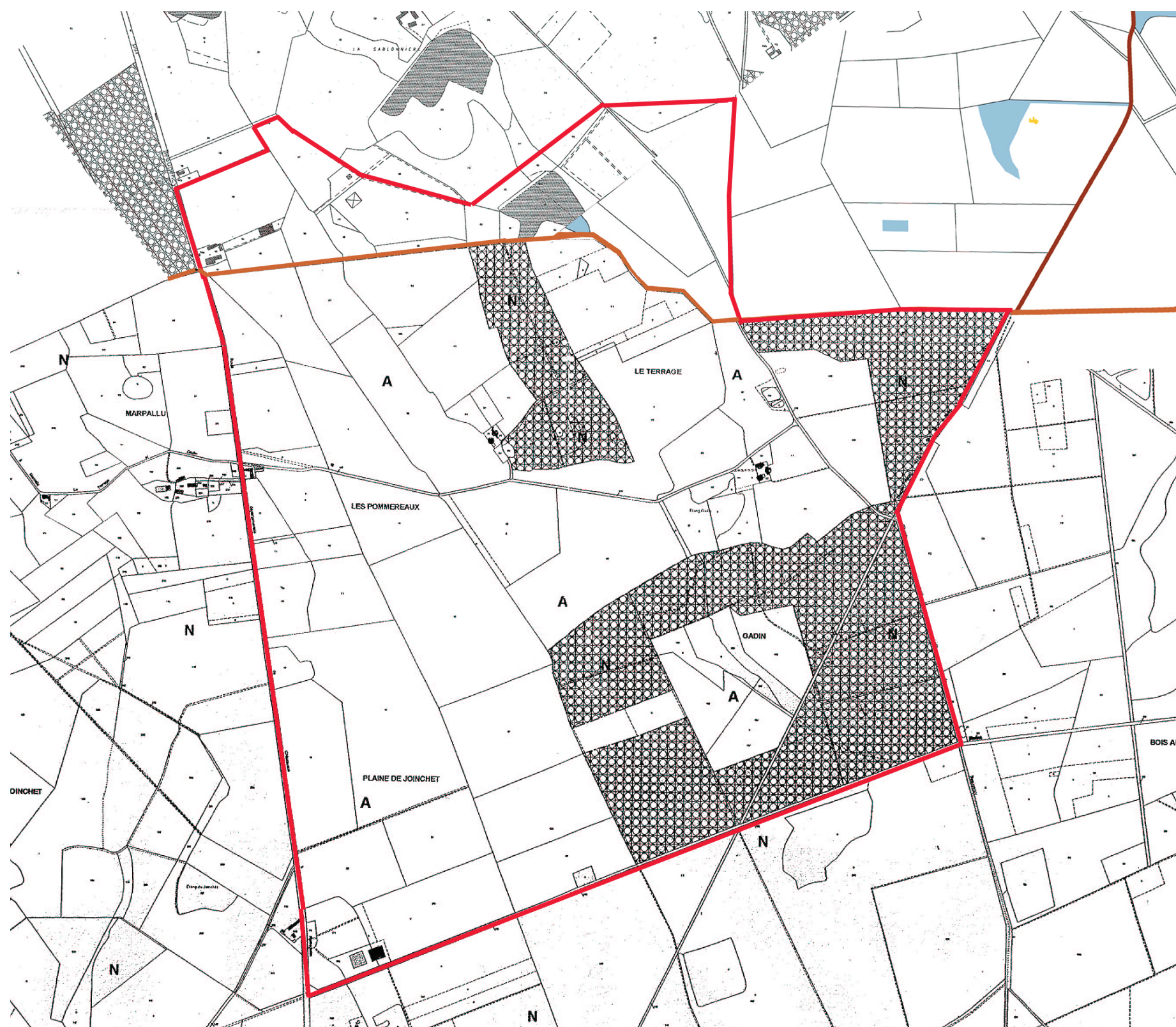
CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

Le Chambord Country Club se projette principalement sur le site des Pommereaux, au nord de la commune de La Ferté-Saint-Cyr. D'une superficie totale de plus de 400 hectares, quasiment 348 sont situés sur la commune et 53 sur celle de Saint-Laurent-Nouan. Le lieu-dit des Pommereaux regroupe 77 parcelles sur la commune de La Ferté-Saint-Cyr, numérotées de 000 AC 1 à 000 AC 198 et 26 parcelles sur la commune de Saint-Laurent-Nouan.

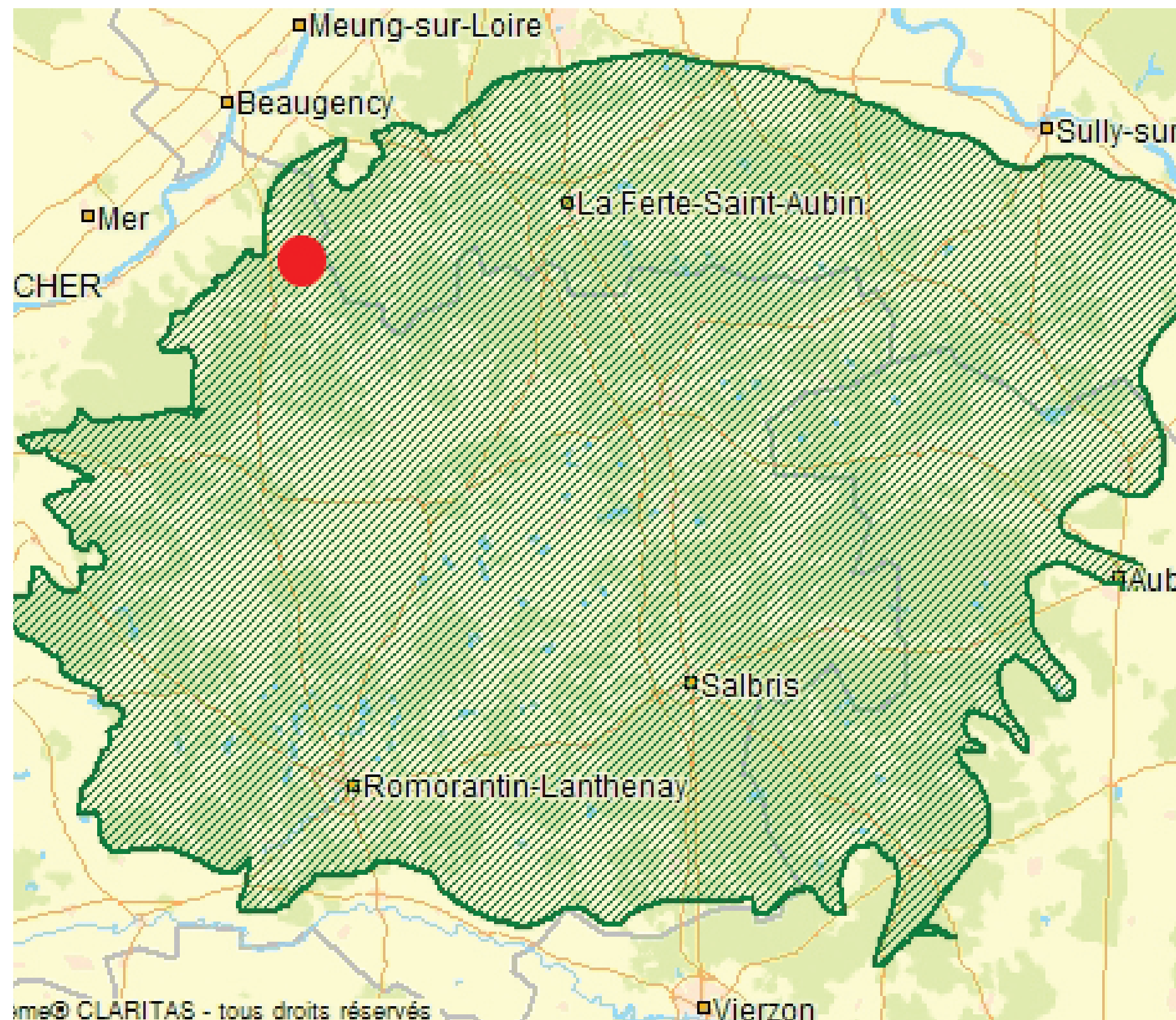
L'ensemble constitue une seule et même propriété depuis plusieurs décennies et comme beaucoup des grandes propriétés de la région, elle a longtemps été une réserve de chasse.

L'actuel propriétaire y fait de l'élevage et de la culture et ce n'est plus, depuis qu'il l'exploite, une réserve de chasse. La partie du site sur la commune de La Ferté-Saint-Cyr ne comporte aucune servitude. Le site est actuellement entièrement clôturé et parfaitement entretenu. Il borde la RD 925 reliant La Ferté-Saint-Cyr à Beaugency, sur environ 2 km et un chemin communal le contourne sur sa partie sud et est.



Situé en zone Natura 2000 de Sologne, le site offre des caractéristiques paysagères et écologiques de tout premier ordre sur lesquelles le projet s'est structuré. Caractéristique de la région, la topographie est relativement plane et développe un important réseau de drainage composé de fossés et d'étangs. Le site des Pommereaux accueille aujourd'hui 3 étangs d'une superficie totale de l'ordre de 67 400 m², une vingtaine de mares représentant des zones humides diversifiées ont été répertoriées.

Le site est également caractérisé par la variété et la qualité de ses boisements. Ils recouvrent environ 119 ha soit 30% de la superficie. Ils sont localisés essentiellement dans la moitié est, c'est-à-dire opposés à la route départementale. On y trouve des futaies de feuillus. Elles représentent environ 40 hectares à différents niveaux d'évolution et d'entretien. Les transparences dans les futaies de chênes offrent des atmosphères lumineuses spectaculaires qui leur confèrent une habitabilité évidente. On y trouve des futaies résineuses. Sur environ 35 hectares, bien que plastiquement très graphiques, elles représentent un milieu fragile où certains sujets isolés sont à mettre en valeur.



Les lisières : Elles dessinent les horizons et sont souvent l'occasion de l'expression de la stratification du végétal. Le rapport des volumes et des contrastes des strates arbustives à la surface boisée permet d'envisager cette figure comme un outil de développement du projet de paysage.

Les structures linéaires : Une série de haies bocagères traverse le terrain, et donnent au site un caractère singulier marquant ainsi certains axes structurants.

Il n'y a sur le site, aujourd'hui, que très peu de constructions. Nous y trouvons des équipements agricoles vétustes et seulement trois lieux d'habitation sans caractère particulier :

- Un ensemble de corps de bâtiments en U à l'extrémité nord du site le long de la route départementale, sur la commune de Saint-Laurent-Nouan.
- Une maison individuelle relativement récente, également sur la route départementale, au niveau de l'entrée principale actuelle. Cette maison est aujourd'hui occupée par le gardien de l'exploitation.



- Une ancienne grange transformée en habitation, au niveau de l'étang Gadin qui est aujourd'hui occupée par l'exploitant de la propriété.

Les quasiment 348 hectares sur lesquels portent le permis d'aménager ont été divisés en :

- 17 ilots numérotés de 1 à 17 et correspondant aux zones construites.
- 11 lots nommés de A à K et correspondant aux zones de développement du golf.
- 2 secteurs sont sortis du périmètre du permis d'aménager. Ils correspondent à la localisation du futur «tourne à gauche» conçu pour faciliter l'entrée sur le site depuis la départementale et l'emplacement de la future station d'épuration.
- Le reste de la superficie étant dédié aux voies d'accès primaires nécessaires à la viabilisation des différents lots et ilots.



