UGGC AVOCATS

Monsieur le Président de la commission d'enquête
DDT du Loir-et-Cher
Service Eau et Biodiversité
31 Mail Pierre Charlot
41000 Blois

A Paris, le 4 octobre 2022

Par voie dématérialisée sur la plateforme mise en ligne, par courriel et copie par courrier avec AR

Objet : **Enquête publique unique préalable à l'autorisation environnementale et au permis d'aménager en vue de la création du complexe touristique du Domaine des Pommereux sur les communes de La Ferté-Saint-Cyr et Saint-Laurent-Nouan mené par la société SANEO**

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

Nous sommes les conseils de l'association Sologne Nature Sauvage, dont le siège est situé Le Bois au Gué - 41220 La Ferté Saint-Cyr et qui a notamment pour objet « *de lutter contre l'engrillagement intégral des propriétés* » et « *de sensibiliser les pouvoirs publics, les collectivités territoriales, les acteurs publics et privés, les propriétaires fonciers et l'opinion publique sur toute atteinte pouvant être portée à la forêt solognote, sa vie sauvage et sa tranquillité* » (**Pièce n° 1**).

L'association Sologne Nature Sauvage entend formuler des observations et des propositions dans le cadre de l'enquête publique unique préalable à l'autorisation environnementale et au permis d'aménager en vue de la création du complexe touristique du Domaine des Pommereaux sur les communes de La Ferté-Saint-Cyr et Saint-Laurent-Nouan mené par la société SANEO.

L'association Sologne Nature Sauvage demande qu'un avis défavorable soit rendu sur ce projet par votre commission pour les raisons exposées ci-dessous tenant à l'impossibilité pour le projet d'obtenir une dérogation espèces protégées, à l'insuffisance de son étude d'impact, à son incompatibilité avec le SCOT du Blaisois et à la consommation excessive de zones agricoles et naturelles induite par le projet qui entrainera l'urbanisation diffuse d'une superficie de 400 ha en dehors de toute enveloppe urbaine.

Il sera au préalable revenu sur la consistance et le contexte du projet.

1. **Contexte** – Le projet de golf des Pommereaux, désormais mené par la société SANEO, consiste en la construction d'un ensemble composé d'un golf, d'habitations individuelles, de commerces et de lieux de services sur un terrain, actuellement à destination agricole et naturelle, de 400 ha sis lieu-dit Les Pommereaux à La Ferté-Saint-Cyr, pour environ 348 ha, et à Saint-Laurent-Nouan, pour environ 53 ha. Le site est actuellement à destination agricole (60 %) et naturelle (30%).

Les constructions envisagées pour ce projet d'ampleur comprennent :

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

Il y a lieu de souligner que ce projet ne consiste pas uniquement en la réalisation d'un équipement touristique.

Dans son avis sur l'étude d'impact du projet, la MRAE relève que « *En raison de la fréquentation du site (une nouvelle population permanente de 400 à 500 habitants, pour une fréquentation pouvant atteindre 2 000 personnes en haute saison), la consommation d'eau potable sera conséquente pour l'ensemble de ces usages* » (p. 10) et que « *le projet apporterait une nouvelle population de 400 à 500 habitants pour une fréquentation pouvant atteindre 2 000 personnes en haute saison* » (p. 13).

Le projet de golf des Pommereaux a donc pour objet la réalisation d'un véritable village, comprenant de nombreuses habitations principales, totalement isolé de l'enveloppe urbaine actuelle, dans un secteur actuellement agricole et naturel. Il ne s'agit donc pas d'un simple golf. Les constructions qu'il prévoit sont notamment à destination d'habitations, de commerces et de services.

L'association Sologne Nature Sauvage s'oppose de manière constante à ce projet consommateur de terres agricoles et naturelles qui conduira à une urbanisation dispersée de ce territoire, en rupture totale avec l'urbanisation existante.

2. Rappelons que la réalisation du projet de golf des Pommereaux a été initialement permise par une révision du PLU de la commune de La Ferté-Saint-Cyr du 31 mars 2012 qui a ouverte à l'urbanisation les terrains nécessaires au projet situés sur la commune.

Suite à cette révision, la société Chambord Nature Passion a obtenu du maire de La Ferté-Saint-Cyr un permis d'aménager le 4 avril 2013.

Constatant l'illégalité de cette révision du PLU, plusieurs habitants de la commune, à savoir Mme Bénédicte de Saint-Pierre, M. et Mme Bertrand et Delphine de Boissieu, M. et Mme Gilles et Aude de Boissieu et Mme Florence Goudchaux, ont sollicité son abrogation. Un refus leur ayant été opposé par la commune, ils ont saisi le Tribunal administratif de céans d'un recours en annulation contre celui-ci.

Par un jugement du 20 novembre 2014 (n° 1302606), le Tribunal administratif d'Orléans a déclaré illégale la révision qui avait été approuvée et a, en conséquence, annulé le refus d'abroger le PLU ainsi révisé.

Alors que l'annulation d'une décision refusant d'abroger un arrêté réglementaire illégal oblige son auteur à abroger cet acte (CE, 21 févr. 1997, *Calbo*, n° 172634 et 178388 ; CE, 17 déc. 1999, *Conseil industries de défense française*, n° 191514), la commune de La Ferté-Saint-Cyr a continué d'appliquer cet acte déclaré illégal.

Par la suite, la communauté de communes du Grand Chambord (CCGC), dont fait partie la commune de La Ferté-Saint-Cyr, a mené une procédure d'approbation de son plan local d'urbanisme intercommunal (ci-après « **le PLUi** ») en partant du postulat erroné que la révision PLU de La Ferté-Saint-Cyr avait déjà autorisée le golf des Pommereaux, alors que cette révision avait été jugée illégale et que la CCGC ne pouvait reprendre des dispositions similaires.

En effet, le projet de golf des Pommereaux est incompatible avec SCOT du Blaisois qui impose, d'une part, des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace largement dépassé par ce projet, et d'autre part, interdit le développement de toute urbanisation nouvelle en dehors des enveloppes urbaines existantes.

Le PLUi approuvé le 2 mars 2020 est donc nécessairement illégal et il fait actuellement l'objet d'un recours en annulation introduit par l'association Sologne Nature Sauvage introduit le 4 mai 2020 auprès du Tribunal administratif d'Orléans et enregistré sous le n° 2001577.

Le Tribunal prévoit d'audiencer l'affaire avant la fin de l'année.

3. Le projet initial a fait l'objet de modifications importantes, ce qui explique qu'une nouvelle demande de permis d'aménager a été déposée :

- dans sa demande d'autorisation environnementale, le pétitionnaire indique que les dernières études réalisées dans le cadre du projet ont « *entraîné des modifications substantielles dans les aménagements prévus, notamment sur l'alimentation en eau brute, sur l'utilisation des énergies renouvelables, sur la préservation de zones humides, sur le déplacement de villas* »

- la notice descriptive de la demande de permis d'aménager précise aussi que « *cinq parcelles incluses dans un précédent permis d'aménager, purgé de tous recours, délivré en 2012 (AC07, AC214, AC 216, AC 218 et AC 220) d'une superficie totale de 7533 m2 sont aujourd'hui exclues de la demande* »

Le projet a fait l'objet d'une concertation du 20 septembre 2019 au 29 octobre 2019.

C'est désormais la société SANEO qui demande un nouveau permis d'aménager et une autorisation environnementale pour le projet.

*

I. Le projet est insusceptible d'obtenir une dérogation espèces protégées

4. Le dossier d'autorisation environnementale comporte une demande de dérogation au titre des espèces protégées dans la mesure où le projet implique l'enlèvement et la destruction d'habitats protégés d'espèces protégées d'amphibiens, d'oiseaux et de chiroptères, mais il ne peut obtenir une telle autorisation puisqu'il est insusceptible de répondre à une raison impérative d'intérêt public majeur.

5. Lorsqu'une dérogation espèce protégée est sollicitée pour un projet entrant dans le champ d'application de l'autorisation environnementale, cette dernière tient lieu de la dérogation faune-flore (art. L. 181-2, I, 5° du code de l'environnement).

Le régime de protection et de dérogation des espèces protégées est prévu par le I de l'article L. 411-2 du code de l'environnement aux termes duquel :

> « *I. – Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions dans lesquelles sont fixées :*
> *1° La liste limitative des habitats naturels, des espèces animales non domestiques ou végétales non cultivées ainsi que des sites d'intérêt géologique, y compris des types de cavités souterraines, ainsi protégés ;*
> *2° La durée et les modalités de mise en œuvre des interdictions prises en application du I de l'article L. 411-1 ;*
> *3° La partie du territoire sur laquelle elles s'appliquent, qui peut comprendre le domaine public maritime, les eaux intérieures la mer territoriale, la zone économique exclusive et le plateau continental ;*
> *4° La délivrance de dérogations aux interdictions mentionnées aux 1°, 2° et 3° de l'article L. 411-1, à condition qu'il n'existe pas d'autre solution satisfaisante, pouvant être évaluée par une tierce expertise menée, à la demande de l'autorité compétente, par un organisme extérieur choisi en accord avec elle, aux frais du pétitionnaire, et que la dérogation ne nuise pas au maintien, dans un état de conservation favorable, des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle :*
> *a) Dans l'intérêt de la protection de la faune et de la flore sauvages et de la conservation des habitats naturels ;*
> *b) Pour prévenir des dommages importants notamment aux cultures, à l'élevage, aux forêts, aux pêcheries, aux eaux et à d'autres formes de propriété ;*
> *c) Dans l'intérêt de la santé et de la sécurité publiques ou pour d'autres raisons impératives d'intérêt public majeur, y compris de nature sociale ou économique, et pour des motifs qui comporteraient des conséquences bénéfiques primordiales pour l'environnement ;*
> *d) A des fins de recherche et d'éducation, de repeuplement et de réintroduction de ces espèces et pour des opérations de reproduction nécessaires à ces fins, y compris la propagation artificielle des plantes ;*

e) Pour permettre, dans des conditions strictement contrôlées, d'une manière sélective et dans une mesure limitée, la prise ou la détention d'un nombre limité et spécifié de certains spécimens »

Le Conseil d'Etat a précisé les étapes à suivre pour apprécier si les conditions d'obtention d'une dérogation espèces protégées sont réunies lorsqu'un projet doit répondre à une raison impérative d'intérêt public majeure : « *un projet de travaux, d'aménagement ou de construction d'une personne publique ou privée susceptible d'affecter la conservation d'espèces animales ou végétales protégées et de leur habitat ne peut être autorisé, à titre dérogatoire, que s'il répond, par sa nature et compte tenu des intérêts économiques et sociaux en jeu, tels que notamment le projet urbain dans lequel il s'inscrit, à une raison impérative d'intérêt public majeur. En présence d'un tel intérêt, le projet ne peut cependant être autorisé, eu égard aux atteintes portées aux espèces protégées appréciées en tenant compte des mesures de réduction et de compensation prévues, que si, d'une part, il n'existe pas d'autre solution satisfaisante et, d'autre part, cette dérogation ne nuit pas au maintien, dans un état de conservation favorable, des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle* » (CE, 3 juin 2020, *Sté La Provençale,* n° 425395, Lebon T*).*

Toujours dans cet arrêt, la Haute Juridiction précise que « *l'intérêt de nature à justifier, au sens du c) du I de l'article L. 411-2 du code de l'environnement, la réalisation d'un projet doit être d'une importance telle qu'il puisse être mis en balance avec l'objectif de conservation des habitats naturels, de la faune et de la flore sauvage poursuivi par la législation, justifiant ainsi qu'il y soit dérogé. Ce n'est qu'en présence d'un tel intérêt que les atteintes portées par le projet en cause aux espèces protégées sont prises en considération, en tenant compte des mesures de réduction et de compensation prévues, afin de vérifier s'il n'existe pas d'autre solution satisfaisante et si la dérogation demandée ne nuit pas au maintien, dans un état de conservation favorable, des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle* ».

Les trois conditions de fond à satisfaire pour obtenir une dérogation au régime des espèces protégées sont les suivantes :

(i) le projet doit être justifié par une raison impérative d'intérêt public majeur[1], qui s'apprécie compte tenu de la nature du projet en cause et des intérêts économiques et sociaux en jeu, tels que notamment le projet urbain dans lequel il s'inscrit, lesquels doivent être d'une importance telle qu'ils puissent être mis en balance avec l'objectif de conservation des habitats naturels, de la faune et de la flore sauvage poursuivi par la législation ;

[1] A moins que la dérogation s'inscrive dans un des autres cas cités à l'article L. 411-2 4° précité : protection de la faune et de la flore et conservation des habitats ; prévention de dommages importants ; recherche et éducation ; prise ou détention d'un nombre limité et spécifié de certains spécimens, ce qui n'est pas le cas ici car il est prévu une destruction de spécimens ; raisons de santé et de sécurité publiques ; conséquences bénéfiques primordiales pour l'environnement.

(ii) il n'existe pas d'autre solution satisfaisante, pouvant être évaluée par une tierce expertise menée, à la demande de l'autorité compétente, par un organisme extérieur choisi en accord avec elle, aux frais du pétitionnaire ;

(iii) la dérogation ne doit pas nuire pas au maintien, dans un état de conservation favorable, des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle.

La notion de raison impérative d'intérêt public majeur est appréciée de façon très restrictive puisque le projet concerné doit être d'une importance telle qu'il puisse être mis en balance avec l'objectif législatif de conservation des espèces protégées.

Dans la jurisprudence précitée *Sté La Provençale* précité, un projet d'exploitation de la carrière de Nau-Bouques répondait à une raison impérative d'intérêt public majeur car il devait « *permettre la création de plus de quatre-vingts emplois directs dans un département dont le taux de chômage dépasse de près de 50 % la moyenne nationale, il ressort des pièces du dossier soumis au juge du fond que le projet de réouverture de la carrière de Nau Bouques s'inscrit dans le cadre des politiques économiques menées à l'échelle de l'Union Européenne qui visent à favoriser l'approvisionnement durable de secteurs d'industrie en matières premières en provenance de sources européennes, qu'il n'existe pas en Europe un autre gisement disponible de marbre blanc de qualité comparable et en quantité suffisante que celui de la carrière de Nau Bouques pour répondre à la demande industrielle et que ce projet contribue à l'existence d'une filière française de transformation du carbonate de calcium* ».