Le projet, tel qu'il est prévu de le développer, est 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. L'ensemble des constructions est envisagé en bois, dans une démarche écologique et de respect de l'environnement.

Le programme se décompose de la façon suivante :

- **un ensemble résidentiel de 565 maisons** réparties comme suit :

- 260 villas « golf »
- 14 villas sur l'étang
- 52 maisons dans la forêt
- 33 maisons « cavalières »
- 144 maisons en bande
- 62 maisons « ranch »
- 40 résidences de tourisme

De plus il est prévu la réalisation d'un ensemble de 41 studios

- **un golf de 27 trous** représentera, en matière de surface, le principal équipement de loisir. D'une surface dédiée d'environ 160 hectares, il s'organise en fonction des masses boisées et clairières existantes.

- un centre équestre s'installera au sud du site, à proximité de la route départementale

et du chemin communal longeant le site sur sa partie sud / sud-est. Il aura sa propre entrée, indépendante des accès résidentiels.

Au centre géographique du site, il est prévu l'aménagement d'un ensemble d'équipements autour de l'idée de hameau.

Cet ensemble sera composé d'un hôtel de 61 chambres et 40 résidences hôtelières et du clubhouse du golf à l'extrémité d'un de ses corps de bâtiment.

- En vis-à-vis, quatre bâtiments avec des commerces et services en rez de chaussée et des appartements à l'étage définiront une place au centre de laquelle se trouvera une halle ouverte.

- Au nord et dans la continuité de cet ensemble, le projet intégrera un centre aquatique comprenant un bassin de plein air et un bassin couvert.

- Au nord, ultérieurement, sur la partie en emprise sur la commune de Saint-Laurent-Nouan, il sera envisagé la transformation et l'extension d'un corps de ferme existant. Ceci permettra de regrouper et d'abriter le personnel et le matériel nécessaire à l'exploitation d'une pépinière et d'une ferme biologique ainsi que pour l'entretien du golf.

- En dernier lieu, des éléments de programme complémentaires comme des terrains multisports, des terrains de tennis, le practice du golf et leurs constructions associées, viendront compléter l'offre de loisirs et de divertissement offerts aux habitants.

Le projet s'inscrit, dans le contexte de développement territorial et local et prend en compte les orientations des documents réglementaires :

- Les SCOT successifs (Schéma de Cohérence Territoriale) du Blésois prescrivent un « effort de qualité sur l'aspect architectural des constructions », l'utilisation de « matériaux durables et à faible consommation d'énergie », la valorisation des « modes doux ou alternatifs à la voiture » et « le développement des énergies renouvelables ».

Le projet de Chambord Country Club, en favorisant le développement touristique, s'est inscrit dans les orientations du SCOT qui préconise une valorisation touristique du Blésois, s'appuyant sur le « fort potentiel de développement du tourisme lié à la nature », à « concilier avec la préservation des milieux naturels riches et sensibles ».



Enfin, le projet de Chambord Country Club permet le maintien d'une activité agricole non intensive, respectueuse de l'environnement et répondant à la demande locale (marché bio).

- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de la Ferté-Saint-Cyr a fait l'objet d'une révision simplifiée permettant de modifier la destination des sols.

- Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de Saint-Laurent-Nouan fait l'objet actuellement d'une adaptation du zonage sur le secteur Nord du domaine des Pommereaux à l'occasion de la mise en place du PLUi.

Le PADD (Plan d'Aménagement de Développement Durable) du PLUi de la Communauté du Grand Chambord, en cours d'approbation, affiche dans son objectif 15 : « Enrichir une destination touristique mondiale par une offre qui valorise les interactions Loire-Sologne » et il met en avant dans son action 41 : le déploiement d'activités golfiques.

Le PLUi retient également dans ses Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) le site du golf des Pommereaux, témoignant ainsi de son intérêt pour le développement local.

Ce projet du Chambord Country Club, situé sur le site des Pommereaux, a fait l'objet d'études architecturales, techniques et environnementales poussées. Un permis d'aménager a été obtenu sur les 348 hectares situés sur la commune de La Ferté-Saint-Cyr et les études environnementales ont été stoppées juste avant d'être totalement complétées.

Aujourd'hui, les études ont repris par une actualisation de l'état des lieux faune-flore sur un cycle annuel, arrivé à terme en juin 2019. Cette étude et quelques compléments liés à l'évolution de certaines règles environnementales concernant la gestion de l'eau, vont permettre de reformater l'étude antérieure selon les directives actuelles (dossier unique), qui devrait être déposé avant l'automne de l'année 2019.

Un permis d'aménager est en cours d'études sur la partie du projet située sur la commune de Saint-Laurent-Nouan et sera déposé ultérieurement une fois la révision du PLUi entérinée.

Un démarrage des travaux d'aménagement pourrait être envisageable au premier semestre 2021.



LES IMPACTS PRÉVISIBLES ET / OU ENVISAGÉS

LES IMPACTS PRÉVISIBLES ET / OU ENVISAGÉS

Le projet de Chambord Country Club aura des impacts sur l'environnement physique, naturel, socio-économique et paysager du domaine des Pommereaux. Certains impacts positifs apporteront une amélioration de la situation actuelle ; d'autres, négatifs devront faire l'objet de mesures limitant les effets du projet sur l'environnement ou les compensant.

Une topographie remaniée en optimisant la gestion des déblais et des remblais :

La recherche de l'équilibre déblais / remblais constitue une contrainte environnementale forte du projet afin de ne pas générer de nuisances importantes pour les riverains de la RD 925, qui subiraient un trafic important de poids lourds en cas de déséquilibre.

La prise en compte de cette contrainte conduit à adapter la localisation des nouveaux étangs à créer, avec la topographie d'une part (étangs implantés en partie basse du site), et la gestion des eaux pluviales d'autre part (alimentation des étangs optimisée). Cette adaptation permet ainsi de limiter les déblais.

Un environnement physique soumis aux contraintes géotechniques et hydrogéologiques :

Les contraintes géotechniques sont liées principalement à un sous-sol présentant une grande variabilité spatiale de sa compacité en fonction de sa nature plus ou moins argileuse ou sableuse. La présence d'eau à faible profondeur sur la majeure partie du site rend impossible la gestion des eaux pluviales par simple infiltration et conduit à la création de nouveaux étangs.

Ces contraintes ne sont cependant pas susceptibles de remettre en cause le programme de constructions dont les prescriptions constructives seront définies par des études géotechniques préalables spécifiques, en matière, notamment de fondation, de terrassement, de stabilité des talus

Une absence de pollution des sols et une prévention des risques naturels et industriels :

Le site, compte tenu de son caractère agricole et forestier très ancien, n'est pas susceptible d'être concerné par une pollution industrielle des sols. Cependant, en cas de découverte de déblais suspects lors de la réalisation des travaux, des études complémentaires de type diagnostic de site suivi également de protocoles de décontamination adaptée seront mis en œuvre.

Le site n'est pas soumis au risque sismique.

Le risque de retrait-gonflement des sols argileux et le risque de remontée de nappe sont pris en compte dans les contraintes géotechniques.

Le risque industriel, qui concerne la centrale nucléaire de Saint-Laurent-des-Eaux, est pris en compte dans le Plan Particulier d'Intervention (PPI). Le site est inclus dans le grand périmètre de 10 km autour de la centrale pour lequel les mesures, en cas d'accident nucléaires, portent sur l'ingestion de comprimés d'iode stable et la mise à l'abri des populations civiles.

Les informations concernant ce plan feront l'objet d'une diffusion auprès de l'ensemble des résidents et employés du Chambord Country Club.

Une gestion des eaux pluviales, des eaux de drainage et des eaux usées intégrée :

Les eaux pluviales et les eaux de drainage

La réalisation du complexe Chambord Country Club conduit à une imperméabilisation plus importante des sols sur le site, liée à la construction des 565 maisons individuelles, du complexe hôtelier, du centre équestre et des autres bâtiments à l'origine de flux d'eaux pluviales d'une part, et d'eaux usées d'autre part. Le site dans son ensemble et le golf plus particulièrement seront par ailleurs drainés grâce à un réseau bien développé de fossés et drains enterrés.

La rétention des eaux pluviales sera assurée par une « réserve » de capacité de 30 cm environ au niveau des étangs créés, puis par un stockage de 10 m³ au niveau de chaque maison servant aussi de réserve d'eau d'arrosage, et par des fossés et noues aménagés sur le site.

Un maximum de mesures de prévention de la pollution du milieu par les produits

phytosanitaires seront prises lors de l'exploitation du golf. La démarche retenue est celle d'une utilisation raisonnée des produits de traitement, associée à l'utilisation de produits naturels dès que la possibilité existe. Les moyens naturels et mécaniques seront favorisés.

Les eaux usées

Vu l'importance du projet et l'éloignement des stations d'épuration existantes, il n'est pas envisageable de connecter le réseau de collecte à un système collectif extérieur. Le projet comprend la création d'une station de traitement in situ.

En l'absence de milieu récepteur adapté, il a été retenu que l'installation ne devait émettre aucun rejet direct de surface, ceci quelle que soit la saison. Les eaux usées de l'ensemble des installations seront traitées par une station d'épuration de 2 500 équivalent-habitants mettant en œuvre une filière biologique très poussée, complétée par un traitement tertiaire assurant la production d'une eau épurée compatible pour sa réutilisation à des fins d'arrosage.

Le stockage de l'eau usée ainsi produite est prévu pour une réutilisation pour l'arrosage du golf. Cette technique permettra de fonctionner en mode « zéro rejet ». Les capacités d'infiltration du sol seront exploitées lors des périodes où le rejet est non nul.

Une absence d'incidence sur le site Natura 2000 Sologne et sur les milieux naturels :

Le projet n'aura aucune incidence directe ou indirecte notable sur le milieu naturel, en aval, ni sur le site Natura 2000 Sologne, ni sur les milieux naturels au sens large. Le domaine n'abrite aucun habitat forestier d'intérêt communautaire ; il n'abrite qu'un seul habitat humide d'intérêt communautaire (gazon amphibie) qui sera déplacé dans un site permettant sa mise en valeur (bordure d'étang). Les vieux chênes à cavités qui constituent l'habitat du Grand capricorne (espèce animale d'intérêt communautaire) seront entièrement préservés par le projet et le réseau écologique des vieux arbres sera maintenu.

Le projet a pris en compte les zones humides:

la quasi-totalité des milieux humides existants sera préservée, ainsi que le fonctionnement actuel de ces milieux.

Par ailleurs, les surfaces et les linéaires détruits seront compensés, y compris pour le gazon amphibie. Aucune espèce végétale protégée ne sera détruite du fait du projet : elles seront préservées à leur emplacement actuel.

La quasi-totalité des milieux humides (mares et étangs) est préservée sans modification par le projet, ainsi que la plus grande partie des milieux d'intérêt écologique (futaies de vieux chênes, lande humide à Glaieul d'Illyrie).

Les effets globaux du projet sur les espaces forestiers portent au total sur le déboisement de 26,6 ha de surface boisée nécessaire à la réalisation des allées et maisons forestières, des villas, du golf et des maisons du golf, côté La Ferté St Cyr. Côté St Laurent Nouan, cette surface sera limitée à 3,1 ha, soit au total sur l'aire du projet : 29,7 ha.

Ces coupes seront largement compensées par un reboisement de 39,6 ha qui donnera une surface boisée s'étendant sur près de 129 ha ($119 - 29,7 + 39,6$) au lieu des 119 ha actuellement, soit au total une augmentation de plus de 8 % de sa superficie initiale.

Autres impacts sur la nature et la santé

Le bruit

L'augmentation du trafic sur la RD 925 conduira à une faible augmentation des niveaux sonores pour les riverains. Au total, il a été calculé que le projet génèrera, à terme et en situation de pointe de week end (hors période estivale) un surcroît de fréquentation d'environ 420 véhicules/jour.

Une réduction de la vitesse à 70 km/h au niveau des voies de dégagement du-tourne à gauche permettra même d'améliorer la desserte actuelle.

Enfin, l'usage limité des véhicules à essence au profit des véhicules électriques pour les déplacements internes, ainsi qu'une incitation à l'usage des transports en commun et du covoiturage pour les employés du site, favorisera la limitation du trafic et donc des nuisances sonores. Un merlon de terre provenant du modelage des terrains sera érigé, et cela évitera des transports routiers lors de la phase travaux, il permettra en outre de contribuer à préserver la tranquillité du domaine du Chambord Country Club.

La qualité de l'air

Il sera observé une augmentation du trafic, principale source émettrice de polluants à l'atmosphère, une réduction notable de certains composés polluants, en liaison avec l'évolution des technologies (réduction des teneurs en polluants des carburants : plomb,...). Les autres composants, directement liés à la consommation de carburants, seront par contre en augmentation, en pointe saisonnière, d'environ 13 %.

Les mesures au regard de la qualité de l'air concernent essentiellement la réduction des trafics par la mise en place de modes de déplacement alternatifs à la voiture particulière, développement des transports en commun, déplacements en véhicules électriques sur le site, avec modes doux favorisés.

Les mesures préventives concernant secondairement les émissions liées au système de chauffage pour lequel les mesures préventives concernent alors les technologies mises en œuvre de :

- choix énergétiques avec mise en œuvre de préférence, d'énergies renouvelables,
- mix énergétique avec capteurs solaires et pompes à chaleur, déplacements en véhicules électriques sur le site, modes doux.

- bâtiments basse Consommation (BBC) qui grâce à la performance énergétique et aux constructions en bois permettront d'atteindre un niveau BBC- 40 %,

- choix d'une implantation du bâti favorisant le confort solaire et le confort d'été permettant une économie d'énergie par apport solaire en hiver, « climatisation » naturelle par évapotranspiration de la végétation en été, ainsi que par une ventilation naturelle nocturne grâce aux logements traversants.

La santé

Compte tenu des niveaux très faibles d'émissions sonores et d'émissions polluantes à l'atmosphère, le projet de Chambord Country Club crée des effets non significatifs, voire nulle sur la santé des riverains.

Les déchets

Le projet va être à l'origine d'une production de déchets pour laquelle il est prévu des mesures limitatives :

- l'intégration du tri sélectif dans les habitations,

- l'implantation sur le site de deux points d'apport volontaire « verres et journaux »,
- la valorisation des déchets verts à l'échelle du site,
- la sensibilisation des résidents à la limitation de la production de déchets.

Les boues résiduelles de la station d'épuration, ainsi que les productions du centre hippique et de la ferme seront mélangées dans une unité de compostage.

Le patrimoine

Le projet permet la conservation de 3 bâtiments de la ferme Bel Air et leur réhabilitation pour réaliser la nouvelle ferme du Chambord Country Club. Il prévoit, par ailleurs, l'expertise des autres bâtiments les plus typiques de l'architecture solognote afin d'en conserver au moins un, comme témoin de l'histoire passée du site. La réalisation d'un diagnostic sera suivie éventuellement de fouilles sur les secteurs préconisés par la DRAC.

Le paysage

Le projet a pris en compte le paysage existant mis en valeur par :

- de nombreux axes perspectifs paysagers de nature très diversifiée, qui rythment la perception et permettent d'appréhender la richesse naturelle du site et les entités paysagères du « grand paysage » de Sologne,

- la préservation des lisières et des étangs, donnant matières et volumes qui composent le paysage typique de la Sologne et assurent la délimitation entre les espaces aménagés et réservés à des usages spécifiques du golf, centre équestre, potager, ...

Les effets temporaires

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.

Pendant la phase de chantier, au cours de la première année, les travaux de Voiries et Réseaux Divers (VRD) seront effectués, ainsi que le modelage des terres pour construire et renforcer les étangs et réaliser le parcours du golf.

Ces travaux nécessiteront l'usage d'engins spécialisés qui transiteront sur les routes sur des remorques porteuses.

Ces engins feront un aller en début de chantier et ensuite un retour à la fin du chantier sur la route départementale 925. Compte tenu de la surface de la propriété, aucune nuisance externe sonore en dehors de la propriété ne sera ressentie. Ces travaux mobiliseront jusqu'à une quarantaine de personnes en moment de pointe.

Ensuite, durant cinq à six années, il y aura les travaux de construction de bâtiments, de maisons, de l'hôtel, du centre hippique, etc. Il s'agit de travaux de bâtiments classiques.

La construction des maisons consistera d'abord dans la préparation du terrain, de la dalle de béton pour recevoir la maison, et de la mise en place de la réserve d'eau pluviale de 10 m³ utilisée pour l'arrosage, au niveau de chaque maison, suivie d'une autre réserve de 10 m³ destinée à permettre la rétention en vue d'une infiltration lente par drains installés sur chaque terrain recevant une maison.

La construction bois des maisons permettra une grande standardisation avec une préparation en amont en usine, assurant un temps de montage court, et un équipement de second œuvre bien intégré.

Moins de six mois seront suffisants pour livrer une maison clefs en mains. Sur le chantier, le nombre des ouvriers en poste en permanence (équivalent temps plein) sera d'environ trois par maison. Avec un rythme maximal de construction de 100 maisons par année, cela représente la possibilité de recevoir jusqu'à 150 personnes en période de pointe sur le chantier. La construction du hameau, de l'hôtel et des autres équipements mobilisera aussi du personnel, avec en période de pointe jusqu'à 50 personnes maximum.

Le logement des ouvriers sera, en priorité, recherché au niveau local, auprès des logements disponibles dans les villages, hôtels, et meublés disponibles. S'il s'avérait qu'il y ait une insuffisance de disponibilité localement pour recevoir les ouvriers, une des fermes pourrait être aménagée pour servir de logement temporaire pour quelques ouvriers dès le début du chantier avant sa démolition en fin de chantier.

La ferme de BEL AIR sera utilisée comme bâtiment administratif avec salles de réunion, et l'implantation des bureaux.

Pour les repas du midi, les ouvriers utiliseront de préférence les restaurants existants dans

les villes alentours, créant ainsi une activité supplémentaire pour ces commerces.

Occupation des sols et environnement socio-économique

Les déplacements, la circulation et le stationnement

Le projet va générer des déplacements liés, d'une part, à la fréquentation du site par les résidents permanents et occasionnels, et, d'autre part, aux besoins des employés du resort.

La fréquentation du site a été estimée à environ 2 000 personnes en saison haute et 400 personnes en saison basse ; les employés représenteront environ 220 emplois.

Toujours dans l'optique de réduire les nuisances liées à l'usage de la voiture à moteur thermique ; le règlement intérieur du complexe touristique prévoira que les déplacements internes sur le site se feront en voitures électriques ou en voiturettes électriques, et les modes doux

de déplacement seront privilégiés grâce à un réseau de chemins bien développé qui se raccordera aux itinéraires pédestres, cyclistes et équestres. Ces itinéraires feront l'objet d'une information afin de favoriser leur fréquentation.

Le bâti et le foncier

La réalisation du Chambord Country Club nécessite la démolition des fermes existantes l'exception de la ferme de Bel Air qui sera partiellement conservée et réhabilitée pour la ferme du Chambord Country Club. Ainsi, les 3 bâtiments les plus typiques de l'architecture solognote, formant un U, seront conservés et réhabilités.

Compte tenu de l'intérêt patrimonial de certains bâtis, il est proposé de conserver au moins un autre bâtiment, témoin des particularités de l'architecture solognote caractérisée par un toit élancé et une façade en colombage rempli de torchis, en l'occurrence le petit pavillon abritant les équipements techniques du puits.

Le domaine des Pommereaux constitue une seule propriété privée, qui fera l'objet d'une acquisition par Chambord Nature Passion

conditionnée à l'obtention de la totalité des autorisations d'aménagement (déjà acquise) et environnementale (en demande prochaine) purgées de tous recours.

Les espaces non bâtis

Le Domaine des Pommereaux qui s'étend sur environ 400 ha, va voir son occupation des sols modifiée par le Chambord Country Club avec :

- 240 ha de cultures intensives qui vont disparaître au profit des infrastructures du Chambord Country Club et de cultures non intensives et/ou bio, pépinière de 10 ha, ferme avec potager de 3 ha et une station de traitement des eaux usées avec traitement tertiaire permettant la réutilisation des eaux usées épurées.
- les étangs et mares représentant environ 7 ha seront préservés et de nouveaux étangs créés ; au total, les zones à vocation naturelle développées (9 700 m²) permettront de largement compenser la suppression de l'ordre de 800 m² de zone humide pour un linéaire de berge de 330 m.

- les modalités d'aménagement de ces zones seront définies dans le cadre d'un plan de gestion prenant notamment en compte le marnage des plans d'eau.

Le déboisement

La préservation des boisements et milieux Naturels qui s'étendent sur environ 150 ha passera par un défrichement limité de la surface boisée actuelle de 119 ha. Elle sera impactée sur 26,6 ha. Les modalités de l'arrêté n°41-2017-11-23-003 de la Préfecture du Loir et Cher seront respectées.

Le reboisement

Le reboisement compensera largement le déboisement avec 39,6 ha, ce qui conduira à une augmentation significative de sa superficie initiale. Les espèces éviteront celles de la sylviculture, l'objectif étant de pérenniser les arbres sur le domaine et non d'en faire une exploitation commerciale. L'annexe 3 donne les détails des parcelles déboisées.

L'occupation souterraine des sols

Les réseaux secs et humides existants sur le domaine des Pommereaux seront déposés et de nouveaux réseaux installés et raccordés aux réseaux implantés sous la RD 925, à savoir :

- le réseau d'eau potable ; le raccordement du projet limitrophes du golf des Bordes a été effectué récemment en tenant compte du raccordement futur du Chambord Country Club. Les études faites par le syndicat d'eau potable prévoient aussi un raccordement par le sud afin d'interconnecter l'alimentation en eau potable du secteur, et d'apporter une sécurité dans l'alimentation en eau potable des communes de La Ferté St Cyr, de St Laurent Nouan et des deux complexes touristiques.

- le réseau électrique haute tension a déjà été renforcé en prenant en compte le projet limitrophe du Golf des Bordes et celui du Chambord Country Club. Un simple raccordement sera à effectuer sur les départs mis en attentes et prévues à cet effet.