Ce sont les circonstances selon lesquelles le gisement était unique et que ses matériaux étaient nécessaires pour le secteur de la construction qui ont justifié l'existence d'une raison impérative d'intérêt public majeur et l'octroi d'une dérogation faune-flore pour la réouverture de la carrière.

Ne répond en revanche pas à une raison impérative d'intérêt public majeur, au sens du c) du 4° de l'article L. 411-2 du code de l'environnement le projet de centre commercial " Val Tolosa " alors que celui-ci « *a vocation à favoriser l'animation urbaine dans la zone dite des " Portes de Gascogne " à travers des équipements commerciaux et des activités de services et de loisirs, à animer la concurrence et contribuer à la satisfaction des besoins des consommateurs à la périphérie ouest de l'agglomération toulousaine, à limiter les déplacements de la clientèle vers d'autres pôles commerciaux et à répondre à l'évolution démographique de l'agglomération, le territoire de l'ouest toulousain est déjà desservi par plusieurs pôles commerciaux, avec un pôle majeur existant sur la commune de Colomiers, située au nord de la commune de Plaisance-du-Touch, ainsi que des pôles secondaires répartis de manière équilibrée dans le secteur concerné, et n'est pas confronté, en la matière, à des difficultés ou des déséquilibres particuliers. Il ressort, en outre, des énonciations de l'arrêt attaqué que le schéma de cohérence territoriale de la grande agglomération toulousaine relève que l'offre en grands centres commerciaux apparaît suffisamment structurée pour répondre à la demande des prochaines années, que son document d'aménagement commercial préconise, s'agissant plus particulièrement de la commune de Plaisance-du-Touch qui ne constitue qu'un " pôle secondaire " et n'est pas desservi par les modes*

de transport collectif, d'y limiter le développement des pôles commerciaux existants ou futurs et que le projet n'est pas soutenu par l'ensemble des acteurs institutionnels locaux. Dans ces conditions, en jugeant que, en dépit de la circonstance qu'il pourrait permettre la création de plus de 1 500 emplois , le projet pour lequel la décision attaquée a permis de déroger aux interdictions résultant de l'article L. 411-1 du code de l'environnement ne répond pas à une raison impérative d'intérêt public majeur, au sens du c) du 4° de l'article L. 411-2 du code de l'environnement, la cour administrative d'appel, qui ne s'est pas méprise sur la portée des écritures d'appel des sociétés requérantes, n'a pas donné aux faits qui lui étaient soumis une qualification juridique erronée. » (CE, 24 juillet 2019, n° 414353, Lebon T)

Ainsi, un projet commercial créateur d'emploi et présentant un intérêt économique mais sans nécessité pour les habitants n'implique pas de raison impérative d'intérêt public majeur.

6. **En l'espèce**, le projet du Domaine des Pommereaux n'est pas de nature à répondre à une raison impérative d'intérêt public majeur justifiant qu'il puisse lui être accordé une dérogation faune-flore.

En effet, il n'existe pas de nécessité, pour l'intérêt général, à réaliser un projet de golf et d'équipements touristiques sur 400 ha dans la zone Natura 2000 Sologne où sont présentes des espèces protégées.

On rappellera aussi que le projet de golf et d'équipements touristiques similaire des Bordes a déjà été autorisé à faible distance, ce qui réduit encore l'intérêt que présente le projet.

En outre, les intérêts du projet énumérés par le pétitionnaire ne sont aucunement d'une importance telle qu'ils pourraient être mis en balance avec l'objectif de conservation des habitats naturels, de la faune et de la flore sauvage poursuivi par la législation.

Premièrement, le dossier de demande indique que le golf voisin des Bordes est un golf privé, alors que le projet de golf des Pommereaux sera ouvert. Mais la pratique du golf à cet emplacement n'est assurément pas suffisante pour qualifier une raison impérative d'intérêt public majeur justifiant la destruction d'espèces protégées.

Deuxièmement, il est prétendu que le projet, en sauvegardant 40 ha d'espace naturel, conduirait à une amélioration de la protection du site qui comprend actuellement 240 ha de terrains cultivés. Toutefois, le projet litigieux implique la destruction de 90 ha de boisement et de 125 ha de zones humides en zone Natura 2000, ainsi que la destruction d'espèces protégées, d'où la demande de dérogation déposée. Il n'améliore aucunement la protection des espèces protégées, bien au contraire.

Troisièmement, les circonstances selon lesquelles le projet créera 200 emplois et qu'il développera le tourisme sur le secteur sont insuffisantes pour caractériser un intérêt public majeur, surtout au regard de ses atteintes en termes de consommation de l'espace et d'atteinte aux espèces protégées. La jurisprudence du Conseil d'Etat confirme de façon constante que la création d'emplois et l'intérêt économique d'une opération ne peuvent caractériser, à eux seuls, une raison impérative d'intérêt public majeur. Pour remplir cette condition, le projet doit présenter un caractère nécessaire pour l'intérêt général. Or, le projet de golf des Pommereaux ne présente aucune nécessité de ce type.

Quatrièmement, l'argument avancé selon lequel le projet respecterait le SCOT du Blaisois est erroné dans la mesure où ce SCOT ne prévoit aucunement le projet et qu'il interdit une telle consommation d'espaces agricoles et naturels et de même qu'une urbanisation diffuse hors de toute agglomération comme le prévoit le projet (cf. *infra*).

Par conséquent, il y a lieu de rendre un avis défavorable sur le projet en ce qu'il ne peut pas se voir accorder une dérogation faune-flore.

Notons que si une autorisation environnementale valant dérogation faune flore était accordée au projet, elle serait très certainement annulée par la juridiction administrative en cas de contentieux. L'Etat pourrait également voir sa responsabilité engagée par le porteur de projet pour avoir accordé une autorisation environnementale illégale.

II. L'insuffisance de l'étude d'impact

7. L'étude d'impact présentée dans le cadre de l'enquête publique est insuffisante sur plusieurs points, qui ont notamment été relevés par la MRAE dans son avis, et qui n'ont pas donné de réponse satisfaisante de la part du porteur de projet.

8. Le projet est soumis à évaluation environnementale au titre des rubriques 39. b) et 47.a), et à examen au cas par cas au titre des rubriques 30 et 44.c) du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement.

Le contenu de l'étude d'impact des projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagement est défini aux articles L. 122-3 et R. 122-4 à R. 122-5 du code de l'environnement.

Selon la jurisprudence *Ocréal* du Conseil d'Etat rendue en matière d'études d'impact, « *les inexactitudes, omissions ou insuffisances d'une étude d'impact ne sont susceptibles de vicier la procédure et donc d'entraîner l'illégalité de la décision prise au vu de cette étude que si elles ont pu avoir pour effet de nuire à l'information complète de la population ou si elles ont été de nature à exercer une influence sur la décision de l'autorité administrative* » (CE, 14 octobre 2011, n° 323257).

Au cas présent plusieurs insuffisances de l'étude d'impact sont à relever.

9. <u>La première insuffisance</u> affectant l'étude d'impact du projet a trait à l'absence d'examen des solutions de substitution examinées dans le cadre du projet, alors que celui-ci présente de fortes atteintes sur l'environnement avec la suppression de de 244 ha de terres agricoles, de 90 ha de boisement et de 125 ha de zones humides en zone Natura 2000.

L'étude d'impact doit en effet comprendre « *Une description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage, en fonction du projet proposé et de ses caractéristiques spécifiques, et une indication des principales raisons du choix effectué, notamment une comparaison des incidences sur l'environnement et la santé humaine » (R. 122-5 du code de l'environnement)* ».

Il incombe à ce titre au porteur de projet de rechercher si des solutions de substitution peuvent être envisagées pour réduire les incidences de l'opération sur l'environnement.

Au cas présent, pour un projet d'une superficie aussi exceptionnelle, il incombait au pétitionnaire de rechercher si cette emprise pouvait être réduite au maximum pour limiter la consommation d'espaces agricoles, boisés et de zones humides.

Cela n'a nullement été fait, puisque le projet propose une urbanisation extrêmement diffuse avec une grande consommation de terres agricoles, boisées et de zones humides. Le pétitionnaire a fait le choix de privilégier les maisons individuelles disposant de grands terrains et des constructions étalées en bande le long des terrains de golf.

En aucun cas, le porteur de projet n'a recherché des solutions de substitution qui auraient permis de limiter la taille du projet pour réduire ses atteintes en termes de consommation de l'espace. L'étude d'impact ne contient pas non plus de comparaison en termes d'incidences entre les différentes alternatives pour la réalisation le projet.

Dans sa réponse à l'avis de la MRAE, le porteur du projet objecte qu'il n'existerait pas de propriété de taille similaire en Sologne. Cependant, l'étude de solutions alternatives ne passe pas nécessairement par la recherche de sites semblables. Ces solutions peuvent impliquer la recherche de solutions de moindre ampleur pour réduire les incidences du projet, notamment en matière de consommation de l'espace. Le pétitionnaire évoque aussi des motifs liés à l'importance du site pour le développement touristique et économique du territoire. Cela ne répond pas non plus à l'obligation de rechercher des solutions alternatives pour déterminer pour comparer ensuite les atteintes.

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

Il était donc attendu que le projet fasse l'objet de mesures d'évitement, de réduction ou encore de compensation pour réduire sa consommation d'espace. La recherche de solutions alternatives aurait permis d'envisager un tel évitement ou une telle réduction.

L'étude d'impact est donc insuffisante en ce qu'elle ne présente pas de solution alternative permettant de comparer les atteintes, notamment en termes de consommation d'espace.

10. <u>Une deuxième insuffisance</u> importante tient à l'absence d'étude des effets cumulés du projet avec le projet de golf des Bordes qui est situé à proximité immédiate, qui présente lui aussi une emprise très importante et qui est plus avancé que celui des Pommereaux.

L'étude d'impact doit comprendre : « *5° Une description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement résultant, entre autres : (…) e) Du cumul des incidences avec d'autres projets existants ou approuvés, en tenant compte le cas échéant des problèmes environnementaux relatifs à l'utilisation des ressources naturelles et des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement susceptibles d'être touchées* ».

En l'espèce, les deux projets sont de même nature, car il s'agit de golfs accompagnés d'équipements touristiques et ils sont situés à proximité immédiate l'un de l'autre. Ils impliquent chacun une consommation d'espace importante, qui nécessitait de les étudier conjointement, quand bien même ils ne sont pas portés par la même société et qu'ils ne s'adressent pas à la même clientèle.

Dans son avis sur le projet de PLUi, la MRAE avait d'ailleurs pris en compte la consommation cumulée d'espace de ces projets en relevant que « *la justification présentée au regard des surfaces à urbaniser associées à ces projets alliant parcours de golfs et hébergements apparaît très insuffisante* » et « *avec une consommation d'espaces de 547 ha pour les seuls projets prévus sur le golf des Bordes et le golf les Pommeraux, le projet de PLUi n'apparaît pas compatible avec l'ensemble des éléments du SCoT en vigueur, notamment en matière de consommation d'espaces* » (**Pièce n° 2** - Avis de la MRAE, cf. p. 5).

Toujours selon l'avis de la MRAE (cf. p. 6) : « *Le PLUi projeté prévoit une consommation foncière en extension de 642 hectares à l'horizon 2030 (p. 56 du document 1.1), répartis comme suit : 54 hectares à destination de l'habitat, 27,1 hectares à vocation économique et 561,1 hectares à vocation touristique. Cette multiplication par 12 du rythme de consommation d'espaces par rapport à la période 2010-2018 s'explique par les projets liés aux complexes golfiques et touristiques (comprenant des habitations, des hôtels, des commerces, des services…). En 2030, la surface urbanisée du territoire intercommunal aura progressé de plus de 40 %* ».

Dans ses recommandations (cf. p. 7) et conclusions (cf. 15), la MRAE relevait que pour « *les projets de complexes touristiques et golfiques des Bordes et des Pommereaux, l'autorité environnementale recommande que les porteurs de projets s'engagent à les réexaminer. Elle recommande notamment d'y réduire l'artificialisation des terres et de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles* ».

L'étude des effets cumulés des deux projets golfiques en termes de consommation de l'espace aurait dû conduire à rechercher une réduction de la superficie du projet de golf des Pommereaux.

En n'étudiant pas les effets cumulés des deux projets de golfs pourtant situés à faible distance, l'étude d'impact s'avère insuffisante.

Les insuffisances décrites ci-avant privent le public d'une information éclairée sur les alternatives au projet permettant une réduction de celui-ci et sur les effets cumulés de celui-ci en termes de consommation de l'espace avec le golf voisin des Bordes.

Il y a donc lieu pour la commission d'enquête de rendre un avis défavorable sur le projet.

III. L'incompatibilité du projet avec le SCOT du Blaisois

11. Le projet est incompatible avec le SCOT du Blaisois, de sorte que si un permis d'aménager était accordé, il pourrait être contesté en excipant de l'illégalité dispositions du PLUi qui l'autorise. Rappelons aussi que le PLUi fait l'objet d'un recours en annulation de la part de l'exposante, notamment fondé sur son incompatibilité avec le SCOT en tant qu'il autorise le projet des Pommereaux. Il y a donc lieu de prendre en compte l'incompatibilité du projet avec le SCOT du Blaisois.

12. Les schémas de cohérence territoriale (ci-après « **SCOT** ») sont des documents de planification en matière d'urbanisme qui fixent les orientations à respecter sur leur territoire dans leur document d'orientation et d'objectif (ci-après « **DOO** »).

Parmi leurs dispositions figurent la fixation d'objectifs chiffrés de lutte contre l'étalement urbain par secteur géographique depuis la *Loi d'avenir pour l'agriculture* n° 2014-1314 du 13 octobre 2014.

L'article L. 141-6 du code de l'urbanisme énonce ainsi que : « *Le document d'orientation et d'objectifs arrête, par secteur géographique, des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et décrit, pour chacun d'eux, les enjeux qui lui sont propres* ».

A titre d'exemple, pour satisfaire à cette obligation, un DOO peut prévoit « *une consommation de 280 à 400 hectares sur l'ensemble du territoire couvert par le schéma de cohérence territoriale pour atteindre la densité de logement voulue, ce chiffre incluant les possibilités d'urbanisation à l'intérieur des zones déjà urbaines, soit environ 440 lots* [et préciser] *également le parti pris d'aménagement aboutissant à l'urbanisation de cette surface* » (CAA Douai, 29 janvier 2015, n° 13DA01424).