Plusieurs nappes phréatiques, situées les unes au-dessus des autres, et séparées par des couches argileuses imperméables,

sont présentes sous le domaine. Les plus profondes sont réservées exclusivement à l'utilisation de production d'eau potable. Une autre intermédiaire est utilisée pour des usages agricoles, et une autre moins profonde peut être utilisée pour satisfaire les besoins d'arrosage du golf, en complément de l'eau stockée dans les étangs et de l'eau traitée pour la réutilisation en provenance des eaux usées.

Quatre réseaux de circulation d'eau seront mis en place : un réseau d'eau potable sur la totalité du domaine, un réseau d'eau d'arrosage pour la desserte de l'arrosage du golf, un réseau d'eau agricole très localisé pour satisfaire les besoins de la ferme bio et ceux du centre hippique, enfin un réseau de boucle froide géothermique sur une grande partie du domaine pour apporter les calories aux pompes à chaleur pour chauffer les bâtiments.

Dans certains cas, les deux réseaux (eau potable et arrosage) seront aussi conçus pour servir de vecteurs de transport de calories pour alimenter les pompes à chaleur utilisée pour produire la chaleur du chauffage et voire aussi le froid pour climatiser certains bâtiments.

Concernant l'alimentation en eau brute, le forage actuel autorisé pour un usage agricole sera conservé. Il possède une autorisation pour le prélèvement de 150 000 m3 annuel pour un usage agricole. Ce forage prélève dans la nappe de Beauce. Une demande sera effectuée pour un prélèvement d'une moindre quantité pour couvrir les besoins globaux du domaine.

Un autre forage déclaré mais peu utilisé aujourd'hui, situé près de la ferme des Pommereaux, pourrait être réhabilité pour satisfaire les besoins agricoles en eau de la ferme bio et du centre hippique.

La défense incendie est également prévue par le biais de ces trois réseaux d'eau d'arrosage, agricole et potable ainsi que d'arrosage, agricole et potable ainsi que quelques points d'aspirations implantés aux abords des étangs.

Concernant l'évacuation des eaux usées, elle se fera grâce à un réseau séparatif, implanté majoritairement sous les voiries et raccordé à la station d'épuration. Un système avec l'utilisation du transport sous vide sera privilégié, permettant ainsi de limiter les diamètres des canalisations utilisés et surtout d'assurer un transport rapide vers la station

de traitement des eaux usées.

La gestion des eaux pluviales, déjà évoquée, est assurée par un réseau majoritairement à ciel ouvert constitué par les étangs et fossés existants ainsi que par les nouveaux étangs et fossés à créer sur le site. Celle-ci sera complétée par les stockages au niveau des maisons, assurant ainsi un important écrêtage des débits de pointe. A noter que le débit évacué en situation présente en période de pluie est déjà supérieur au débit réglementaire.

Un réseau de drainage est aménagé au niveau des parcours du golf afin d'assurer une qualité optimisée de la surface engazonnée.

L'environnement Socio-économique

La population et le logement

Le programme de construction du Chambord Country Club prévoit la réalisation de 565 maisons, dont 40 maisons « résidences de tourisme et 41 studios, sur le territoire de la commune de La Ferté Saint Cyr. Environ 1/3 de ces habitations seront

des résidences permanentes. Compte tenu des profils ciblés, il s'agira de ménages oscillants entre 2 à 3 personnes par résidence principale, auquel s'ajoutent les résidents des studios (ratio de 1 personne / studio).

La population permanente générée par le projet sera donc 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.

L'effet ultérieur sur la croissance démographique de la commune de Saint-Laurent-Nouan sera marginal avec moins d'une vingtaine de maisons susceptibles d'être transformée en résidence principale (soit une quarantaine de résidents supplémentaires).

Cet apport de population sera progressif sur un minimum de 6 ans et se fera par phases de construction.

Le programme de construction du Chambord Country Club touchant un segment très diversifié et très spécialisé (concept de

resort), il devrait avoir peu d'effet sur le marché immobilier traditionnel local en termes de pression immobilière et foncière.

L'agriculture

Le projet de Chambord Country Club aura pour effet positif celui de la préservation du caractère solonchac du site et la mise en valeur du paysage, d'une part, ainsi que le maintien d'une activité agricole avec l'implantation d'une ferme, incluant un potager avec cultures biologiques, se substituant aux cultures intensives et à l'élevage, d'autre part. Ces effets positifs viendront compenser l'effet négatif portant sur la disparition de l'exploitation actuelle orientée sur la production bovine.

Le projet permet également une diminution des usages d'engrais et de produits phytosanitaires ce qui aura un effet positif sur la qualité environnementale du site.

Le projet s'appuie sur les espaces ouverts existants et sur les franges boisées pour s'intégrer et valoriser au mieux le paysage existant ainsi que les étangs.

La création de nouveaux boisements, haies, pépinière etc... sur les anciens espaces agricoles permettra également d'étendre les zones d'habitat existantes, notamment pour la faune aviaire, participant ainsi à une plus grande diversité biologique.

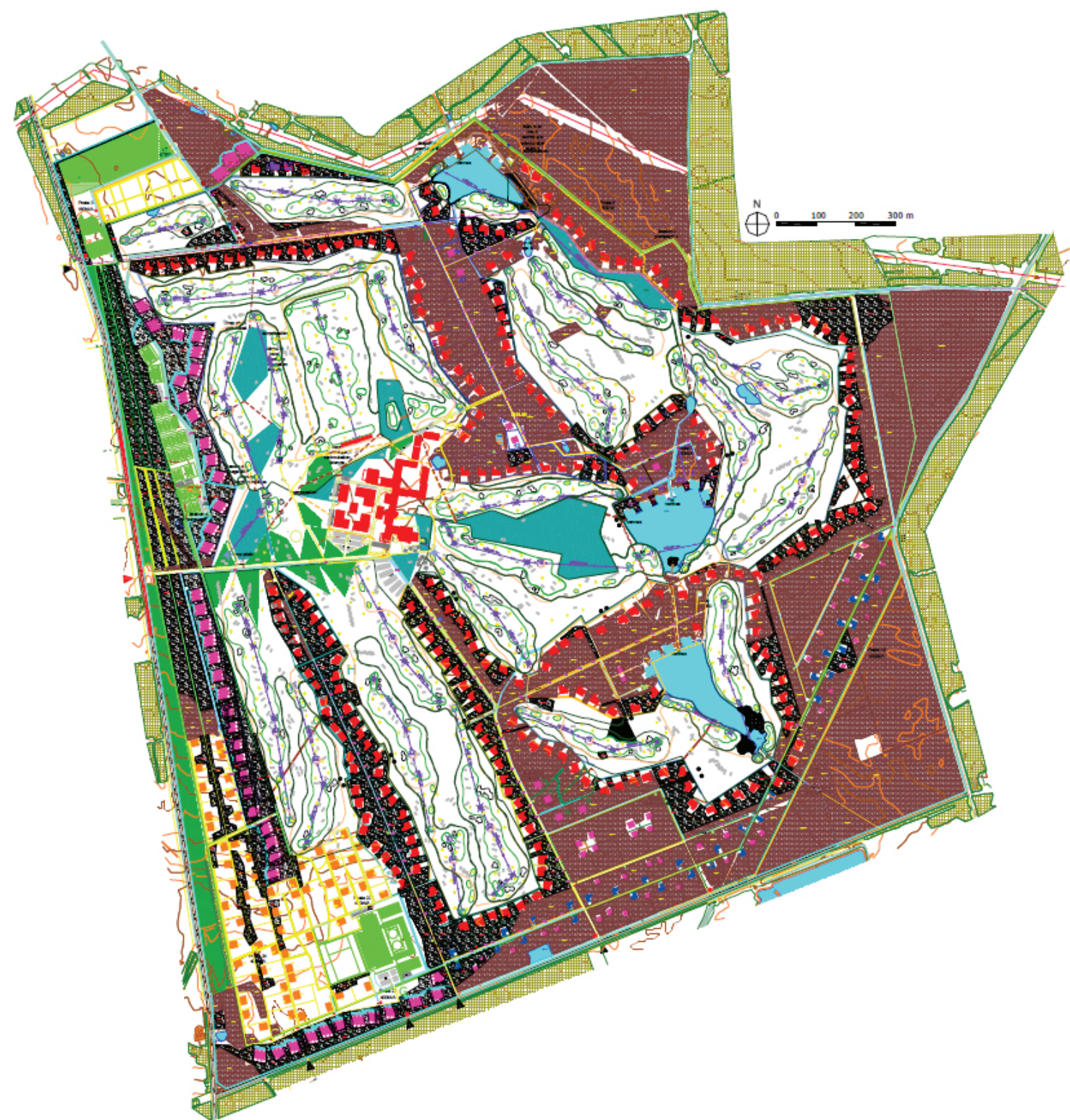
Les activités économiques et l'emploi

La fréquentation du Chambord Country Club va générer une consommation supplémentaire familiale et diversifiée, pour les communes environnantes, notamment la Ferté-Saint-Cyr et Saint-Laurent-Nouan, mais également l'ensemble du blésois. Cette nouvelle consommation locale, tournée vers des produits locaux et du terroir, favorisera le maintien des commerces et services en milieu rural.

Afin de dynamiser cette consommation, la promotion du commerce et des services des communes environnantes, sera réalisée auprès des clients du Chambord Country Club, à travers, notamment, un annuaire à réaliser en partenariat avec la Chambre de Commerce et d'Industrie du Loir-et-Cher et la « Communauté du Pays de Chambord ».

D'autre part, la création du petit pôle commercial au sein du Chambord Country Club n'entrera pas en concurrence avec le petit commerce local car elle est destinée aux achats de proximité de ses clients, et pourrait même renforcer l'activité commerciale existante pour les commerçants locaux désirant s'implanter sur le Chambord Country Club.

Enfin, l'envergure du projet devrait contribuer au dynamisme de certains secteurs économiques du Loir-et-Cher, notamment la filière bois pour la réalisation des maisons en bois ; la phase de construction nécessitera, par ailleurs, des emplois qualifiés qui participeront à la dynamisation de l'emploi local. Il sera étudié les modalités d'insertion d'une clause, permettant de réserver à la population active locale, une part des heures travaillées, dans le cadre des marchés de travaux passés avec les entreprises. Cette obligation sera l'un des critères de choix des entreprises sélectionnées pour la réalisation des travaux sur le domaine.



Plan masse avec les contraintes environnementales

Le co-working

Au sein du village un espace de co-working sera installé afin de permettre à ceux désireux de travailler sur place de se réunir et de bénéficier des facilités habituelles d'assistance offertes aux co-workers : photocopieuses, imprimantes, assistance informatique, salles de réunion, téléconférences, vidéo projection.

Le tourisme

• **Renforcement de l'offre hôtelière**

Un complexe hôtelier 5 étoiles du Chambord Country Club va permettre d'étoffer l'offre d'hébergement haut de gamme du territoire du Pays des Châteaux qui verra son parc augmenter de manière significative sur ce créneau.

Ce segment sera, de plus, renforcé par l'offre de résidences de tourisme et par la location meublée pour les week-ends et les vacances grâce à la mise en place d'une organisation interne de location des maisons des propriétaires du Chambord Country Club. Ainsi, le tourisme d'affaire et plus globalement, le tourisme de standing va être dynamisé sur le territoire du Pays des

Châteaux. Certaines semaines, en dehors de la période de juillet et août, et ce à diverses périodes de l'année, suivant les accords qui seront pris avec les Tour Opérateurs nationaux et internationaux, le nombre des visiteurs présents au même moment sur le site pourra dépasser les 500 personnes.

En créant de nouvelles infrastructures touristiques (golf, complexe hôtelier 5 étoiles, centre équestre), le projet contribue durablement à l'amélioration de l'attractivité touristique du Loir-et-Cher, avec un potentiel de tourisme notamment golfique en pleine croissance en France mais aussi à l'échelle de L'Europe. Enfin, le projet permet la création d'une destination golfique de tout premier ordre avec le Golf International des Bordes qui fait aussi l'objet d'un projet de complexe touristique à moins de 3 km du site.

Les activités touristiques locales, notamment les châteaux, devraient enregistrer une hausse de leur fréquentation. La promotion du potentiel touristique, culturel et historique de la région se fera dans le cadre de la politique de commercialisation, nationale et internationale, de l'ensemble des produits du Chambord Country Club.

Elle se fera également par des campagnes régulières de communication et de promotion du tourisme local, en lien avec le Syndicat Mixte du Pays des Châteaux et l'Office de Tourisme Intercommunal de Blois Pays de Chambord.

• **L'environnement golfique.**

Le projet n'entrera pas en concurrence avec les autres golfs compte tenu du très fort potentiel du nombre des joueurs et de leur recherche continue de diversité dans les parcours fréquentés.

L'accès du golf sera possible, moyennant le paiement d'un Green Fee, qui sera fixé au tarif correspondant à la classe du golf construit. Ceci permettra d'attirer les golfeurs les plus proches et constituera un atout pour le Chambord Country Club.

Le projet n'entrera pas non plus en concurrence avec les complexes golfs d'envergure car un seul produit s'avère comparable ; il est situé près de Nevers mais propose une approche différente. A l'échelle internationale, le Chambord Country Club constitue un projet unique, sans concurrence réelle, tant dans son approche sportive et environnementale que dans son concept d'habitat.

• **L'environnement équestre**

L'équitation constitue le deuxième axe sportif fort du Chambord Country Club avec des équipements de qualité qui visent une clientèle de cavaliers « résidents » confirmés et débutants, mais également, des cavaliers extérieurs. Il ambitionne également l'organisation de concours hippiques régionaux, voire nationaux.

La concurrence potentielle se positionnant, partiellement, sur un segment comparable, mais sans offre golfique, est située au Royaume Uni et au Portugal. Le Chambord Country Club est donc sans concurrence réelle, tant dans son approche sportive (Golf et Équitation) et environnementale que dans son concept d'habitat.

• **Les autres pratiques sportives**

Le projet cible également les chasseurs qui seront attirés par la pratique d'activités multiples pour eux-mêmes mais également pour leur famille. Des accords avec des sociétés de chasse seront recherchés afin de bloquer des journées qui pourraient être vendues aux membres résidents et aux visiteurs occasionnels du Chambord Country Club. D'autre part, la clientèle du Chambord

Country Club sera attirée par les autres sports « nature » proposés dans la région, notamment la pratique du vélo et les boucles thématiques du réseau « Châteaux à vélo ».

• **Les équipements scolaires**

La capacité d'accueil des établissements scolaires existants sera suffisante pour répondre à un besoin qui restera marginal compte tenu de la clientèle ciblée.

• **La petite enfance**

Les besoins de garde d'enfants seront en partie satisfaits par le Kid's Club du resort et pourront faire émerger une clientèle potentielle pour des emplois de service spécialisés dans la petite enfance.

Cette offre pourra faire l'objet d'une centralisation au niveau du resort et sa diffusion via le site web du resort et le relais d'assistantes maternelles de la commune de Saint-Laurent-Nouan.

• **Les autres équipements culturels et de loisirs**

Les résidents du Chambord Country Club seront à l'origine de nouveaux besoins, notamment en termes d'animations culturelles et de loisirs en considérant que le resort satisfait à la majorité des besoins en termes de pratiques sportives.

La diffusion des programmes locaux culturels et d'animation au niveau du resort favorisera la fréquentation par les résidents du Chambord Country Club, des animations culturelles très diversifiées sur le Pays des Châteaux.

La mise en place d'un comité indépendant de suivi

Un comité de suivi du développement du resort sera mis en place, à l'initiative du maître de l'Ouvrage, avec un représentant des communes de La Ferté Saint Cyr, de St Laurent Nouan, de la Communauté de communes et de trois personnes qualifiées désignées par les deux maires et la Communauté de Communes, et ensuite participeront deux représentants élus des copropriétaires privés, et un représentant des commerçants exerçants sur le site. Il se réunira au moins une fois par an. Son rôle sera consultatif. Il examinera dans un premier temps l'avancement du projet, il effectuera des recommandations d'orientation des actions à mener pour améliorer le développement du resort. Il sera présidé par le maire de la Ferté St Cyr ou par la personne qu'il désignera.

Par ailleurs, un budget sera mis en place, chaque année, pour confier à une équipe de spécialistes le suivi environnemental du site, suivi analogue à celui réalisé par ECOGEE pendant l'étude environnementale. Leur rapport sera présenté annuellement au comité de suivi.

Constitution d'une association syndicale des acquéreurs

A l'initiative du promoteur, une association syndicale des acquéreurs sera constituée dès la vente des premières parcelles.

Le coût des mesures compensatoires

Le coût des principales mesures compensatoires qui ont été d'ores et déjà intégrés au projet, portent sur :

- **La gestion des eaux pluviales,**
- **Le stockage des eaux pluviales au niveau de chaque maison**
- **La gestion des eaux usées,**
- **Le reboisement,**
- **La préservation des étangs,**
- **La mise en place d'un comité de suivi**

Pour un coût d'environ 16 000 000 €.

LES ALTERNATIVES POSSIBLES ET L'OPTION « ZÉRO »

LES ALTERNATIVES POSSIBLES ET L'OPTION « ZÉRO »

L'option Zéro consiste dans le maintien d'une exploitation agricole sur un terrain déjà déclassé par le PLU, qui l'a rendu constructible. L'exploitation des Pommereaux peut continuer sa vie traditionnelle actuelle en confirmant son choix de ferme d'élevage de bovins de qualité. Au niveau de ses productions, celles-ci ne sont pas d'une qualité exceptionnelle, car les terres agricoles ne sont pas de très grande qualité. Les retombées de cette activité agricole pour la Commune sont minces, avec seulement trois ou quatre emplois créés, et peu d'activités de services générées.

Option 1 :

Bois et chasse. La ferme des Pommereaux est une exploitation entièrement close et non traversée par des chemins publics communaux, ce qui lui donne un caractère rare.

De ce fait, sa transformation en une réserve de chasse pourrait être envisagée avec renforcement du boisement. Ceci créerait entre deux et trois emplois au maximum, à comparer aux 220 emplois attendus.

Par ailleurs, en termes de retombées financières pour la commune de La Ferté St-Cyr, celles-ci seraient minimales, le nombre des chasseurs intéressés étant très limité, et encore sur une partie seulement de l'année.

Option 2 :

Utilisation d'une partie seulement de la surface de la propriété pour le resort et continuation d'une activité agricole sur l'autre partie. Cette alternative ne fonctionne pas pour plusieurs raisons :

- La juxtaposition d'une activité agricole, créatrice de ses propres nuisances, à proximité de l'implantation d'un resort rend la cohabitation difficile. Par ailleurs, la dispersion des bois, et des terres cultivées sur l'ensemble du domaine, ne permet pas d'isoler des surfaces compactes destinées à l'agriculture et l'autre au développement du resort.
- La réduction de la superficie cultivée rendrait encore plus précaire la rentabilité de l'activité agricole.
- Il n'est plus possible de réaliser le golf, car la surface disponible n'est plus suffisante.

Enfin, en termes d'intérêt pour les citoyens

intéressés à acquérir ces maisons, une densification trop forte des surfaces construites, l'absence d'un golf de proximité, tout cela contribuerait sans doute à réduire l'attrait des acheteurs.

Rappel des avantages du projet

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

- Générateur de 220 emplois,
- Ciblant une clientèle diversifiée et familiale, dont les besoins permettront de dynamiser l'économie locale,
- Offrant une gamme de produits immobiliers diversifiés : complexe hôtelier 5 étoiles, résidences hôtelières, résidences principales et résidences secondaires, porteur d'un développement économique local et touristique,
- Offrant une gamme d'activités sportives et de loisirs diversifiées : golf, équitation, piscine, tennis, squash, etc

- Proposant des activités, des commerces et services maintenant un niveau d'activités tout au long de l'année.

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

- Une bonne desserte et proximité de Paris,
- Un cadre touristique très attractif des Châteaux de la Loire et de la Sologne ainsi que des bords de Loire,
- Une disponibilité foncière,
- Un domaine vaste et remarquable d'un point de vue paysager et environnemental,
- Une proximité du golf international des Bordes permettant de concevoir un pôle golfique de renommée internationale.

Le projet est intégré et respectueux du site et de son environnement et il prend en compte, dès la conception du projet, l'ensemble des contraintes environnementales et paysagères.

COUT GLOBAL DU PROJET ET LES SOURCES DE FINANCEMENT

LE COUT GLOBAL DU PROJET ET LES SOURCES DE FINANCEMENT

Aucune source de financement publique n'est sollicitée. Il s'agit d'un projet avec un financement entièrement privé.

La durée de réalisation de ce projet est de six années. Toutefois, cette durée pourrait être raccourcie d'une année ou bien allongée, en fonction de la conjoncture.

Le coût global du projet se décompose comme suit :

VRD :	54 458 000 €HT
Ouvrages et bâtiments communs (golf, hôtel, résidences hôtelières, Club hippique, village, etc...)	81 810 000 €HT
Maisons	271 468 000 €HT
Honoraires divers :	11 625 000 €HT
Total hors foncier :	419 361 000 €HT

LA CONCERTATION ENVISAGÉE AVEC LE PUBLIC

LA CONCERTATION ENVISAGE AVEC LE PUBLIC

Le présent projet a déjà fait l'objet d'une présentation au public à plusieurs reprises, notamment lors des enquêtes publiques qui ont conduit à la révision du PLU de la commune de La Ferté St-Cyr, et à la délivrance de l'autorisation d'aménagement.

Lors de cette dernière enquête qui s'est déroulée du 14 novembre au 16 décembre 2011 deux recours avaient été introduits contre la délivrance du permis d'aménagement et le permis de défrichement.

Le jugement du Tribunal Administratif avait été formel, et avait débouté les requérants. Il considérait que : « eu égard aux caractéristiques du projet, qui a évolué pour intégrer au mieux les préoccupations environnementales et s'adapter aux contraintes écologiques du site, et prévoit des mesures crédibles pour compenser son impact sur les habitants et espèces protégées, et aux enjeux qu'il représente pour le développement économique et touristique local, avec une prévision de 200 emplois créés, la commune de la Ferté St-Cyr n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation en adoptant la révision de son plan local d'urbanisme. »

Suite à l'enquête publique, dans son rapport, le Commissaire enquêteur écrit : « L'enquête s'est déroulée normalement.