13. **En l'espèce,** le SCOT du Blaisois couvre la commune de La Ferté-Saint-Cyr. Ce SCOT a initialement été approuvé le 27 juin 2006 et il a fait l'objet d'une révision 2016.

Le projet, et le PLUi qui l'autorise pour l'instant, sont profondément incompatibles avec le DOO du SCOT du Blaisois, dès lors qu'ils méconnaissent :

- les objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace fixés par le DOO ;

- les orientations n° 17 et n° 18 du DOO interdisant le développement d'une urbanisation nouvelle en dehors des enveloppes urbaines existantes ;

- l'orientation n° 14 du DOO relative à la préservation des terres agricoles.

A. Le projet dépasse très largement les objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace fixés par le DOO

14. Les objectifs chiffrés de consommation de l'espace fixé par le SCOT du Blaisois – Le DOO du SCOT du Blaisois définit des objectifs chiffrés en matière de limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Ce document contient ainsi une orientation n° 17 intitulée « *Une urbanisation maitrisée qui limite les pressions sur les espaces naturels et agricoles* » encadrant la réalisation d'habitations sur le territoire du SCOT.

A cet effet, le DOO prévoit de « *<u>réduire l'étalement urbain</u> sur le territoire du Blaisois en définissant des secteurs d'urbanisation future en respectant un maximum de 435ha à ouvrir à l'urbanisation à l'horizon 2030* » (cf. p. 126).

Pour Saint-Laurent-Nouan (est), c'est-à-dire l'unité géographique comprenant Saint-Lourent-Nouan et la Ferté-Saint-Cyr, la surface maximum autorisée en extension urbaine pour la réalisation de logements n'est que de **<u>23 ha</u>**. (cf. p. 126).

15. S'agissant des activités économiques, le DOO comporte une orientation n° 9 tendant à « *Promouvoir un développement économique, industriel et artisanal volontariste et cohérent avec les enjeux du développement durable* » (cf. p. 68).

Pour cette orientation, il est parti du constat qu'« *entre 2000 et 2008, 180ha ont été urbanisés au profit du développement de l'activité économique à l'échelle du Blaisois, soit 20ha en moyenne par an sur 9 ans. Sur la période récente, l'activité économique a donc représenté un poste majeur en matière de consommation d'espaces, entrainant des impacts significatifs sur l'équilibre des espaces naturels et agricoles et sur la qualité paysagère du territoire* » (cf. p. 68).

Une urbanisation de 180 ha sur 8 ans consacrée aux activités économiques est donc regardée, par les auteurs de ce document, comme une consommation significative de terrains agricoles et naturels. Cette surface est à mettre en perspective avec les 547,2 ha de terrains à urbaniser prévus pour les projets de golf des Bordes et des Pommereaux.

Partant de ce constat, les auteurs du DOO identifient l'enjeu suivant : « *afin de conforter le tissu économique du territoire tout en respectant l'exigence de qualité paysagère du Blaisois, le SCoT affirme donc un principe d'implantation préférentielle des projets de développement économique au sein de l'enveloppe urbaine et des zones d'activités économiques et industrielles existantes. A ce titre, le SCoT donne donc la priorité à la mobilisation du potentiel d'accueil disponible au sein des zones d'activités économiques et industrielles du territoire* » (cf. p. 68). Le SCOT se prononce donc en faveur d'une implantation des projets d'activités économiques au sein des enveloppes urbaines existantes.

Les prescriptions qui en résultent dans le DOO consistent en la fixation de surfaces « *minimum à réaliser au sein des zones d'activités existantes* » et de surfaces « *maximum à réaliser en création/ extension de zones d'activités* » (cf. p. 69).

Certes, ces objectifs visent les constructions « *à vocation économique, artisanale et industrielle (hors agriculture et tourisme*) », de sorte que les projets touristiques en sont exclus.

Cela étant, les projets mixtes, comme celui du golf des Pommereaux qui comprend un golf mais aussi la réalisation d'habitations occupées à l'année, sont compris dans les objectifs chiffrés de consommation de l'espace prévus pour les logements.

Dans son avis rendu sur le projet de PLUI, la MRAE (autorité environnementale) avait d'ailleurs rappelé que « *les plafonds du SCoT constituent une limite supérieure n'ayant pas vocation à être atteinte* » (cf. p. 5).

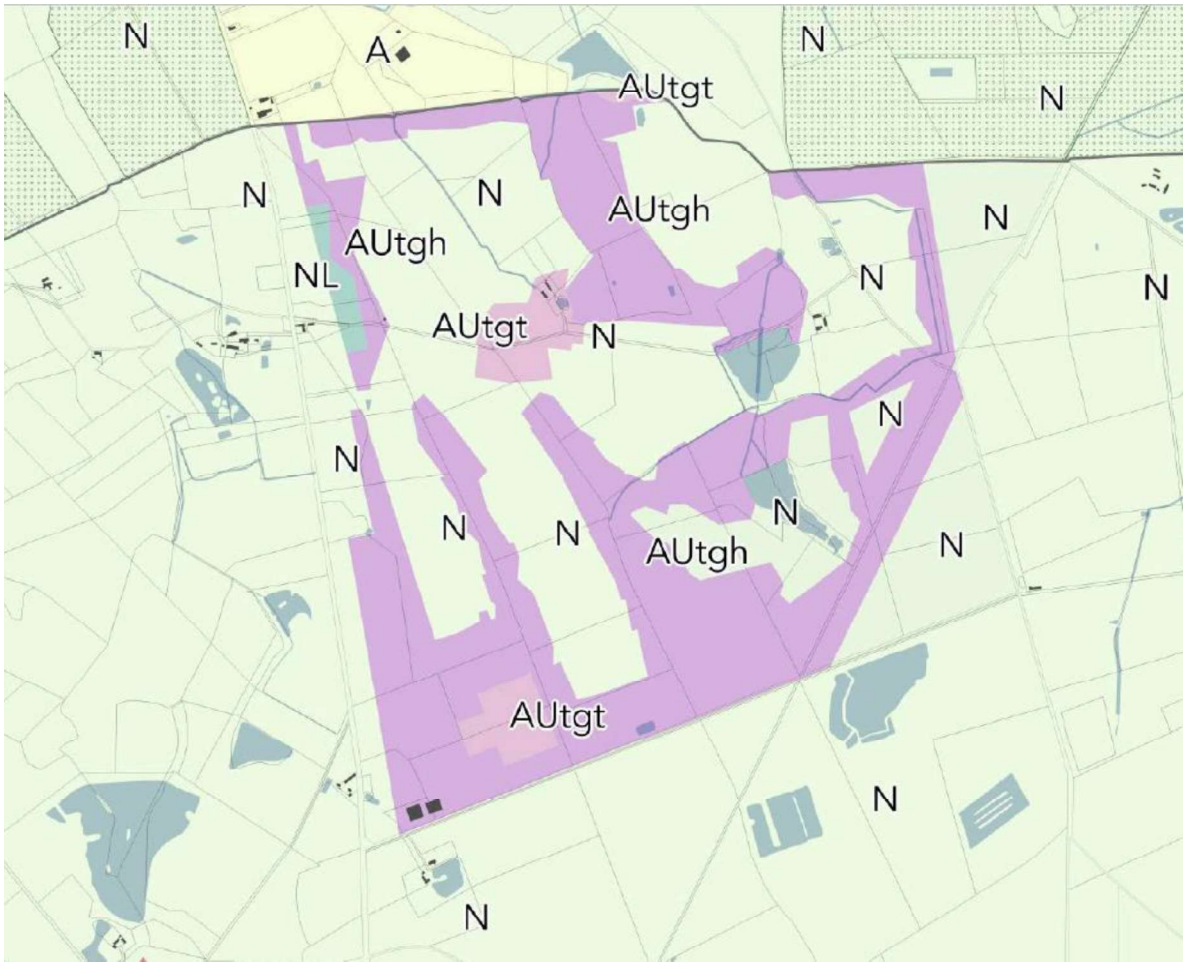
En outre et en tout état de cause, quand bien même il n'existerait aucun seuil chiffré spécifique aux activités touristiques, il est bien évident que dès lors que de telles activités supposent, comme en l'espèce, l'extension de l'urbanisation, elles doivent s'inscrire dans le sens des orientations posées par le DOO qui est précisément de limiter l'urbanisation. En d'autres termes, l'absence de seuils ne saurait permettre une surconsommation de l'espace, de surcroît en dehors des enveloppes urbaines existantes.

16. **L'incompatibilité du projet avec les objectifs chiffrés de consommation de l'espace du SCOT du Blaisois** – Selon le rapport de présentation du PLUi, les secteurs AUTgt et AUTgh relatifs aux projets de golfs représentent respectivement 402,8 ha et 144,4 ha, soit un total de 547,2 ha ouverts à l'urbanisation. Aucune répartition des surfaces n'est faite entre le golf des Pommereaux et celui des Bordes (qui comporte deux golfs). Néanmoins la surface du golf des Pommereaux sur la commune de La Ferté-Saint-Cyr est de 348 ha.

Dans le cadre de la concertation portant sur le projet de golf des Pommereaux (cf. *supra*), les constructions requises pour ce projet étaient estimées à 157,34 ha pour la commune de La Ferté-Saint-Cyr.

Comme on peut le constater sur le plan de zonage ci-dessous, les terres ouvertes à l'urbanisation pour le golf des Pommereaux sont classées en secteur AUtgh, c'est-à-dire qu'elles sont majoritairement destinées à l'habitation :

Le PLUi prévoit en effet le classement des éléments à urbaniser de ce terrain (i) en secteur AUtgt, c'est-à-dire destiné à accueillir les équipements touristiques liés aux projets golfiques, et (ii) en secteur AUtgh qui correspond à une zone d'urbanisation future à vocation résidentielle en lien avec les complexes touristiques et golfiques :



Extrait du plan de zonage du PLUi représentant le site du projet de golf des Pommereaux sur la commune de La-Ferté-Saint-Cyr

Les prescriptions applicables aux secteurs AUtgt et AUtgh permettent notamment la réalisation d'habitations, de commerces et de constructions à destination de service.

Le golf des Pommereaux figure aussi parmi l'OAP Secteur de projet du PLUi (cf. p. 23 de l'OAP). L'OAP détaille les occupations des sols prévues pour ce projet au sein du périmètre :

Extrait de l'OAP « Secteur de projet »

Le plan du périmètre de l'OAP représente un « *secteur à dominance résidentielle (logements, commerces, services, hébergement hôteliers)* » et un « *secteur à dominance résidentielle* » (cf. *supra*).

La destination d'habitation pour la majeure partie des terrains à urbaniser du golf des Pommereaux est confirmée par l'OAP *Secteur de projet* qui précise que (cf. p. 25) :

> « *La destination du secteur sera à dominante :*
>
> *- de loisirs (centré sur les activités de sport en plein air notamment la pratique du golf et de l'équitation)*
>
> *- d'habitations, de lieux d'hébergement (sur les espaces classés en zone constructible)*
>
> *- végétale, afin de préserver les éléments écologiques sensibles des Pommereaux (espaces naturels, mares, étangs, …)* »

17. Ces éléments confirment que le projet implique une ouverture à l'urbanisation de terrains destinés à la réalisation de logements dont **la superficie excède très largement l'objectif chiffré de consommation des espaces pour la création de logements qui est de 23 ha pour ce secteur géographique**.

En cela, le projet est radicalement incompatible avec le DOO du SCOT du Blaisois.

B. Le projet méconnait les orientations n° 17 et n° 18 du DOO qui interdisent le développement d'une urbanisation nouvelle en dehors des enveloppes urbaines existantes

18. L'orientation n° 17 du DOO porte sur « *Une urbanisation maitrisée qui limite les pressions sur les espaces naturels et agricoles* ».

Ses prescriptions s'opposent à la réalisation de logements à l'écart des enveloppes urbanisées existantes, au détriment des zones agricoles et naturelles, comme c'est le cas du projet de golf des Pommereaux.

Ainsi, les prescriptions suivantes sont posées par le DOO (cf. p. 121 et s.) :

- il est imposé aux communes de « *privilégier la réalisation d'opérations en optimisation des enveloppes urbanisées à celles nécessitant la consommation de nouveaux espaces naturels et agricoles* » ;

- à cette fin, les documents d'urbanisme doivent :

> « *o Délimiter précisément l'enveloppe urbaine du territoire ;*
> *o Identifier les potentiels de comblement de l'enveloppe urbaine (dents creuses, espaces en friches, cœurs d'îlots, etc.) ;*
> *o Définir la trame paysagère et la trame verte et bleue de la commune (TVB) ;*
> *o Localiser les secteurs de développement en urbanisation nouvelle en conduisant une réflexion d'ensemble sur l'aménagement de ces secteurs. La réalisation d'OAP dans les documents d'urbanisme parait tout à fait appropriée pour guider l'aménagement de ces secteurs ;*
> *o Définir les conditions de protection des espaces naturels et agricoles situés en dehors de l'enveloppe urbaine.* »

- en outre, le DOO institue un objectif « *30% de l'objectif de production de logements fixé par le SCoT en optimisation foncière des enveloppes urbanisées, en s'appuyant sur la mobilisation des 235ha identifiés au sein des enveloppes urbanisées du territoire* » ;

  Pour l'unité géographique de Saint-Laurent-Nouan (est) incluant La-Ferté-Saint-Cyr, le pourcentage de constructions minimum à réaliser en optimisation foncière des enveloppes urbanisées est de 5-10 % et la surface minimum exigée en optimisation foncière des enveloppes urbanisées est de 4 ha.

  Le projet de golf des Pommereaux doit être totalement implanté en dehors des enveloppes urbanisées, de sorte qu'il ne participera nullement à l'objectif de densification posé par le SCOT.