Les habitants de la Commune ne se sont pas beaucoup intéressés à cette consultation publique pourtant importante pour le développement économique futur de leur commune. En effet, une trentaine d'habitants seulement ont formulé des observations dont la majorité sont favorable au projet portant sur une révision simplifiée du PLU de la Commune. »

Il résulte de cette consultation publique que les habitants de la Ferté Saint-Cyr et les responsables politiques locaux voient favorablement ce projet. Celui-ci est vu comme une chance exceptionnelle pour développer le tourisme local, accentuer le développement économique local, valoriser davantage la vie locale, la revitaliser et surtout la pérenniser.

Afin d'assurer une concertation aussi large que possible, en accord avec les garants, le maître de l'Ouvrage a proposé à la CNDP, les modalités suivantes pour assurer la concertation avec la population :

- Trois réunions publiques dans les communes de La Ferté St Cyr (2), et de St Laurent Nouan,
- Deux présences sur le marché de BEAUGENCY.
- Un affichage dans les mairies des huit communes limitrophes : Beaugency, Lailly-en-Val, Ligny-le-Ribault, Tavers, Crouy-sur-Cosson, La Ferté St Cyr, Lestiou, Saint Laurent Nouan,
- Une distribution de flyers recto verso informant la population du contenu du projet et des dates des réunions publiques,
- La réalisation d'un site internet, permettant de présenter en ligne les dossiers du projet, de recueillir les observations des habitants concernés et de répondre à leurs questions,
- La rencontre de la presse pour lui présenter le projet et lui fournir les informations concernant le projet du Chambord Country Club.

ANNEXE 1

EVOLUTION DU PROJET DE VILLAGE
CHAMBORD COUNTRY CLUB
LA FERTE SAINT CYR
2009 - 2019

Le projet de la société Chambord Nature Passion est apparu en 2009. Pour prendre forme, il s'est produit une convergence de vues entre la sphère politique locale et un promoteur visionnaire, connaissant bien l'environnement sognot. Aujourd'hui, le territoire du Grand Chambord dispose d'une source de valeur ajoutée financière importante en provenance de la centrale thermo-électrique nucléaire, mais nombre de responsables locaux sont conscients que ces installations ont une durée de vie limitée. Passer d'une ressource industrielle à un autre type de ressource ne peut pas s'effectuer en quelques années, ces changements s'opèrent à l'échelle d'une décennie. Cet esprit d'anticipation, qui a vu dans l'activité touristique, une activité économique de complément, avant de devenir peut-être une activité de substitution, s'est développé depuis l'origine du projet.

Très vite, il est apparu que les infrastructures locales manquaient pour développer une activité touristique permettant de mettre en valeur le capital nature et culturel de la région. Le développement d'une activité touristique économe en CO2 prend forme aujourd'hui dans l'esprit des jeunes générations, et la région du Grand Chambord est bien placée,

proche de Paris et d'autres grandes villes, pour faire l'objet d'une valorisation touristique, créatrice d'emplois et de richesses non délocalisables. Le projet de Chambord Nature Passion (appelé CHAMBORD COUNTRY CLUB) s'inscrit depuis son origine dans cette réflexion, menée en toute conscience par les responsables locaux et les promoteurs du projet.

Un autre projet, proche de celui-ci, celui des Bordes, est également en cours. Est-il possible de mener de front deux projets similaires de développement touristique ? Le projet des Bordes a subi plusieurs évolutions au cours des dernières années. D'un projet très élitiste, sa révision l'amène à s'orienter vers une clientèle CSP+, avec une activité centrée sur le golf. Le projet de la société CHAMBORD NATURE PASSION se veut en première priorité décarboné, respectueux de l'environnement et de l'écologie et de l'écosystème local. Il est axé sur le golf, mais pas seulement, puisque l'équitation y occupe une place importante, par ailleurs, l'activité « bien-être » avec ferme bio, piscines, spa, etc. permettra aussi d'offrir des séjours orientés sur ce thème, enfin l'hôtel prévoit une salle pour la réception de congrès, convention, mariage, etc... afin aussi de capter ce type de

clientèle.

Pour assurer une certaine forme de pérennité d'activité, au cours de l'année, il sera proposé, en plus d'une activité de « team building » pour les entreprises, de conventions, de séminaires d'entreprises, de réception de visiteurs internationaux de passage pour admirer les châteaux de la Loire, la vallée de la Loire, tout cela sera centré autour de l'hôtel, des résidences hôtelières, mais aussi des maisons, pour celles louées en parahôtelier, c'est-à-dire en « lits tièdes ». Les maisons sont dimensionnées pour viser une clientèle de cadres moyens et supérieurs, avec un village qui permettra le logement sur place du personnel employé dans le complexe touristique. L'étude CATELLA avait déjà fait apparaître l'intérêt porté par les Tour Opérateurs français et internationaux à ce projet.

Les changements actuels de paradigme dans les activités professionnelles, dans le travail délocalisé, dans les modes de vacances, dans l'économie du partage qui se développe, dans la prise de conscience de la nécessaire limitation des émissions de CO2 au quotidien, dans la quête du retour à la nature, tout cela concourt à la nécessaire réflexion pour la

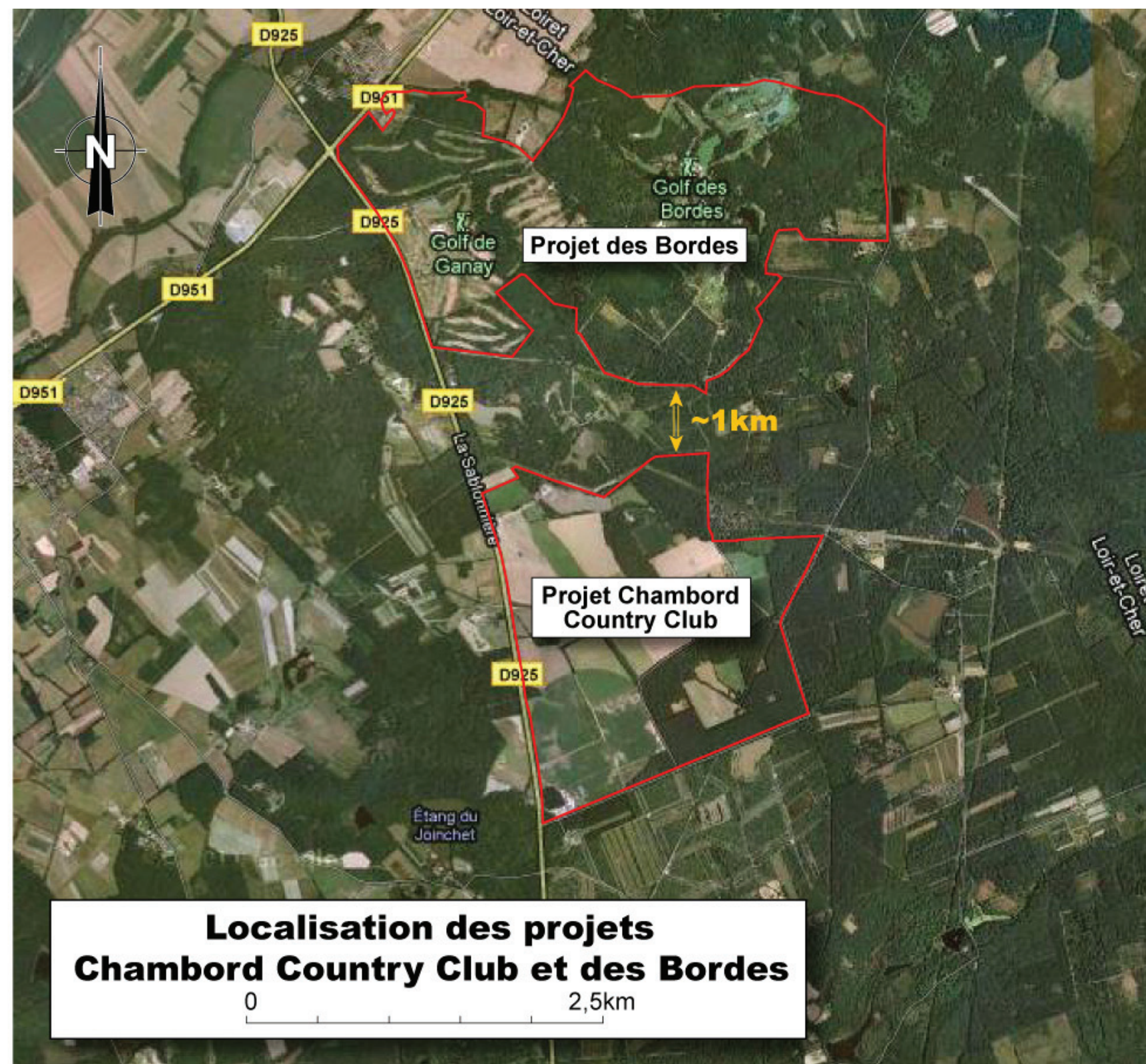
création de lieux regroupés, et non dispersés, permettant de répondre à ces demandes qui sont devant nous.

Pour répondre clairement à la question concernant la création de deux nouveaux centres de vie, proches l'un de l'autre, répondant à ces critères, la réponse est OUI. Il s'agit de la création au total d'environ 1000 logements localisés sur deux nouveaux domaines, chacun avec sa spécificité. Alors qu'il pourrait y avoir concurrence, il y aura complémentarité. La présence de deux golfs ouverts à la clientèle, dont l'un de qualité internationale situé à faible distance, proche de la région parisienne, situés à moins de 20 kms du château Chambord, ouvrira des perspectives touristiques intéressantes. De même, une activité équestre regroupant 60 chevaux au CHAMBORD COUNTRY CLUB, en complément d'une autre moindre en nombre aux Bordes, attirera les cavaliers, et les jeunes souhaitant se familiariser avec ce sport.

Le regroupement d'hôtels, de résidences luxueuses, de centres de vie, au sein d'une telle nature, apportera de la diversité et de l'intérêt pour les investisseurs français et étrangers, mais aussi pour les familles désirant en faire leur lieu de vie principal.

Ce regroupement de deux offres importantes à proximité, intéressera aussi davantage les Tour Opérateurs français et internationaux. L'enjeu sera de les encourager à allonger le temps de la présence de leurs clients sur place, et seul un environnement de qualité avec des infrastructures de qualité le permettra. La visite des châteaux de la Loire, et de Chambord en particulier est actuellement effectuée au niveau international, avec des durées de séjour très courtes. Allonger d'une ou deux journées ces séjours pour une population aisée, suffit à apporter sur l'année une activité touristique significative permettant de valoriser le secteur. Apporter au CHAMBORD COUNTRY CLUB, 100 000 nuitées chaque année, sur la base de 100€ par personne et par jour, hors prix de l'hôtel, cela représenterait 15 M€, soit plus de 200 emplois annuels, seulement pour les activités de service. Le chiffre de 1 millions de touristes annuels est annoncé pour le nombre des visiteurs du château de Chambord. Combien restent sur place une ou deux journées ? Actuellement, ce chiffre est insignifiant, tellement il est faible. Le nombre des visiteurs à Chambord est même appelé à encore s'accroître. Où sont les facilités proches du château de Chambord capables de les accueillir au niveau de ce que Les

Bordes et le Chambord Country Club pourront leur offrir ? C'est l'enjeu de tous les grands sites touristiques isolés (Mont St Michel, par exemple) d'offrir à leur proximité, des centres d'intérêt permettant de retenir les visiteurs au moins une à deux nuits supplémentaires.