- de surcroît, le DOO prévoit que (cf. p. 130) « *les documents d'urbanisme devront comporter un travail d'identification, de délimitation et de choix d'aménagement au sein des bourgs et des hameaux* :

  o Dans les secteurs d'habitat isolé, le développement de constructions nouvelles à usage d'habitation est interdit ;

  o En dehors de l'enveloppe urbaine existante, le développement de constructions nouvelles à usage d'habitation est interdit le long des axes de communication (urbanisation linéaire) ;

  o Le mitage des espaces agricoles et naturels est interdit : au sein des hameaux, l'urbanisation nouvelle est interdite en dehors de l'enveloppe urbaine existante. Les constructions nouvelles sont autorisées au sein des enveloppes urbanisées existantes, à condition que celles-ci ne portent pas atteinte à la fonctionnalité des exploitations agricoles et soient compatibles avec les objectifs de préservation des caractéristiques paysagères et environnementales du hameau.

  o Sur l'ensemble du territoire, le développement de l'urbanisation nouvelle est autorisé uniquement dans la continuité de l'enveloppe urbaine existante. »

19. Selon le DOO encore (cf. p. 137), au sein de l'orientation 18 visant à « *Organiser un développement urbain en accord avec l'armature urbaine et paysagère* », « *les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont conditionnées au respect des règles suivantes (qui s'ajoutent aux prescriptions sur les cônes de vue, etc. qui viennent aussi guider les choix urbains) :*

- *Préférer une urbanisation en greffe sur les noyaux constitués,*

Proposer uniquement des nouvelles constructions s'inscrivant en continuité de l'urbanisation existante,
Eviter les rues en impasse au sein des nouvelles opérations,
Veiller à définir systématiquement des voies de désenclavement sur chaque opération permettant d'assurer le bouclage routier des sites,
Stopper l'étalement linéaire de l'urbanisation le long des voies de desserte,
Permettre une densification raisonnée des enveloppes urbaines existantes, notamment par la suppression des dents creuses, tout en préservant d'éventuels cônes de vue, motifs paysagers ou éléments de la trame paysagère.

Tout projet d'extension devra faire l'objet d'un schéma d'aménagement d'ensemble dans les documents d'urbanisme, qui veillera au respect des points précédents. »

20. Il s'infère de ces prescriptions que le PLUi ne pouvait pas, sans être incompatible avec le SCOT, autoriser une urbanisation nouvelle hors des enveloppes urbaines existantes du territoire.

C'est pourtant ce que prévoit le PLUi en ouvrant à l'urbanisation les terrains nécessaires au projet du golf des Pommereaux.

En outre, l'urbanisation autorisée est particulièrement diffuse avec des habitations et constructions éparpillées sur 348 ha au détriment des zones naturelles (30 % du site) et agricoles (60 % du site) actuelles.

21. Soulignons que le SCOT ne mentionne pas l'existence du projet de golf des Pommereaux, ce qui démontre que ce projet d'ampleur n'a pas été planifié et qu'il ne fait donc l'objet d'aucune exception aux règles reprises ci-avant.

Certes, le DOO recommande également « *Le développement des capacités d'accueil et d'hébergement pour répondre aux besoins de l'ensemble de la clientèle touristique tout en garantissant la pérennisation du maillage touristique du territoire* » (cf. p. 63) et pose une prescription tendant à « *Permettre la réalisation des équipements touristiques et d'hébergement structurants sur le territoire* » (cf. p. 64).

Pour autant, cette orientation est particulièrement générale et sa mise en œuvre doit nécessairement s'inscrire dans le cadre des autres orientations du SCOT. Elle ne saurait donc s'analyser comme un blanc-seing laissé aux rédacteurs des documents d'urbanisme pour autoriser une urbanisation nouvelle en dehors des secteurs déjà urbanisés sans justification suffisante.

Ainsi, cette orientation générale doit être articulée avec les prescriptions plus spécifiques posées par le reste du DOO. Dans le cas où un projet touristique d'ampleur est envisagé, il doit, pour faire l'objet de règles d'urbanisme permettant sa réalisation, satisfaire à ces règles spéciales pour être regardé comme compatible avec le SCOT.

22. L'incompatibilité entre l'ampleur de l'urbanisation nouvelle résultant des projets de golfs et les prescriptions du SCOT est aussi confirmée par :

- **l'évaluation environnementale du PLUi** qui indique, dans sa synthèse sur le développement économique, que (cf. p. 45) :

> « *La localisation des zones de développement de l'urbanisation est conditionnée par les enjeux auxquels la communauté de communes est soumise, notamment en termes de maintien de l'agriculture, de protection des espaces naturels, de risques et de préservation des paysages.*
>
> *Les zones ouvertes à l'activité économique sont limitées et localisées au sein ou en périphérie des zones déjà urbanisées <u>à l'exception des projets touristiques de golfs qui se trouvent plus isolés des enveloppes urbaines et grands consommateurs d'espaces naturels ou agricoles</u>. Les projets de golfs sont prévus depuis de nombreuses années. Le projet des Bordes consiste en l'aménagement de deux golfs existants.*
>
> *L'urbanisation est forcément source de consommation d'espace malgré les efforts faits (densification, extension dans les zones limitrophes au bâti existant) pour limiter les impacts.* »

Il est donc expressément reconnu par les auteurs du PLUi que les projets touristiques de golfs, dont celui des Pommereaux, sont à contre-courant du reste des zones ouvertes à l'activité économique dans le PLUi. Ces projets sont isolés des enveloppes urbaines et grands consommateurs d'espaces naturels ou agricoles.

Leur ancienneté qui est évoquée ne saurait justifier leur autorisation par le PLUi qui doit être compatible avec le SCOT.

De même, au titre de l'« identification et *hiérarchisation des enjeux environnementaux et bilan de leur prise en compte dans le PLUi* » l'évaluation environnementale précise aussi, sur la thématique « *Ressource / espace* », que « *Le PLUi de Grand Chambord contient l'étalement urbain. Les zones ouvertes à l'urbanisation se situent en priorité dans la continuité de la trame bâtie existante. Seuls les grands projets touristiques de golfs s'inscrivent dans une logique différente, à l'écart des zones urbanisées, sur des terrains forestiers et agricoles* » (cf. 89).

- **l'avis de la MRAE sur le projet de PLUi**, qui relève que les projets de golfs, dont celui des Pommereaux, « *n'apparaissent d'ailleurs pas explicitement intégrés dans le SCoT* » (Avis de la MRAE, p. 5, cf. *supra*).

  Ainsi, le projet est incompatible avec le SCOT du Blaisois et le PLUi ne pouvait pas fixer de nouvelles règles d'urbanisme visant à permettre l'urbanisation des terres nécessaires à ce projet sans être incompatible avec ce SCOT.

- **La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)**, qui a rendu son avis sur le projet de PLUi le 10 septembre 2019 ; cet avis est favorable sous réserve notamment de « *revoir globalement la consommation de terres agricoles et naturelles dans l'esprit du principe de modération de la consommation de l'espace* » (p. 3).

  Malgré le caractère favorable de l'avis, la réserve est, par elle-même, de nature à rendre le projet litigieux impossible, puisqu'il a précisément pour effet une surconsommation des terres agricoles et naturelle et ne s'inscrit absolument pas dans l'esprit de modération de la consommation de l'espace.

- **l'Etat** qui a, dans son avis « modéré » sur le projet de PLUi, demandé une modération de la consommation d'espace et la limitation de l'extension urbaine (cf. p. 2).

  Les projets de golfs sont expressément visés par cet avis selon lequel ils interrogent « *par leur superficie et leur proximité* » et « *ils constitueraient une modification substantielle du paysage agricoles et naturel, par la part importante réservée aux habitations. Le dossier de PLUi n'explicite pas ces projets et ne garantit pas leur bonne intégration dans le paysage* » (cf. p. 2).

Par conséquent, il est établi que le projet litigieux et PLUi qui l'autorise sont incompatibles avec les orientations n° 17 et 18 du SCOT.

C. Le projet est incompatible avec l'orientation n° 14 du DOO qui exige la préservation des terres agricoles

23. Le DOO contient une orientation n° 14 visant à « *Préserver l'enveloppe foncière agricole et limiter durablement les conflits d'usages* » (cf. p. 110).

Selon le constat posé par ce document, « *l'agriculture se trouve actuellement confrontée aux pressions de l'urbanisation* », d'où il résulte qu'il convient de « *pérenniser le foncier agricole et la viabilité économique des exploitations à long terme* » et de « *limiter durablement la consommation d'espace agricoles en utilisant de façon optimale l'espace pour le développement résidentiel et économique, tout en répondant aux besoins des exploitations agricoles du territoire* ».

A cet effet, l'orientation n° 14 contient des préconisations qui s'opposent au projet de golf des Pommereaux qui sont de :

- « *Préserver le caractère agricole des terres en prenant notamment en compte le potentiel agronomique des sols, la localisation et les besoins des sites d'exploitations et les conditions d'exploitations lors des choix d'aménagement (taille et configuration du parcellaire, points d'accès, etc.)* » (cf. p. 110) ;

  La préservation des terres agricoles constitue ainsi un objectif fixé par le DOO. Toute consommation excessive de terres agricoles non justifiée est incompatible avec cette orientation.

- « *Mettre en œuvre les conditions de préservation des sites d'exploitations afin de limiter les conflits d'usages dans les secteurs soumis à une forte pression foncière* » (cf. p. 110)

  Les projets d'urbanisation ne doivent pas conduire à la disparition des sites d'exploitation agricole.

  Or, l'ouverture à l'urbanisation du site du projet de golf des Pommereaux conduit à la disparition des fermes qui se trouvent à cet emplacement.

  Le projet de golf des Pommereaux conduira ainsi à la disparition d'une exploitation agricole de 240 ha (60 % de la superficie du site) regroupant quatre fermes et exploitant également un cheptel bovin de près de 460 têtes et un élevage de gibier d'environ 150 têtes.

A propos du golf des Pommereaux, la Chambre d'Agriculture Loir-et-Cher note, dans son avis produit dans le cadre de l'enquête publique sur le PLUi, que « *ce site présente une activité agricole importante. Il constitue la dernière grande ferme de la commune en matière d'élevage bovin. Au vu de son potentiel agricole, la Chambre d'Agriculture maintient son avis défavorable émis en 2011 lors de la révision simplifiée n° 1 du PLU communal* » (cf. p. 7).

L'urbanisation de ce site conduira donc à la disparition du seul élevage bovin de la commune, ce qui s'oppose à la prescription précitée.

- « *Les communes devront privilégier la réalisation d'opérations en optimisation des enveloppes urbanisées à celles nécessitant la consommation de nouveaux espaces naturels et agricoles* » (cf. p. 121).

  L'urbanisation induite par le projet de golf des Pommereaux est incompatible avec cette orientation, car elle doit s'implanter à l'écart des enveloppes urbanisées existantes, au détriment de terres agricoles et naturelles.

Il découle de ces éléments que le projet et PLUi qui l'autorise sont, là encore, totalement incompatibles avec l'orientation n° 14 du DOO, en tant qu'ils induisent une ouverture à l'urbanisation de terres agricoles et naturelles situées en dehors des enveloppes urbanisées, entrainant ainsi la disparition de terrains agricoles et de la seule exploitation bovine de la commune.

IV. Le projet provoque une consommation excessive de zones agricoles et naturelles avec l'urbanisation diffuse de 400 ha situés en dehors de toute agglomération

24. Le projet litigieux implique une consommation d'espace beaucoup trop importante avec une urbanisation diffuse sur 400 ha au détriment de zones agricoles et naturelles.

Pour les raisons suivantes.

25. <u>Premièrement</u>, ce projet consiste dans la construction de 565 habitations, d'un hôtel et d'un golf. 157,34 ha sont ainsi destinés aux aménagements urbains à la Ferté-Saint-Cyr. En outre, le site d'implantation, situé en dehors de toute agglomération, est d'une superficie particulièrement importante. Il en résulte que ce sont près de 400 ha qui seront urbanisés de manière très diffuse avec des

constructions étalées et d'importants espaces artificialisés liés au golf. Cette urbanisation conduira au mitage de la zone.

26. Deuxièmement, la consommation en espace du projet excède largement celle de projets touristiques d'importance situés à proximité et notamment :

- le « center parc », comprenant 746 cottages sur 110 ha et 550 emplois ;
- le parc fédéral équestre de Lamotte-Beuvron, s'étendant sur 150 ha ;
- le Zooparc de Beauval, s'étendant sur 26 ha avec 120 emplois permanents.

27. Troisièmement, le Projet fait doublon avec le golf des Bordes déjà autorisé, qui est un projet de dimension similaire de création d'un complexe touristique autour d'un golf. Or, le golf des Bordes est situé à seulement 1 km du projet. Ces deux projets doublent la consommation d'espaces naturels et agricoles et présentent une offre de loisir très similaire, ce qui ne justifie pas les surfaces qui leur sont allouées.

28. Quatrièmement, il sera relevé qu'un projet tel que celui envisagé en l'espèce s'inscrit totalement à contre-courant de l'Histoire.

D'abord, parce que les orientations dominantes en matière d'aménagement du territoire tendent aujourd'hui à la préservation des espaces et des milieux et au gel de l'urbanisation en-dehors des zones déjà urbanisées ou de leur continuité. C'est précisément cet objectif qui est poursuivi par le SCOT, ainsi qu'en témoignent l'ensemble des orientations citées *supra*.

Ensuite, parce que le mode de consommation de l'espace et la configuration des projets, qu'ils soient à destination touristique, commerciale ou industrielle, tend à une diminution de leur ampleur. Ainsi, des projets s'étendant sur des centaines d'hectares comme en l'espèce constituent des vestiges du passé et ne peuvent être poursuivis aujourd'hui. L'actualité récente en témoigne, avec l'arrêt médiatisé du projet EuropaCity le 7 novembre 2021 (il s'agissant d'un méga-complexe de loisirs et de commerces destiné à être implanté sur 80 ha de terres agricoles – à rapprocher des 348 ha impactés par le projet de golf des Pommereaux).

29. Cinquièmement, la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 *portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets* prévoit un objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, en vue duquel le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de cette loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date (article 191). L'objectif de lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme, est inscrit parmi les objectifs généraux prévus à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.

Au cas présent, un projet prévoyant une consommation de 400 ha de terrains agricoles, boisés et de zones humides n'est assurément pas de nature à satisfaire à cet objectif d'utilisation économe des espaces naturels et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières.

Au total, le projet provoque une consommation excessive de zones naturelles et agricoles en entrainant l'urbanisation diffuse de 400 ha, ce qui doit là encore conduire à rendre un avis défavorable sur le projet.

*

Pour l'ensemble des raisons exposées ci-avant, l'association Sologne Nature Sauvage vous demande de bien vouloir rendre un avis défavorable sur les demandes d'autorisation environnementale et de permis d'aménager du projet de golf des Pommereaux.