Le projet depuis son origine

C'est en 2009 que les premières esquisses du projet sont apparues. Une équipe a été montée par la société CHAMBORD NATURE PASSION afin d'en effectuer les études. Le cabinet d'architecte WILMOTTE, un des grands architectes français, a été désigné pour effectuer la conception du projet. La société JACK NICKHLAUS, un des plus grands noms du golf, a pris en charge la conception et le dimensionnement du parcours de golf sur 27 trous. Toute la partie Ingénierie a été confiée au bureau d'études BONNARD et GARDEL, qui a aussi piloté les études d'environnement, celles techniques des voiries et de la préparation des lotissements.

Divers autres acteurs ont été associés à ces études de conception. Il faut citer : la ferme de Gally pour l'étude de la ferme biologique, etc.....

Les échanges avec les Administrations locales et les Elus locaux ont été continus depuis l'origine. Afin de permettre la réalisation du projet, la commune de La Ferté St Cyr s'est dotée d'un PLU en 2012. Celui-ci reprend les lignes du projet CHAMBORD COUNTRY CLUB.

Ce PLU a fait l'objet d'une enquête publique, avec remise d'un rapport favorable par le Commissaire enquêteur. Le PLU de la commune de La Ferté St Cyr est considéré comme validé depuis juin 2012. Ainsi, suite à l'adoption du PLU, les terres des Pommereaux, de facto, ont été déclassées de terres agricoles en terres urbanisables. L'activité agricole actuelle sur la ferme des Pommereaux est en sursis, dans l'attente de la finalisation des Autorisations Administratives en cours.

L'adoption du PLU par la commune a permis à la société CHAMBORD NATURE PASSION de déposer une demande de permis d'aménagement, qui lui a été délivré le 4 avril 2013 par la Commune de La Ferté St Cyr. Un recours contentieux ayant été introduit auprès du Tribunal Administratif, un jugement ayant débouté le plaignant le 20 novembre 2014, aucun appel n'ayant été exercé, l'Autorisation d'Aménagement est acquise et purgée des recours depuis le mois de mars 2015.

En parallèle, une autorisation de défrichement sur 29,7 ha de bois, inclus dans des parcelles totalisant ensemble 51 hectares, avait été accordée par la Préfecture de Loir et cher en date du 14 janvier 2013.

Un recours de cette décision auprès du Tribunal Administratif ayant été déposé, ce dernier a annulé le 24 novembre 2014 l'arrêté du Préfet. Le promoteur n'a pas interjeté appel de cette décision, considérant que la procédure devait être reprise en totalité.

En parallèle, le dossier « Loi sur l'eau » a été préparé en totalité, et soumis aux Autorités Départementales pour en définir les détails. Toutefois, suite à un différend intervenu entre le Promoteur du projet et le propriétaire du terrain, la réalisation de ces dossiers a été freinée.

L'acquisition de la propriété des Pommereaux par un nouveau propriétaire, pendant le déroulement des procédures de demande d'autorisations a retardé les opérations. Malgré les problèmes en suspens, un consensus a été obtenu de la part des deux parties, pour confier à SANEO les intérêts du promoteur et du propriétaire, afin de terminer les études en cours, permettant de déposer les demandes d'autorisations complémentaires, validant le permis d'aménager. Depuis 2015, SANEO travaille sur ce projet.

L'Autorisation Environnementale

Une nouvelle loi en vigueur depuis le 1er janvier 2017 demande de procéder en dossier unique pour le dépôt du permis d'aménager et de l'Autorisation Environnementale. Sa mise en vigueur discutée dès 2016, il convenait d'en connaître les attendus avant de choisir le mode opératoire à suivre pour compléter l'autorisation environnementale.

Il est maintenant acté que le permis d'aménager est valide avec une durée de validité suspendue pour la réalisation de l'étude environnementale. En particulier, les réunions avec les services préfectoraux démarrées dès septembre 2017 ont permis de cadrer les demandes d'études complémentaires, nécessaires pour actualiser l'étude d'impact effectuée en 2011-2012 pour l'adoption du PLU et pour la demande d'Aménager. En particulier cette demande a porté sur plusieurs points particuliers : le nécessaire inventaire faune -flore à effectuer sur une période d'une année, l'étude de la ressource permettant l'alimentation en eau du golf, le renforcement des moyens de rétention des eaux pluviales, l'examen de la compensation agricole.

Le suivi de la faune-flore est en cours depuis avril 2018, et courant juillet 2019, nous disposerons des résultats de l'étude menée par ECOGEE, avec une actualisation du dossier NATURA 2000.

L'étude du forage présent sur le terrain des POMMEREUX est en cours, avec un examen par caméra, puis quelques essais de pompage. Elle devrait être disponible pendant l'été 2019.

La décision de stocker au niveau de chaque habitation un volume de 10 m³ d'eau de pluie, prolongé par une capacité d'infiltration de 10 autres m³ d'eau pluviale a été prise. Malgré la faible perméabilité du sol, ce qui constitue d'ailleurs un avantage pour retenir les eaux pluviales, cette solution permettra une lente et régulière évacuation vers le milieu récepteur des eaux pluviales recueillies dans le second réservoir enterré.

Enfin, il s'avère que pour le permis d'aménager délivré pour les terrains sis sur la commune de La Ferté Sy Cyr, soit plus de 90% de la surface de la propriété, les terres agricoles ont déjà été déclassées en 2011 par l'adoption du PLU. Malgré cela, une étude de compensation agricole est nécessaire, et elle est

actuellement en cours avec la Chambre d'Agriculture du Loir et Cher. Cette compensation a été introduite par la loi d'avenir pour l'agriculture du 13 octobre 2014. Il s'agit d'une compensation économique et collective. Elle peut prendre des formes diverses : financer un projet agricole local, réaliser des travaux d'irrigation, diversifier des marchés et des circuits de commercialisation, etc...

Les étapes précédant le démarrage des travaux

Avec un projet dépassant les 300 millions d'euros d'investissements, le recours, selon la loi, à la concertation publique est obligatoire. Un dossier a été déposé à la Commission Nationale du Débat Public (CNDP) par SANEO pour le compte de CHAMBORD NATURE PASSION. Deux garants ont été désignés pour organiser la concertation. Un plan de concertation fait l'objet d'une approbation par une assemblée plénière de la CNDP. Les réunions publiques sont programmées entre la mi-septembre et la fin octobre, après des annonces publiées dans la presse, suivant les demandes légales.

Suite à la procédure de concertation, la CNDP prendra acte du bon déroulement de cette opération courant novembre 2019. A partir de cette date nous serons alors en mesure de déposer officiellement auprès de Monsieur le Préfet le dossier environnemental unique. Après traitement du contenu de ce dossier et après avoir recueilli les avis des diverses autorités à consulter comme le prévoit la loi, une autorisation environnementale pourra être délivrée en 2020, permettant ainsi la mise en exécution du permis d'aménager.

Il restera alors les études archéologiques à compléter, lesquelles seront démarrées après l'automne 2019, mais réalisées qu'une fois la certitude acquise de la possibilité de pouvoir réaliser le projet.

Avec le déroulement actuel de la procédure en cours, les travaux démarreront au mieux courant 2021. Entre 2009 et 2021, il aura fallu 12 années pour mener à bien le projet. Pour sa réalisation, il est prévu deux années pour les études, la construction des voiries et réseaux divers, du golf et de quelques bâtiments centraux dans le village. Ensuite il est prévu entre 4 et 6 années pour la complète terminaison du projet sur le site des Pommereaux, avec un démarrage de l'occupation des maisons au bout du début de la troisième année, soit au mieux en 2023.

ANNEXE 2

IMPACTS ECONOMIQUES ESTIMES DU PROJET

Approche des retombées socio-économiques directes

Activité liée à la période de construction : logement, restaurant et bar. 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**.

Activité récurrente liée à l'entretien du domaine en externe : artisanat de la construction (7), installation de systèmes de sécurité (1), réalisation de jardins privatifs (7), soins aux animaux domestiques (1), maintenance des cycles (1), etc. Au total, le nombre d'emplois générés par ces activités s'élèvera à environ **17 emplois temps plein** minimum.

Activité récurrente liée à l'entretien du domaine en interne : réception, entretien interne des VRD, poubelles, station d'épuration, golf, piscines. Au total le nombre des employés sera de **20 emplois temps plein**.

Activité liée à la desserte du domaine : transport, fourniture de nourriture, boissons,

etc. Avec deux chauffeurs de taxis ou de chauffeurs de transport de personnes, en équivalent plein temps pour les transports, une superette gérée par deux personnes, un bar géré par deux personnes, il s'agit de **huit emplois temps plein**.

Activité générée par les villas en lits chauds : services à la personne, service de ménage, de jardinage, d'entretien. En supposant 15% de lits chauds, soit environ 80 villas, et une femme de ménage occupée quatre heures par semaine pour 33% des villas, cela occupera au minimum trois personnes en temps plein. Pour le jardinage, le même ratio est à prévoir, soit aussi 3 jardiniers plein temps. Au total cela procurera **6 emplois à temps plein**.

Activités liées aux villas exploitées en lits tièdes : gestion des villas. En supposant 35% de lits tièdes, soit environ 180 villas, et un taux d'occupation de 20% par an, pour cette activité il faut une personne à $\frac{3}{4}$ de temps pendant l'occupation d'une villa (petit déjeuner, nettoyage quotidien, changement de linge, etc.), le nombre d'emplois à temps plein s'élève à 27 personnes. Pour le jardinage, il faut prévoir deux heures par semaine pour chacune des villas, soit environ 10 jardiniers à plein temps. Un manager et un assistant

commercial compléteront les embauches. Au total cette activité pourra procurer **39 emplois à temps plein**.

Activités liées aux villas exploitées en lits froids : une activité de ménage sera demandée par quelques propriétaires sur la base de quatre heures de ménage en moyenne par mois, pouvant être augmenté en période de présence. De même un entretien du jardin pourra être demandé sur une base moyenne de deux heures par mois. Au total, en se basant sur 280 villas environ, avec 30% de demande, cela conduit à plus de **trois emplois temps plein**.

Activités sportives : professeurs équitation, natation, tennis, coachs bien être, méditation, yoga, **20 emplois temps plein**.

Activités d'esthétique : coiffeur, esthéticienne, coach sportif, **4 personnes temps plein**.

Activités internet : coach informatique, assistant internet, **2 personnes temps plein**.

Activités liées à l'hôtel, résidences hôtelières et à la restauration : **33 personnes temps plein**.

Activités liées à l'équitation ; pour l'entretien des chevaux, palefreniers, **4 personnes temps plein.**

Activités liées à la ferme bio et la pépinière: 3 personnes temps plein.

Activités liées à la culture et à l'enseignement : un tel environnement est propice à l'installation d'artistes exerçant leur art : musique, chant, sculpture, peinture, dessin. La formation des jeunes peut permettre la création de **quatre emplois à temps plein.**

Activités liées au golf : professeur de golf, gestionnaire, **25 personnes temps plein** pour l'entretien du golf.