Si les autorisations du projet étaient accordées en l'état, elles ne manqueraient pas, pour les raisons évoquées ci-avant, d'être annulées en cas de recours contentieux.

Veuillez agréer, Monsieur le président de la commission d'enquête, l'expression de nos sentiments distingués.

PHILIPPE HANSEN
Avocat à la Cour

Pièces :
Pièce n° 1 : Statut de l'association « Sologne Nature Sauvage »
Pièce n° 2 : Avis de la MRAE rendu sur le projet de PLUi

ASSOCIATION DECLAREE
STATUTS

TITRE I – FORME. OBJET. DENOMINATION. SIEGE. DUREE

Article 1 – Forme
Il est formé entre les soussignés et les personnes physiques ou morales qui adhéreront aux présents statuts, une association déclarée régie par la loi du 1er juillet 1901, le décret du 16 août 1901 et par les présents statuts.

Article 2 – Objet
L'association a pour objet :

1 de lutter contre l'engrillagement intégral des propriétés et leur transformation en parcs à gibier.
L'engrillagement est un fléau qui prive les grands animaux de leur liberté la plus élémentaire, celle de se déplacer, leur besoin en espace étant sans commune mesure avec la notion des distances de l'homme. La traque du grand gibier dans un espace clos est indigne de la chasse et s'apparente à du massacre. Par ailleurs le comportement des animaux enfermés se modifie, leur promiscuité favorise les dégénérescences et les maladies.
En revanche, la pose de grillages peut être souhaitable, voire nécessaire, notamment le long d'axes routiers à forte fréquentation ou pour se protéger de gênes particulières. Dans tous les cas les grandes voies de circulation du gibier devront être préservées. La technique de pose du grillage et ses dimensions permettent de réduire les nuisances pour les animaux, tout en préservant les intérêts du propriétaire.
Il est clairement spécifié que l'interdiction de la chasse du grand gibier dans les parcs, assimilable à du braconnage puisque ceux-ci constituent un piège dont il ne peuvent s'extraire, est un des tous premiers objectifs de l'association.
Par ailleurs, le grillage de grande dimension porte atteinte au paysage et heurte visuellement tous ceux qui souhaitent légitimement profiter de la forêt.

2 de lutter contre l'utilisation à des fins de loisirs de toutes sortes d'engins à moteur (motos, quads, 4x4) sur les chemins forestiers, communaux, vicinaux, ou de randonnée.
La présence de ces engins au milieu de la forêt sur des voies normalement réservées aux randonneurs ou aux cyclistes est une véritable nuisance et génère une pollution atmosphérique et acoustique d'autant plus inacceptable qu'elle s'oppose diamétralement au calme et à la pureté de la forêt.
Ces nuisances gênent tant les promeneurs que la faune de toute sorte, les grands animaux étant particulièrement victimes de ces troubles.
De surcroît les engins à moteur dégradent les chemins et ceux-ci deviennent impraticables, même à pied. Il est bien spécifié que l'usage de véhicules à des fins d'exploitation forestière, agricole, ou de servitudes particulières n'est pas visé par l'association.

3 de sensibiliser les pouvoirs publics, les collectivités territoriales, les acteurs locaux publics et privés, les propriétaires fonciers et l'opinion publique sur les deux sujets précédemment décrits ainsi que sur toute atteinte pouvant être portée à la forêt sologhote, sa vie sauvage et sa tranquillité. L'association intentera en justice toute action qui lui semblera nécessaire dans le cadre de son objet.

Article 3 – Dénomination
La dénomination de l'association est :

SOLOGNE NATURE SAUVAGE

Article 4 – Siège
Le siège de l'association est fixé à l'adresse suivante :
Le Bois au Gué – 41220 LA FERTE SAINT CYR
Il pourra être transféré en tout autre lieu par simple décision du Bureau.

Article 5 – Durée
La durée de l'association est illimitée.
L'exercice commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.
Par exception, le premier exercice social se terminera le 31 décembre 2005.

TITRE II – MEMBRES DE L'ASSOCIATION

Article 6 – Admission des membres
Toute personne physique ou morale qui émet le souhait peut devenir membre adhérent de l'association. Le Président soumet cette demande à l'agrément du Bureau qui statue par une décision qu'il n'a pas à motiver. La décision est notifiée au demandeur. La qualité de membre adhérent est acquise à compter de la date d'encaissement de la cotisation. Les membres qui apporteront cinq fois ou plus le montant de la cotisation recevront le titre honorifique de membres bienfaiteurs.

Article 7 – Perte de la qualité de membre
La qualité de membre de l'association se perd soit par le décès pour les personnes physiques ou la dissolution pour les personnes morales, soit par la démission, soit par la radiation ou l'exclusion.

7.1 – Démission
Un membre est considéré démissionnaire dès lors qu'il n'aura pas réglé sa cotisation dans les 3 mois qui suivent son renouvellement. Tout membre qui aurait été radié de l'association en raison du non-paiement des sommes qu'il aurait dû acquitter, peut être réadmis par simple décision du Bureau dès lors qu'il se sera acquitté des droits dus.

7.2 – Radiation / Exclusion
Le Bureau peut exclure tout membre dont le comportement nuit gravement aux intérêts de l'association ou qui, par ses faits ou déclarations, crée des conflits au sein de l'association. La décision d'exclusion est acquise à compter de la date de sa notification à l'intéressé.

Article 8 – Droits
Les membres de l'association qui ont acquitté leur cotisation peuvent participer aux Assemblées Générales ainsi qu'à tout autre rassemblement ou événement organisé par l'association.

Article 9 – Responsabilité
La responsabilité de l'association est limitée au montant des droits éventuellement dus par chacun de ses membres.
Les membres n'encourent aucune responsabilité au plan personnel.

TITRE III – ORGANISATION

Article 10 – Organes
Les organes de l'association se composent :
- De l'Assemblée Générale,
- Du Bureau qui comprend un Président, un vice-Président, un Trésorier et un Secrétaire.

A. L'Assemblée Générale

Article 11 – Composition
11.1 – Participants avec voix délibérative
Assistent à l'Assemblée Générale avec voix délibérative, les membres fondateurs et les membres adhérents à jour de leur cotisation.
Les votes par correspondance ou par procuration sont admis.

11.2 – Participants avec voix consultative
Assistent à l'Assemblée Générale avec voix consultative, les personnes admises à assister à l'Assemblée Générale sur invitation écrite du Président de l'association.

Article 12 – Réunions / Convocation / Ordre du jour
L'Assemblée Générale se réunit au moins une fois par an, à la date fixée par le Bureau, et toutes les fois que sa convocation est demandée par le Bureau.
Elle est convoquée par le Président de l'association, par lettre simple envoyée à chaque membre quinze (15) jours au moins avant la date prévue pour sa réunion, par courrier électronique, ou par fax.
La convocation indique les jour, heure et lieu de l'Assemblée Générale et contient l'ordre du jour arrêté par le Bureau.
L'Assemblée Générale se prononce sur le rapport moral de l'association exposé par le Président, donne quitus aux membres du Bureau pour leur gestion, approuve les comptes de l'exercice clos, fixe le montant de la cotisations des membres, délibère sur les questions mises à l'ordre du jour et pourvoit, s'il y a lieu, au renouvellement des membres sortants du Bureau.
L'Assemblée Générale ne peut valablement délibérer que sur les questions inscrites à l'ordre du jour arrêté par le Bureau.
Les votes ont lieu à main levée ou à bulletin secret, le Président de l'association choisissant le mode de scrutin en fonction de ce qui lui apparaît le plus approprié.
L'Assemblée Générale délibère valablement quel que soit le nombre de membres présents.

Article 13 – Majorité
A l'exception des cas où les statuts prévoient une majorité différente, les résolutions soumises à l'Assemblée Générale sont adoptées à la majorité simple des suffrages exprimés (hors abstentions, blancs et nuls) par les membres présents.

B. Le Bureau

Article 14 – Composition

L'association est dirigée et administrée par un Bureau composé de 4 ou 6 membres qui désignent en leur sein :

- un Président,
- un vice-Président,
- un Trésorier,
- un Secrétaire.

Les membres du Bureau sont nommés pour la première fois dans les statuts pour une durée de trois (3) ans et leurs noms figurent en pied des statuts. Ils sont ensuite élus pour une durée de trois (3) ans par l'Assemblée Générale. Ils sont indéfiniment rééligibles.

Si un siège de membre du Bureau devient vacant dans l'intervalle de deux Assemblées Générales pour quelque cause que ce soit, le Bureau pourra procéder à la désignation à titre provisoire d'un membre en remplacement. Le membre du Bureau nommé en remplacement d'un autre ne demeurera en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur. Cette nomination sera soumise à la ratification de la prochaine Assemblée Générale. A défaut de ratification, les délibérations et les actes accomplis par le Bureau depuis la nomination provisoire n'en demeureront pas moins valables. Le Bureau pourra par simple décision augmenter le nombre de ses membres à huit personnes en fonction des besoins de l'activité de l'association, cette ampliation devra être soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale.

Article 15 – Fonctionnement

Le Bureau pourra organiser ses activités librement et se réunira aussi souvent qu'il est nécessaire, sur convocation du Président. La convocation aux réunions du Bureau peut être faite par tous moyens y compris verbalement en cas d'urgence. La présence de la moitié des membres du Bureau est nécessaire pour la validité des délibérations. Les résolutions du Bureau sont adoptées à la majorité des membres présents, chaque membre du Bureau disposant d'une voix. En cas d'égalité de vote, le Président de l'association a voix prépondérante. Il est tenu procès-verbal des séances. Les procès-verbaux sont signés par le Président de l'association, ou le Secrétaire en son absence. Le Président de l'association peut inviter toute personne, non membre du Bureau, à assister aux réunions du Bureau avec voix consultative. Indépendamment de la spécialisation de leur travail, les membres du Bureau exercent leur tâche de manière collective particulièrement en ce qui concerne les actions de communication et de sensibilisation des tiers.

Article 16 – Compétente

Sous réserve des compétences expressément réservées par la loi ou les statuts à l'Assemblée Générale et au Président, le Bureau est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de l'association et faire ou autoriser tous actes et opérations permis à l'association. Le Bureau est notamment compétent pour donner son agrément à la proposition d'admission de nouveaux membres formulée par le Président, prononcer l'exclusion ou la radiation de membres dans les conditions fixées par les statuts, établir, s'il le juge utile, et modifier éventuellement le règlement intérieur de l'association, régler les affaires courantes de l'association.

Article 17 – Président

Le Président de l'association est désigné par les membres du Bureau pour une durée égale à son mandat de membre du Bureau.

Il préside les réunions du Bureau et les Assemblées Générales et doit présenter un rapport à cette occasion.

Il représente l'association à l'égard des tiers et des administrations, dans tous les actes de la vie civile et devant les tribunaux. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de l'association dans les limites de son objet. Il a notamment qualité pour ester en justice en demande et en défense.

Le Président de l'association est notamment chargé d'exécuter les décisions du Bureau et d'assurer le bon fonctionnement de l'association.

Article 18– Vice-Président

Le vice-Président de l'association est désigné par les membres du Bureau, pour une durée égale à son mandat de membre du Bureau.

Il est susceptible d'exercer toutes les fonctions qui incombent au président en l'absence de celui-ci, et plus spécifiquement responsable des relations avec les élus locaux, les représentants de l'Etat et de l'Administration, ainsi qu'avec les institutions ou associations exerçant une activité pouvant avoir une influence sur l'objet de l'association et l'atteinte de ses objectifs.

Article 19– Trésorier

Le Trésorier de l'association est désigné par les membres du Bureau, pour une durée égale à son mandat de membre du Bureau. Il est responsable de la collecte des cotisations dues par les membres de l'association ainsi que de la tenue des documents comptables de l'association. Sous la surveillance du Président de l'association, il effectue tout paiement et reçoit toute somme due à l'association. Il veille à ce que l'association remplisse ses obligations financières.

Article 20– Secrétaire

Le Secrétaire de l'association est désigné par les membres du Bureau, pour une durée égale à son mandat de membre du Bureau.

Il est responsable de la correspondance, des archives et des formalités administratives de l'association. Il rédige les procès-verbaux des réunions des Assemblées Générales et du Bureau.

TITRE IV – EXERCICE, RESSOURCES DE FINANCEMENT

Article 21 – Ressources de financement

L'association sera notamment financée de la manière suivante :

- cotisations des membres,
- revenus tirés d'événements organisés par l'association,
- dons ou legs,
- revenus tirés de toutes activités auxquelles l'association participe.

Les membres de l'association n'ont aucun droit sur les actifs de l'association.

Article 22 – Cotisations des membres

Le Bureau fixe le montant de la cotisation des membres. La périodicité des cotisations est de trois (3) ans. La première cotisation est fixée à 50 Euros pour la période 2005/2008.

TITRE IV – MODIFICATION DES STATUTS

Article 23 – Modification des statuts

Les présents statuts peuvent être modifiés sur proposition du Bureau par une Assemblée Générale spécialement convoquée à cet effet.

Toute proposition de modification des statuts doit être adressée à tous les membres de l'association en droit de voter, accompagnée de l'avis de convocation à l'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale ne peut modifier les statuts que si les deux tiers des membres sont présents ou représentés.

Si le quorum n'est pas atteint, l'Assemblée Générale est de nouveau convoquée sur le même ordre du jour à quinze (15) jours d'intervalle au moins. Lors de cette seconde réunion, l'Assemblée Générale délibère valablement quel que soit le nombre de membres présents.

Dans tous les cas, les statuts ne peuvent être modifiés qu'à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés (hors abstentions, blancs ou nuls) par les membres présents ou représentés.

TITRE V – DISSOLUTION DE L'ASSOCIATION

Article 24 – Dissolution

La dissolution de l'association ne peut être décidée que sur proposition du Bureau par une Assemblée Générale spécialement convoquée à cet effet.

La convocation doit être adressée à tous les membres de l'association en droit de voter au moins trente (30) jours avant l'Assemblée Générale appelée à statuer sur la dissolution. La dissolution de l'association ne peut être décidée que si les trois quarts des membres sont présents. Si le quorum n'est pas atteint, l'Assemblée Générale est de nouveau convoquée sur le même ordre du jour à trente (30) jours d'intervalle au moins. Lors de cette seconde réunion, l'Assemblée Générale délibère valablement quel que soit le nombre de membres présents à la majorité simple.

Article 25 – Actifs de l'association

Dans l'hypothèse d'une dissolution de l'association, l'Assemblée Générale décidera de l'usage qu'il sera fait des actifs de l'association qui devront, dans tous les cas, être dévolus à une autre association ayant un objet social du même ordre.

TITRE VI – DISPOSITIONS FINALES

Article 26 – Loi applicable

L'association sera régie par le droit français.

Article 27 – Notifications

Toute notification devant être effectuée, en application des présents statuts, sera envoyée au siège de celle-ci, ou à toute autre adresse que le Bureau voudra bien indiquer.

Article 28 – Déclaration et publication

Le Bureau remplira les formalités de déclaration et de publication prescrites par la loi. Tous pouvoirs sont conférés à cet effet au porteur d'un original des présentes.

Fait à ORLEANS
Le 30 janvier 2005

En 3 exemplaires

Bon pour adhésion
membre du bureau

Bon pour adhésion
membre du bureau

Bon pour adhésion
Membre du bureau

Bon pour adhésion
membre du bureau

Mission régionale d'autorité environnementale

Centre-Val de Loire

http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/

Avis de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire sur l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Grand Chambord (41)

n° : 2019-2640

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire a, par délibération du 24 octobre 2019, donné délégation à son président en application de la décision du 19 janvier 2018 portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au CGEDD, pour statuer sur la demande d'avis sur le PLUi de Grand Chambord (41).

En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

* *

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Centre-Val de Loire a été saisie par la communauté de communes de Grand Chambord pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 6 août 2019.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 7 août 2019 l'agence régionale de santé (ARS), qui a transmis une contribution en date du 26 août 2019.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

1. Présentation du contexte territorial et du projet de PLUi

La communauté de communes de Grand Chambord est située au centre-est du département du Loir-et-Cher. Ce territoire de 433 km² regroupe 16 communes peuplées de 20 629 habitants en 2016. Elle concentre une majorité de communes rurales organisées autour de trois pôles relais (Mont-près-Chambord, Saint-Laurent-Nouan et Bracieux) qui regroupent près de la moitié de la population.

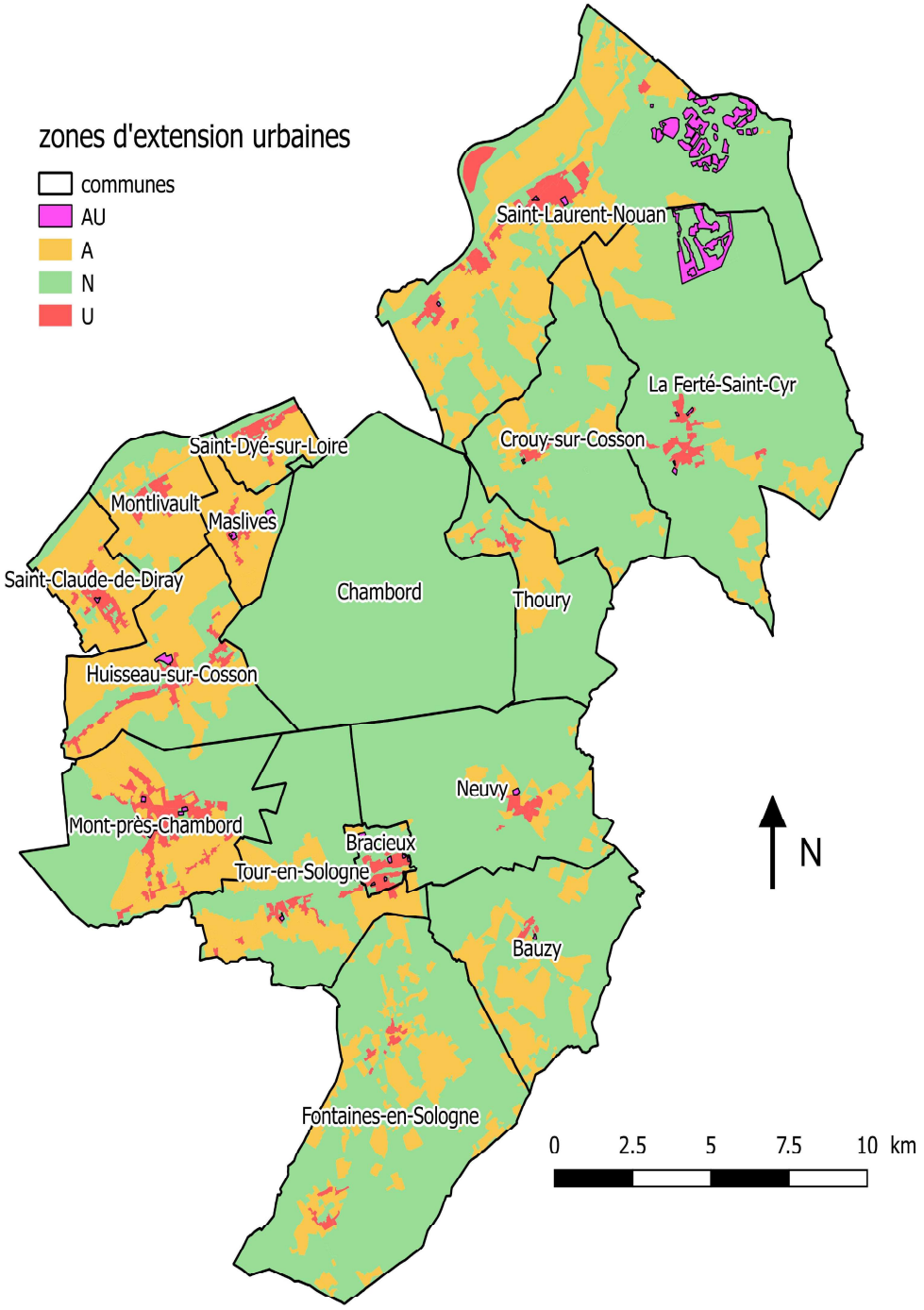


Illustration : Zonage réglementaire du PLUi (Source : Projet de PLUi)

Le territoire est particulièrement marqué par la Sologne, première unité paysagère de la communauté de communes en termes de superficie. Sa forêt couvre la quasi-totalité de son territoire et se caractérise par la présence de nombreux étangs, clairières et zones humides. Le Val de Loire est la seconde unité paysagère caractéristique de Grand Chambord et constitue la limite nord-ouest du territoire intercommunal. Le château de Chambord, inscrit sur la liste du patrimoine mondial par l'Unesco et palais emblématique de la Renaissance, représente un marqueur identitaire fort au sein du territoire.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) est décliné en trois axes :

- « Affirmer Grand Chambord comme espace de rencontre entre Val de Loire et Sologne ;
- Accroître les synergies économiques et sociales locales ;
- Co-construire l'exceptionnalité Grand Chambord. »

Le projet de PLUi s'appuie sur une hypothèse d'accueil de 2 160 nouveaux habitants à l'horizon 2030. Dans cette perspective, il envisage la création de 1 000 logements, dont 40 % dans les pôles relais identifiés dans le SCoT de l'agglomération blésoise.

Pour éviter la dépendance du territoire aux grandes villes, à la centrale nucléaire de Saint-Laurent-Nouan ou au domaine de Chambord, le PLUi projeté vise en outre à accroître les activités économiques locales en valorisant les ressources du territoire et en développant l'offre de services et les activités touristiques. Il prévoit notamment le déploiement de deux complexes de golf alliant activités golfiques et occupation résidentielle pour environ 547 hectares.

Afin de remplacer les PLU communaux et autres documents d'urbanisme, la communauté de communes souhaite se doter d'un document d'urbanisme à l'échelle intercommunale, qui lui semble naturellement plus pertinente pour coordonner les politiques d'aménagement.

2. Analyse des enjeux environnementaux et de leur prise en compte par le projet de PLUi

2.1 Justification des choix opérés

La démarche d'évaluation environnementale doit présenter les éléments d'explication des choix retenus stipulés à l'article R.151-2 du code de l'urbanisme à partir des principaux enjeux identifiés dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement.

Trois scénarios alternatifs de développement du territoire sont présentés (p. 16 du document 1.1 « Justifications »). Un scénario de référence, « combinatoire des trois hypothèses de travail[1] » a été formalisé. Aucune hypothèse de croissance démographique n'est présentée pour chacun de ces scénarios et leurs incidences environnementales (émissions de gaz à effet de serre, consommation d'espaces, consommation d'eau et d'énergie, etc.) ne sont pas évaluées. En outre, leur traduction géographique est peu claire, les cartographies présentées ne permettant pas de localiser les surfaces.

2.1.1 Les hypothèses de croissance

Des contradictions apparaissent pour ce qui concerne le nombre d'habitants supplémentaires que la communauté de communes souhaite accueillir pour 2030 entre les différents documents du dossier.

1 De manière générale, le scénario 1 s'appuie sur une meilleure valorisation de l'attractivité résidentielle, le scénario 2 sur une valorisation patrimoniale à partir du domaine de Chambord et le scénario 3 sur une volonté d'ouverture en tirant profit de son positionnement territorial d'interface entre Val de Loire et Sologne.

D'une part, il est avancé un objectif de croissance annuelle de 0,85 % afin d'atteindre 24 160 habitants à l'échéance du document d'urbanisme, soit un gain de 2 160 habitants (p. 32 du document 1.1). D'autre part, l'évaluation environnementale avance un objectif de population de 23 100 habitants, soit une hausse de 1 600 habitants (sur la base d'une population estimée à 21 500 en 2019 (p. 41 du document 1.3 « Évaluation environnementale »). Le PADD se contente quant-à-lui de rappeler l'objectif du SCoT blésois d'accueillir 1 600 habitants sur 2010-2030 (p. 31 du document 2 « PADD »). Il est donc difficile de savoir précisément quel chiffre est visé.

Le document 1.1 s'appuie sur la poursuite d'une tendance démographique enregistrée entre 2008 et 2018 : 0,7 % par an, ce qui paraît adapté. L'autorité environnementale constate cependant que sur la période 2011-2016, ce taux de croissance diminue et se situe autour de 0,5 % par an. L'hypothèse de croissance démographique semble par conséquent en contradiction avec les tendances récentes.

En ce qui concerne le volet résidentiel, la page 33 du document 1.1 fait apparaître un besoin en extension urbaine de l'ordre de 849 logements, en contradiction avec la page précédente, qui avance un objectif moyen de 20 % à réaliser en extension, soit 740 logements.

L'autorité environnementale recommande de :

- **clarifier les éléments du dossier relatif au nombre d'habitants que la communauté de communes souhaite accueillir ;**
- **de justifier l'hypothèse de croissance démographique effectivement retenue, au regard des tendances observées ;**
- **de corriger le dossier concernant les proportions de construction en extension.**

2.1.2 L'impact d'un développement par des projets de golf

Concernant l'économie et le tourisme, les projets de golf sont ceux ayant la consommation foncière de loin la plus importante. La justification présentée au regard des surfaces à urbaniser associées à ces projets alliant parcours de golfs et hébergements apparaît très insuffisante. De plus, aucune justification n'est donnée sur les principes de délimitation des zones à urbaniser « AUtgt » et « AUtgh » qui leur sont dédiées.

L'autorité environnementale recommande, d'apporter les éléments de justification des consommations d'espaces associées aux projets de complexes golfiques (parcours et hébergements) et aux zones à urbaniser à vocation touristique.

Le PLUi doit être compatible ou prendre en compte un certain nombre de documents, plans et programmes de rang supérieur. Le schéma de cohérence territorial (SCoT) de l'agglomération blésoise constitue le document cadre majeur pour justifier la compatibilité du PLUi avec ceux-ci, ou leur prise en compte le cas échéant.

Avec une consommation d'espaces de 547 ha pour les seuls projets prévus sur le golf des Bordes et le golf les Pommeraux, le projet de PLUi n'apparaît pas compatible avec l'ensemble des éléments du SCoT en vigueur, notamment en matière de consommation d'espaces. Ces projets n'apparaissent d'ailleurs pas explicitement intégrés dans le SCoT. L'autorité environnementale constate l'absence de prise en compte de l'orientation 17 du document d'orientations et d'objectifs du SCoT qui porte un objectif de localisation préférentielle des nouvelles opérations de construction au sein des enveloppes urbanisées (p. 121), ce qui n'est évidemment pas le cas pour les complexes de golf prévus. De plus, elle rappelle que les plafonds du SCoT constituent une limite supérieure n'ayant pas vocation à être atteinte.

La compatibilité du projet avec le SCoT et les autres documents est traitée plus précisément dans la suite de l'avis, au regard des enjeux concernés.

2.2 Les principaux enjeux du territoire et leur prise en compte dans le projet de PLUi

Seuls les enjeux forts à très forts font l'objet d'un développement dans le présent avis.

Ils concernent :

- la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- la ressource en eau et les milieux aquatiques ;
- la biodiversité ;
- le paysage et le patrimoine ;
- les risques naturels.

2.2.1 La consommation d'espaces naturels et agricoles

Le rapport de présentation (RP) dresse un bilan de l'occupation des sols qui s'avère très succinct (p. 75 du document 1.2 « Annexes du RP »). Seule la part de la surface territoriale occupée par les forêts et milieux semi-naturels est renseignée (55,4 %). Le rapport propose une cartographie de l'occupation des sols, à partir de Corine Land Cover CLC (2012) bien que la source de cette donnée ne soit pas explicitement précisée.

Présentation de l'occupation du sol :

Les surfaces consommées entre 2010 et 2018 sont estimées à 43 hectares dans le rapport de présentation (p. 40 du document 1.1), soit environ 4,8 hectares par an. 42 hectares du territoire ont été consommés à destination du secteur résidentiel, contre un hectare à destination de l'économie. À propos du secteur résidentiel, la densité à l'hectare des constructions sur ces secteurs n'est pas indiquée. Par ailleurs, afin d'identifier les pressions s'exerçant sur le territoire et orienter sa préservation, il est attendu que l'analyse distingue les types d'espaces consommés sur la période analysée.