Activités liées au transport sur le domaine et en dehors du domaine : mobilité simple en vélo, mobilité électrique, mobilité vers la gare, **2 emplois temps plein.**

Activités commerciales indirectes à La Ferté St Cyr et dans le Grand Chambord : des activités de bouche et de médecine seront générées à La Ferté St Cyr, de pressing, blanchisserie, de boulangerie, pâtisserie, le renforcement du nombre des maîtres d'école, d'assistante maternelle, de garagiste

à voitures, avec sans doute au total au moins la création d'environ **25 emplois temps plein.**

Au niveau du Grand Chambord, cela amènera aussi une demande de services plus sophistiqués, non fournis à La Ferté St Cyr, comme architecte, maître d'œuvre, entreprise de travaux, soins médicaux plus pointus, magasins de vêtements, chaussures, parfumerie, décoration, professions libérales d'avocats de notaires, de comptables, d'assureurs, etc..., soit aussi environ **25 emplois temps plein.**

Au total, hors période de construction, c'est 220 à 240 emplois temps plein qui seront créés. Nous communiquons sur la base de 220 emplois.

Formation du personnel et adéquation offres-demandes

Le département du Loir et Cher présente un taux de demandeur d'emplois de 7,3% au début 2019, en régression par rapport à 2018. Après le démarrage des travaux, un laps de temps de 18 à 24 mois sera disponible pour rechercher les compétences nécessaires. S'il advenait que pour certains postes plus techniques, aucune compétence locale ne se trouvait disponible, il sera alors nécessaire de les importer en provenance d'autres secteurs géographiques. La vie sur le domaine lui-même, la proximité de Beaugency et Blois seront des facteurs d'attrait déterminant pour attirer ses spécialités. Néanmoins, pour des postes dans l'hospitalité, dans la gestion des jardins, du golf, en liaison avec les organismes locaux de formation, un système de formation-apprentissage sera mis en œuvre avec l'aide des organismes locaux et régionaux de formation pour permettre à des jeunes d'entrer dans ces formations. Un des freins à l'accès à ces formations reste le logement des apprentis, celui-ci pourra être pris en charge par le Chambord Country Club, afin de permettre la venue de jeunes gens en provenance d'autres horizons, s'il advenait qu'un nombre insuffisant de jeunes locaux s'intéressait à ces postes et à ses formations.

ANNEXE 3

DEBOISEMENT ET REBOISEMENT

Evolution des boisements

Le projet est à l'origine de déboisements pour la réalisation du golf et des maisons. Les déboisements interviennent essentiellement en lisière des massifs boisés pour les maisons du golf, mais également en cœur de boisement pour le golf et les maisons cavalières. Ces déboisements s'accompagnent de la création de boisements sur les espaces aujourd'hui à vocation agricole, comme présenté sur le plan ci-contre.

Les effets globaux du projet sur les espaces forestiers portent au total sur le déboisement de 26,6 ha de surface boisée nécessaire à la réalisation des allées et maisons forestières, des villas, du golf et des maisons du golf, côté La Ferté St Cyr. Côté St Laurent Nouan, cette surface sera limitée à 3,1 ha, soit au total sur l'aire du projet : 29,7 ha.

A noter qu'il faut effectuer le distingo entre : le parcellaire affecté (un arbre abattu sur une parcelle affecte la totalité de la parcelle d'un pont de vue comptable) – la surface comptabilisée pour le défrichement (la surface affectée par les coupes d'arbustes de broussailles et l'abattage d'arbres) – et la

surface des boisements réellement abattus (les surfaces concernées par des abattages d'arbres avec une densité forte). En annexe les trois surfaces sont répertoriées, et dans le texte seule celle des surfaces boisées est mentionnée.

A ces déboisements sont associées :

- La création au total de 39,6 ha de surface boisée notamment en lisière des massifs actuels pour constituer un environnement boisé autour des villas, ainsi qu'au niveau de la pépinière et le long des parcours de golf pour les individualiser et assurer une continuité écologique.
- La conservation de la surface boisée existante sur une superficie de 92,4 ha.

Il apparait donc que la state arborée actuelle du domaine des Pommereaux, s'étendant sur un total de 119 ha, subira un déboisement sur près de 25 % de sa surface (29,7/119).

Ces coupes seront largement compensées par un reboisement qui donnera une surface boisée s'étendant sur près de 129 ha (119 – 29,7 + 39,6), soit au total une augmentation de plus de 8 % de sa superficie initiale.

Les chiffres présentés ci-dessus ne concernent

que les surfaces faisant l'objet de coupes.

La notion de défrichement, plus large, représente une surface plus importante, qui prend en compte la notion de changement d'affectation des parcelles ou d'une partie de celles-ci.

De manière à estimer les surfaces faisant l'objet du dossier de demande d'autorisation, il faut prendre en compte les terrains qui, de part leur modification de destination, ne pourront plus être maintenus dans leur destination forestière, même s'ils ne font pas l'objet de coupes.

A titre d'exemple, pour les zones déboisées pour la construction des habitations, les surfaces maintenues boisées entre maisons voisines doivent être incluses dans le calcul de la surface totale défrichée.

De même, la création d'ouvertures importantes dans un massif, va entraîner le « déclassement » de celui-ci, bien qu'une proportion importante des arbres soit maintenue en place.

L'estimation des surfaces défrichées a été réalisée sur ces bases, en considérant que la notion de « forestier » continuait à s'appliquer aux zones boisées conservées dont le diamètre dépassait 50 m. La surface ainsi calculée atteint 51,8 hectares pour les parcelles sises sur La Ferté St Cyr..



Les parcelles défrichées et leur surface
sont visualisées sur le plan parcellaire
et le tableau ci-dessous :

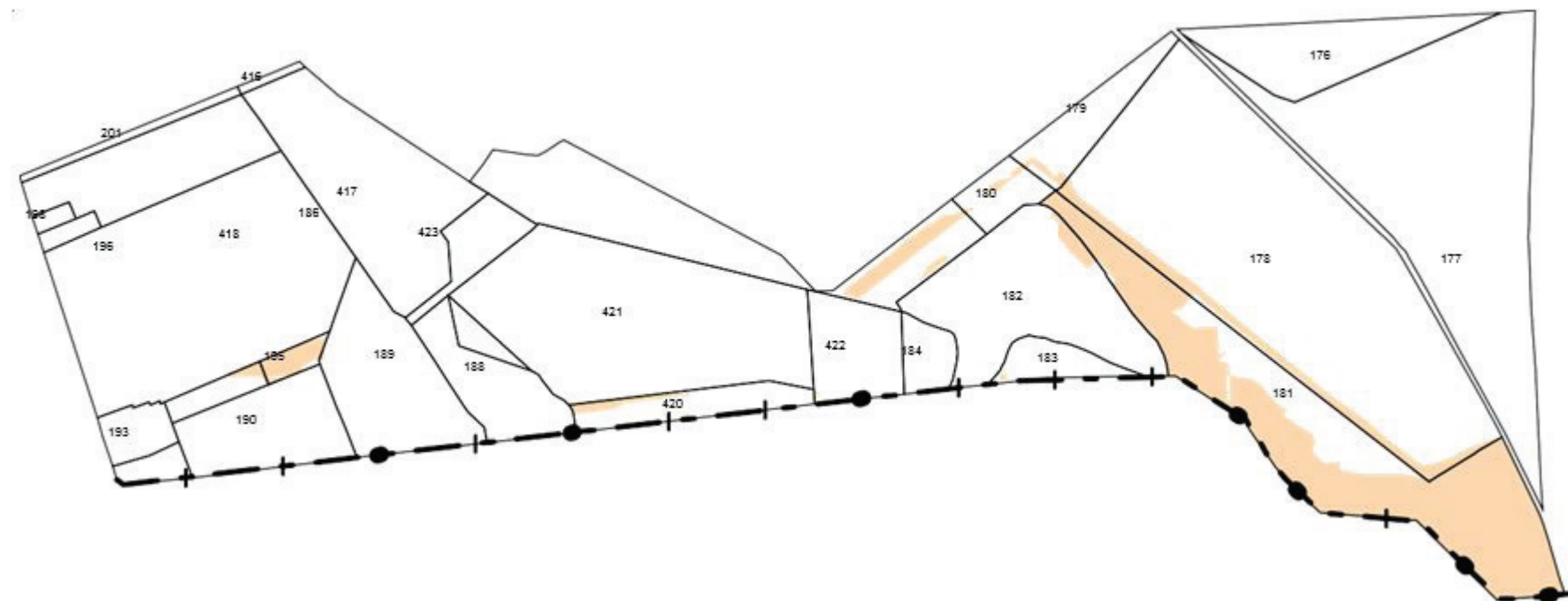
N°PARCELLE	SURFACE DE LA PARCELLE (m²)	SURFACE COMPTABILISEE POUR LE DEFRICEMENT (m²)	SURFACE DES BOISEMENTS REELLEMENT ABATTUS (m²)
COMMUNE DE LA FERTE SAINT CYR			
4	73 800	693	693
8	14 233	1 577	1 577
9	36 175	120	120
10	1 140	122	122
11	10 817	278	278
12	14 191	13 241	13 241
14	41 522	992	992
15	56 729	1 422	1 422
16	154 816	4 203	4 203
17	166 675	280	280
18	11 000	580	580
19	85 331	41	41
33	49 893	12 820	4 106
34	39 125	18 598	5 921
37	48 832	28 664	19 145
38	36 125	35 115	11 066
45	20 473	164	164
47	19 925	832	832
49	68 701	3 255	3 255
50	104 475	1 273	1 273

N°PARCELLE	SURFACE DE LA PARCELLE (m²)	SURFACE COMPTABILISEE POUR LE DEFRICEMENT (m²)	SURFACE DES BOISEMENTS REELLEMENT ABATTUS (m²)
COMMUNE DE LA FERTE SAINT CYR			
51	31 280	989	989
61	23 150	8 931	6 176
62	44 025	15 457	10 006
63	82 675	30 363	19 041
64	111 459	10 297	5 300
65	135 825	3 098	3 098
66	36 425	17 141	8 079
67	46 500	1 447	1 096
71	2 425	620	620
171	29 868	12 723	10 146
175	178 116	90 364	48 401
177	8 148	1 725	0
178	49 893	20 182	9 042
179	76 928	1 701	1 668
186	28 557	5 076	3 438
188	15 288	1 748	1 748
189	117 112	77 191	41 853
190	37 333	933	893
191	126 307	14 152	9 910
192	45 743	1 172	1 175
193	45 674	461	461
194	43 401	3 217	3 217
196	48 297	12 464	5 441
197	59 485	10 836	5 258

N°PARCELLE	SURFACE DE LA PARCELLE (m²)	SURFACE COMPTABILISEE POUR LE DEFRICEMENT (m²)	SURFACE DES BOISEMENTS REELLEMENT ABATTUS (m²)
COMMUNE DE SAINT-LAURENT-NOUAN			
178	90 830	4 170	4 080
179	8 140	343	343
180	4 530	271	271
181	50 330	40 411	20 286
182	29 560	787	782
183	4 760	44	44
189	20 780	24	24
194	2 930	355	355
195	1 950	1 568	1 568
420	7 647	762	762
422	10 654	16	16
423	7 896	2 436	2 436
TOTAL	2 718 687	517 745	297 334



**SURFACE DEFRICHEE SUR FOND PARCELLAIRE
COMMUNE DE LA FERTE-SAINT-CYR**



**SURFACE DEFRICHEE SUR FOND PARCELLAIRE
COMMUNE DE SAINT-LAURENT-NOUAN**

CHAMBORD COUNTRY CLUB