L'autorité environnementale recommande :

- **d'indiquer l'état actuel de l'occupation du sol sur la base de la typologie « espaces agricoles – forêts et milieux semi-naturels – espaces urbains » ;**
- **de distinguer les types d'espaces consommés sur la période 2010-2018.**

Prévision de consommation foncière :

Le PLUi projeté prévoit une consommation foncière en extension de 642 hectares à l'horizon 2030 (p. 56 du document 1.1), répartis comme suit : 54 hectares à destination de l'habitat, 27,1 hectares à vocation économique et 561,1 hectares à vocation touristique.

Cette multiplication par 12 du rythme de consommation d'espaces par rapport à la période 2010-2018 s'explique par les projets liés aux complexes golfiques et touristiques (comprenant des habitations, des hôtels, des commerces, des services…). En 2030, la surface urbanisée du territoire intercommunal aura progressé de plus de 40 %.

Le projet apparaît être ainsi en contradiction avec la stratégie nationale bas carbone (2015) qui vise à terme un arrêt de la consommation des terres agricoles et naturelles. Le plan biodiversité de 2018 vient conforter et renforcer cette ambition en prévoyant d'atteindre à terme l'objectif de « zéro artificialisation nette ».

L'autorité environnementale s'étonne de plus que le PLUi projeté prévoit, sans la moindre justification, l'urbanisation de terres classées en appellation d'origine protégée (AOP), en incompatibilité avec le SCoT blésois qui prescrit une préservation stricte de ces terres (p. 121 du document d'orientations et d'objectifs du SCoT).

Concernant l'habitat, bien que les densités brutes proposées dans le rapport de présentation (p. 32 du document 1.1) respectent la déclinaison des objectifs de densité du SCoT blésois[2], ceux-ci ne sont pas indiqués dans le PADD, document qui fixe les objectifs en termes de lutte contre l'étalement urbain, conformément à l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme. En outre, pour les secteurs destinés à l'habitat qui sont situés sur l'emprise des golfs, il n'est fait mention d'aucun élément relatif aux densités de construction. L'autorité environnementale s'étonne d'ailleurs que l'ensemble de ces secteurs soit intégré dans la consommation d'espaces à vocation touristique sans aucune justification.

Concernant l'économie, le PLUi prévoit une consommation d'espaces de 23 hectares en extension (p. 40 du document 1.1). Pourtant, la surface totale des zones AUe, AUec et AUea correspondant respectivement aux secteurs d'extension économique, aux zones d'extension économique à vocation agricole et aux zones réservées pour l'implantation de zones commerciales est de 27,1 hectares (p. 56). Toutefois, les objectifs du SCoT blésois sont respectés pour ce qui concerne la création/extension de zones d'activités (hors agriculture et tourisme[3]).

Concernant les activités touristiques, la consommation foncière totalise 561,1 hectares. Sur ce point, le dossier aurait mérité de justifier la distinction du secteur touristique des autres activités économiques d'autant qu'il est reconnu dans l'évaluation environnementale (document 1.3.a p 45) que « les projets touristiques de golfs se trouvent isolés des enveloppes urbaines et grands consommateurs d'espaces naturels ou agricoles » sans autre justification. En outre, le tableau présentant et hiérarchisant les enjeux environnementaux (p. 89 du document 1.3.a « Évaluation environnementale ») indique que les projets de golfs s'inscrivent dans une logique différente du reste du PLUi. Ce dernier vise à contenir l'étalement urbain et les projets sur les golfs ne répondent donc pas aux enjeux identifiés dans le tableau, ce qui n'est pas justifié.

Concernant les projets de complexes touristiques et golfiques des Bordes et des Pommereaux, l'autorité environnementale recommande que les porteurs de projets s'engagent à les réexaminer. Elle recommande notamment d'y réduire l'artificialisation des terres et de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Elle recommande également de préciser les objectifs de densité de construction dans le PADD.

En outre, il n'est pas prévu de phasage des ouvertures à l'urbanisation, notamment de manière à temporaliser voir limiter les incidences sur les milieux. Ainsi l'autorité environnementale suggère de hiérarchiser l'ouverture des zones « AU », en reclassant les opérations en zones « 1AU[4] » et « 2AU[5] ».

2 Le SCoT recommande des densités minimales de l'ordre de 15-20 logements/ha dans les pôles relais et 10-15 logements/ha pour les autres communes (p. 131 du document d'orientations et d'objectifs).

3 Le SCoT blésois prévoit, pour la période 2010-2030, une consommation de 26 hectares en création/extension de zones d'activités (hors agriculture et tourisme) sur le territoire de Grand Chambord (p. 69 du document d'orientations et d'objectifs).

4 Zones 1AU : ouvertes à l'urbanisation, immédiatement constructibles.

5 zones 2AU : urbanisables à moyen ou long terme (donc « fermées à l'urbanisation) et ne pouvant être ouvertes qu'après évolution du document d'urbanisme (modification ou révision).

2.2.2 La biodiversité

Le rapport de présentation identifie les différents zonages d'inventaire et protection liés à la biodiversité (ZNIEFF[6], sites Natura 2000), correctement cartographiés et décrits à partir des fiches techniques de l'inventaire national du patrimoine naturel (INPN).

Le dossier présente une cartographie de la trame verte et bleue (TVB) issue du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) qui identifie localement de nombreux réservoirs de biodiversité, constitués des milieux les plus patrimoniaux. La trame élaborée à l'échelle du SCoT est également présentée. Le document propose une déclinaison communale de la TVB du SCoT, dont la méthodologie est fondée sur des données anciennes et sur des années différentes (CLC 2006, registre parcellaire graphique issu de la politique agricole commune de 2010, BD TOPO[7] 2005).

L'autorité environnementale recommande de revoir et de compléter ou à défaut de préciser la méthodologie d'élaboration de la trame verte et bleue à l'échelle intercommunale.

Une analyse environnementale (document 1.3.b) de la trentaine de sites faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation est présentée. Cette analyse, particulièrement sommaire, présente succinctement les habitats naturels ainsi que les résultats d'une étude pédologique des zones humides dont la méthodologie n'est pas précisée. L'autorité environnementale regrette qu'une évaluation de la fonctionnalité des zones humides identifiées et/ou qu'une justification de l'absence d'inventaire de zones humides sur certains secteurs ne soient pas présentées. Ainsi, la zone ouverte à l'urbanisation destinée à l'accueil de l'hôtel de Chambord à Maslives n'a pas fait l'objet d'inventaire de zones humides, malgré une forte probabilité de présence de celles-ci et le fait que le dossier précise qu'un inventaire y est indispensable. Par ailleurs, bien que le dossier présente des informations dispersées relatives à la faune et la flore remarquables ou protégées, l'absence de périodes d'inventaires, de présentation des protocoles mis en œuvre et de l'effort de prospection, de listes d'espèces ou d'habitats précis ainsi que la période manifestement hivernale des clichés photographiques des sites entraînent un doute sur la fiabilité de ces éléments de diagnostic.

Le PADD identifie cet enjeu dans la mesure où il prévoit de « renforcer les liens Sologne/Val de Loire par des continuités écopaysagères qui contribuent à l'enrichissement biologique » (p. 15).

Bien que les zones d'inventaire et de protection bénéficient d'un zonage naturel « N » au règlement graphique, il serait nécessaire d'envisager des dispositions adaptées aux sensibilités et d'assurer une protection supplémentaire. Par exemple, les ZNIEFF de type I, qui présentent un grand intérêt écologique et sont définies par la présence d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques, pourraient bénéficier d'un sous-zonage.

Concernant les continuités écologiques, le dossier ne permet pas de conclure sur leur bonne prise en compte par le PLUi projeté, et ce malgré la présence de nombreux réservoirs de biodiversité (landes acides, zones humides, pelouses calcaires, gîte à chiroptères). Bien que la plupart de ces réservoirs se situent en zone rurale sans pression urbaine et qu'il est donc possible de garantir leur fonctionnalité écologique sans déployer d'outils forts (le zonage suffit), ce n'est pas le cas de tous. Par exemple, un réservoir issu de la sous-trame « Pelouses et landes sèches à humides » du SRCE à La Ferté-saint-Cyr est situé pour partie en zone urbaine « Up ». Il est possible de mobiliser des outils spécifiques comme l'emplacement réservé pour garantir le maintien des continuités concernées.

L'évaluation environnementale indique que certains secteurs ouverts à l'urbanisation sont constitués en partie ou entièrement de zones humides. Toutefois, à l'exception de mesures génériques vagues, aucune disposition efficace n'est envisagée pour les préserver. Ainsi, la

6 Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique

7 La BD TOPO est une base de données à l'échelle du 1/25 000e décrivant de manière vectorielle les éléments et infrastructures du territoire.

totalité de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Route de la Ferté » à Crouy-sur-Crosson se situe sur un secteur occupé par une zone humide. Pourtant, ce secteur est identifié en zone à urbaniser. Par ailleurs, la prise en compte de ces enjeux liés aux zones humides est incomplète et ne permet pas d'en assurer à terme leur bonne préservation. Par exemple, l'évaluation environnementale affirme en page 59 que trois zones humides de l'OAP « Petit Four 2 » ont bénéficié de mesures d'évitement, permettant ainsi leur préservation. Or, ces zones humides ne figurent plus dans le périmètre de l'OAP mais demeurent classées en zone urbanisable « Uec » dans le zonage.

L'autorité environnementale recommande :

- **d'intégrer dans l'analyse environnementale, des résultats des inventaires naturalistes et de zones humides sur les zones ouvertes à l'urbanisation ;**
- **une meilleure prise en compte des zonages connus de biodiversité et des continuités écologiques par un zonage et des dispositions adaptées aux diverses sensibilités ;**
- **une meilleure prise en compte des zones humides en privilégiant des mesures d'évitement, de réduction ensuite et, en dernier recours, la compensation des impacts résiduels.**

En ce qui concerne spécifiquement les deux projets de golfs, l'évaluation environnementale est lacunaire au regard des surfaces qui leur sont dédiées : 350 hectares pour le golf des Pommereaux à La Ferté-Saint-Cyr et 380 hectares pour le golf des Bordes à Saint- Laurent- Nouan. Bien qu'à ce stade de l'élaboration des projets, l'évaluation n'est pas définitive, il aurait été attendu, compte tenu de l'étendue des espaces naturels et agricoles concernés et de l'ancienneté du projet de Golf mentionné p 45, que les principaux enjeux soient repris. Il aurait été également attendu qu'une esquisse des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) soit proposée. En outre, le document indique en page 49 qu'un pré-cadrage des incidences Natura 2000 est présenté en annexe 4, ce qui n'est pas le cas.

L'autorité environnementale recommande de :

- **réaliser une analyse des enjeux des secteurs destinés aux complexes golfiques ;**
- **sur cette base, de réexaminer les choix retenus sur ces secteurs au travers de la conduite d'une démarche itérative d'évaluation environnementale visant à appliquer la démarche éviter, réduire, compenser (ERC), de manière à assurer l'évitement ou la modération des impacts de ces choix.**

2.2.3 La ressource en eau et les milieux aquatiques

L'état initial de l'environnement n'identifie que succinctement les masses d'eau superficielles qui irriguent le territoire intercommunal (p. 58 du document 1.2). Les noms complets de celles-ci n'apparaissent pas, de même que le code masse d'eau, rendant difficile leur identification. La qualité des cours d'eau est correctement renseignée hormis pour le Cosson et La Bonne Heure. De plus, il n'est pas précisé que la Loire, le Beuvron et le Cosson apparaissent sur les listes 1[8] et 2[9] du classement des cours d'eau au titre de l'article L. 214-17 du code de l'environnement. S'agissant des eaux souterraines, les principaux aquifères sont correctement identifiés et leur état qualitatif et quantitatif est renseigné.

8 La liste 1 vise la non-dégradation de la continuité écologique, par l'interdiction de création de nouveaux obstacles à la continuité.

9 La liste 2 vise la restauration de la continuité écologique, par l'obligation de restaurer la circulation des poissons migrateurs et le transport suffisant des sédiments, dans un délai de 5 ans après l'arrêté de classement. Ce délai peut faire l'objet d'une prolongation, sous certaines conditions.

Concernant l'alimentation en eau potable, une cartographie des périmètres de protection de captage est présentée. La nappe sollicitée n'étant en revanche pas précisée, l'autorité environnementale rappelle que le projet de PLUi ne peut s'affranchir d'identifier précisément les ressources actuellement mobilisées et mobilisables au regard des contraintes réglementaires existantes, notamment celles découlant du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne (2016-2021). Aussi, le document indique que le taux de conformité des prélèvements sur les eaux distribuées réalisés au titre du contrôle sanitaire est proche de 100 % « sur les communes du Grand Chambord où ces données sont présentes ». Cependant, le document omet de préciser l'absence de conformité en pesticides pour les communes de Huisseau-sur-Cosson et Saint-Claude-de-Diray.

L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier en :

- **précisant l'aquifère sollicité par les captages d'eau potable du territoire ;**
- **détaillant les éléments de conformité des eaux distribuées.**

Concernant l'assainissement, le rapport de présentation révèle un état des lieux très dégradé : la moitié des stations est non conforme en performance, ce qui est de nature à dégrader la qualité de milieux récepteurs comme le Beuvron et le Cosson. Il en est de même pour l'assainissement non collectif : seules 7 % des installations contrôlées étaient jugées en bon état de fonctionnement[10].

En plus d'une description lacunaire de la ressource en eau, un certain nombre d'incohérences apparaissent dans le dossier. Ainsi, le nombre de forages d'eau potable diffère selon les documents (de 11 à 18 captages entre l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale). Il en est de même pour les stations d'épuration : est ainsi évoqué 18 stations dans l'état initial, contre 15 recensées en 2017 dans l'évaluation environnementale).

L'autorité environnementale recommande de compléter l'état initial et de corriger les incohérences identifiées.

L'enjeu eau n'est que peu cité dans le PADD. Le PLUi projeté prévoyant une hausse de la population et de la fréquentation touristique y compris et notamment pour ce qui concerne les golfs projetés, il est attendu que le projet d'aménagement prenne en compte la ressource en eau et les milieux aquatiques de manière proportionnée aux incidences potentielles que cette hausse pourrait provoquer.

Compte tenu du nombre de cours d'eau identifiés qui irriguent le territoire, l'autorité environnementale regrette que le PADD ne développe que très peu les actions de protection. Seul l'objectif 4 prévoit la valorisation des grands milieux aquatiques associés au val de Loire et à la Sologne.

Concernant le règlement graphique, le projet prévoit la création de zones urbaines « Ub » et « Uc » en bordure du Cosson et du Beuvron. Toutefois aucune zone tampon, sous la forme d'un zonage naturel « N », n'est envisagée.

Les OAP « Petit Four 1 » et « Petit Four 2 » à Saint-Laurent-Nouan, « Centre » et « Noyer Goujon » à Montlivaut et celle des « Trémailles » à Bracieux interceptent des périmètres de protection de captage. L'évaluation environnementale indique que les orientations d'aménagement prennent en compte la gestion intégrée des eaux de surface par la création de zones tampons paysagères afin de limiter la pression urbaine sur le milieu et assurer la fonctionnalité des TVB. Toutefois si 4 OAP graphiques concernées prévoient une zone tampon paysagère, ce n'est pas le cas de celle des « Trémailles ».

10 1944 installations d'assainissement non collectif ont été contrôlées sur le territoire pour le rapport sur le Prix et la Qualité du Service d'Eau et d'Assainissement de 2014, soit 80 % des installations de la communauté de communes.

De manière générale, les besoins futurs en eau sont insuffisamment évalués dans le PLUi projeté. Les besoins des zones touristiques (complexes golfiques, centre de balnéothérapie) ne sont pas pris en compte dans l'évaluation et aucune recherche de minimisation des impacts n'est présentée comme la réutilisation des eaux usées pour l'irrigation des espaces golfiques par exemple. Il revient également à cette dernière de démontrer et de s'assurer que les forages actuels peuvent satisfaire les besoins supplémentaires dans le respect de la réglementation en vigueur. Il est précisé, pour le projet de golf des Bordes, que l'utilisation de pesticides serait raisonnée et différenciée selon les types de graminées afin de préserver la ressource en eau (p. 66 du document 1.3.a). Aucune précision n'est en revanche apportée pour le second complexe.

L'autorité environnementale recommande en vue d'une gestion durable de la ressource en eau :

- **d'assurer une meilleure protection de la ressource en eau (trame bleue), sous la forme d'un zonage naturel « N » ;**
- **de créer une zone tampon paysagère pour l'OAP « Trémailles » qui intercepte un périmètre de protection de captage d'eau potable comme cela a été prévu pour les 4 autres OAP concernées ;**
- **de présenter des garanties au niveau de l'approvisionnement en eau et de la minimisation de la consommation.**

La hausse de la population et les activités entraîneront une hausse de la production des eaux usées. Deux stations étant déjà en surcharge et certaines étant non conformes, il est précisé que des travaux de mise en conformité sont « en cours » et permettront d'améliorer progressivement leur performance. Compte tenu de leur état actuel, il est attendu que le dossier précise, année par année, les objectifs de mise en conformité. Aussi, l'autorité environnementale rappelle que la circulaire du 8 décembre 2006 demande de veiller à ce que l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs ne puisse intervenir alors que la collecte et le traitement des eaux usées qui en seraient issues ne pourraient être effectués dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. De même, elle demande que l'ouverture à l'urbanisation soit conditionnée par l'accompagnement de travaux et actions nécessaires à la mise en conformité des équipements de collecte et de traitement situés en aval de ces secteurs. Les projets de golfs auront leur propre station, ce qui est adapté. L'autorité environnementale suggère de présenter un calendrier de mise en conformité des stations qui le nécessitent.

L'autorité environnementale recommande de phaser et de conditionner les ouvertures à l'urbanisation à la réalisation effective des travaux de mise en conformité des dispositifs d'assainissement.

L'évacuation des eaux pluviales est quant à elle correctement traitée dans le dossier. En effet, le PADD prend en compte cet enjeu de manière adaptée en fixant l'objectif d'« intégrer la généralisation de la gestion des eaux pluviales à la parcelle ». La gestion des eaux pluviales est intégrée correctement dans les OAP. Sont ainsi prévus des zones tampons paysagères, des implantations arbustives ou des moyens plus classiques comme des bassins de rétention.

Toutefois, l'autorité environnementale recommande de mettre à jour les éléments relatifs à la gestion des eaux pluviales en prenant bien en compte la nature du sol et du sous-sol pour les choix d'infiltration à la parcelle, conformément au SDAGE[11] Loire-Bretagne.

11 Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Loire-Bretagne (2016-2021)

2.2.4 Le paysage et le patrimoine

Le rapport de présentation (pp. 105 et s. du document 1.2) présente de manière claire les unités paysagères. Sont ainsi présentées, pour chacune d'elle, une cartographie et une description des éléments qui les caractérisent. Le document expose également des cartes thématiques (relief, hydrographie, structure parcellaire, logique d'implantation du bâti) qui apportent une bonne compréhension des paysages.

Le dossier présente succinctement l'usage et la représentation sociale du paysage. Il aurait été intéressant que cette partie soit davantage développée et que des enquêtes auprès de la population et des touristes sur leurs usages et pratiques soient réalisées, accompagnées d'une carte de localisation.

Un volet spécifique est dédié à la partie du territoire inscrite sur la liste du patrimoine mondial de l'humanité par l'Unesco. Celui-ci détaille convenablement les composantes contribuant à la valeur universelle exceptionnelle (VUE) ainsi que les vues majeures. Cependant, il est curieux que la présence du domaine de Chambord et du périmètre des abords du mur d'enceinte du domaine soient présentés comme des faiblesses pour le territoire, du fait des règles particulières qu'ils induisent (p. 145 du document 1.2).

Les édifices classés et inscrits au titre des monuments historiques sont correctement recensés. En dehors des monuments historiques, le dossier établit un recensement du bâti remarquable (patrimoine religieux et châteaux notamment).

Le PADD prend en compte l'enjeu paysager dans la mesure où l'axe 1 fixe l'objectif de mise en valeur des motifs éco-paysagers patrimoniaux.

Les OAP patrimoniales sont particulièrement étayées et qualitatives. Elles se déclinent en deux catégories : d'une part l'OAP « Unesco Val de Loire » qui concerne les communes situées dans le bien classé et sa zone tampon, l'OAP « Patrimoine Grand Chambord » d'autre part, déclinée en « OAP Cœur historique », « OAP Entrées de ville – Lisières urbaines – Routes touristiques » et « OAP Mur de Chambord ». Ces OAP prévoient des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou encore la requalification des éléments présentant un intérêt. Elles pourront s'appuyer sur le travail d'identification et la connaissance du patrimoine particulièrement bien retranscrits dans l'état initial de l'environnement.

Il n'en est pas de même pour les OAP liées aux projets. Bien que l'évaluation environnementale considère que la prise en compte apparaît dans chaque OAP de projet (p. 61), l'autorité environnementale constate une déconnexion entre l'approche patrimoniale du PADD et ces OAP qui ne portent pas d'ambition qualitative. Les limites, notamment les fronts urbains, ne sont que succinctement traités. Ainsi, certaines limites d'OAP (Montlivault – Noyers Goujon, Saint-Dyé-sur-Loire – ZAC, etc.) ne sont pas du tout traitées malgré l'importance de l'enjeu et mériteraient par conséquent la création d'un espace tampon de transition avec les espaces agricoles. De plus, le contenu écrit des OAP est très peu individualisé par secteur de projet et les mêmes grands principes sont redondants d'un secteur à l'autre. Par exemple, la prescription « l'opération aura pour but de mettre en œuvre une gestion économe de l'espace dédié aux constructions tout en conservant un équilibre végétal/bâti identitaire du site » apparaît dans chaque OAP, sans que ne soient précisées les caractéristiques de cet équilibre. La prise en compte de cette mention n'apparaît pas clairement.

De manière générale, la plupart des OAP projets ne garantissent pas une qualité des futurs aménagements. À titre d'exemple, l'OAP de Crouy-sur-Cosson sur le secteur de la route de la Ferté laisse une grande liberté quant à l'implantation du bâti, mentionnant seulement, à l'image d'autres OAP, que « l'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis environnants et avec la dimension paysagère et agricole du secteur dans lequel il s'inscrit » et que « la composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupés ». Pourtant, le diagnostic révèle que cette commune fait partie des villages linéaires. L'OAP devrait donc, sans modification de l'emprise prévue, orienter l'implantation bâtie en précisant les caractéristiques des villages linéaires à respecter.

L'autorité environnementale recommande

- **de prendre en compte les espaces de transition entre le front urbain et les espaces naturels et agricoles par la création d'un espace tampon ;**
- **de personnaliser le contenu écrit de chaque OAP au regard des spécificités qui y sont associées ;**
- **que les OAP projets soient modifiées de manière à garantir une qualité des futurs aménagements, notamment en respectant les caractéristiques des villages dans lesquels elles s'implantent.**

2.2.5 Les risques naturels

L'état initial de l'environnement recense correctement les risques naturels qui concernent le territoire (p. 100 et s. du document 1.2) :

Le risque d'inondation par débordement de cours d'eau est correctement identifié et le dossier mentionne le plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) Loire Amont, le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) ainsi que les atlas des zones inondables (AZI) du Beuvron et du Cosson. Il présente toutefois les secteurs géographiques impactés à partir de cartographies qui s'avèrent peu lisibles. Le risque de remontée de nappes est également correctement identifié et concerne les secteurs où celles-ci sont affleurantes et plus ou moins liées aux cours d'eau.

Le risque de retrait-gonflement des sols argileux, particulièrement présent sur le territoire, est également identifié. Un plan de prévention des risques naturels (PPRn) mouvement de terrain lié à cet aléa a été arrêté en septembre 2007 sur le territoire de Mont-près-Chambord.

Les autres risques naturels, notamment celui lié aux incendies, sont convenablement recensés.

L'autorité environnement regrette que le PADD n'affiche aucun objectif de prévention, de protection et de résilience aux risques naturels. L'autorité environnementale rappelle qu'il appartient à ce document de définir les orientations d'urbanisme et d'aménagement, notamment dans le respect des règles de prise en compte des risques.

Risque inondation :

Concernant le risque d'inondation, le PGRI du bassin Loire-Bretagne demande de prendre des mesures permettant de préserver les zones inondables, en dehors des zones urbanisées, de toute nouvelle urbanisation. Cette disposition semble globalement respectée. En effet, aucune zone à urbaniser n'intercepte de zone d'aléa identifiée dans le PPRi ou dans les atlas des zones inondables (AZI) du Cosson et du Beuvron. L'AZI (Atlas des zones inondables) du Cosson a été établi en février 2006 sur la base des plus hautes eaux connues (PHEC). Toutefois, après les crues successives de 2015 et 2016, un travail d'actualisation de l'AZI et l'établissement d'une cartographie de l'ensemble des communes traversées par le Cosson sont apparus nécessaires et sont en cours. Ces cartes finalisées viendront compléter l'atlas réalisé en 2006. Ces documents de connaissance devront être pris en compte et des zones ouvertes à l'urbanisation devront être modifiées le cas échéant. Ce travail d'actualisation est également en cours pour l'AZI du Beuvron.

Le zonage réglementaire fait apparaître les zones de risques d'inondation identifiés dans le PPRi et les AZI au travers d'une trame, ce qui est adapté. Le règlement intègre ce risque dès lors qu'il précise que les dispositions réglementaires du PPRI s'appliquent.

L'autorité environnementale recommande, une fois l'actualisation des atlas des zones inondables du Cosson et du Beuvron arrêtée, d'adapter la trame « inondation » au regard des nouvelles cartographies des zones d'aléa et, le cas échéant, d'adapter les ouvertures à l'urbanisation prévues.

De manière générale, les secteurs d'aléa inondation sont pris en compte dans la mesure où pour chaque zone urbaine « U », les constructions ne peuvent réaliser de sous-sol et doivent présenter un niveau de plancher au-dessus des plus hautes eaux connues figurant dans l'atlas qui est annexé au PLUi. Le règlement pourrait cependant préciser – en ajoutant une disposition générale

ou une condition dans les différentes zones réglementaires – que les affouillements ou exhaussements de sol ne doivent pas aggraver le risque d'inondation et que le choix des matériaux de construction doit tenir compte de ce risque.

Risque de retrait-gonflement des argiles :

Concernant le risque de retrait-gonflement des argiles, le règlement précise que les dispositions réglementaires du PPRn Mouvement de terrain de Mont-près-Chambord s'appliquent et que, dans les zones d'aléa fort et moyen, les obligations et normes de constructions doivent être respectées par les constructeurs d'ouvrage. Le règlement devrait toutefois spécifier que sur les zones d'aléa, des études de sols seront à mener et que les nouvelles dispositions réglementaires issues de la loi évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) qui s'appliqueront à compter de janvier 2020 devront être respectées.

L'autorité environnementale recommande que le règlement spécifie :

- **que les affouillements ou exhaussements de sol ne doivent pas aggraver le risque d'inondation et que le choix des matériaux de construction doit tenir compte de ce risque ;**
- **que sur les zones d'aléa retrait-gonflement des argiles, des études de sols seront à mener et que les nouvelles dispositions réglementaires issues de la loi ELAN devront être respectées.**

3. Mesures de suivi des effets du PLUi sur l'environnement

Une série d'indicateurs est proposée selon la typologie « type d'indicateur-indicateur-objet étudié-sources et partenaires-fréquence » (p. 93 et s. du document 1.3.a) et couvre l'ensemble des thématiques identifiées.

Certains indicateurs présentent peu d'intérêt, comme le volume d'eau consommé par habitant et par an. Concernant les risques naturels, il est difficile de faire le lien entre les indicateurs proposés, trop génériques, et la thématique en question (par exemple, la somme de la superficie des zones ouvertes à l'urbanisation). Le document pourrait proposer des indicateurs tels que l'évolution des surfaces urbanisées en zones d'aléa retrait-gonflement des argiles et inondation ou encore l'évolution du nombre d'habitants vivant en zone inondable. De plus, un indicateur traitant de l'évolution du linéaire des haies est curieusement proposé, bien que cet enjeu ne soit pas identifié dans l'état initial de l'environnement. Il aurait également pu préciser, pour chaque indicateur, l'objectif correspondant affiché au PADD et plus généralement préciser l'état de référence, les objectifs visés et les mesures correctrices en cas d'écart.

L'autorité environnementale recommande de revoir les indicateurs choisis pour le suivi des impacts du PLUi sur l'environnement et de préciser pour chaque indicateur, lorsque cela est pertinent, l'état de référence, les objectifs visés et les mesures correctrices en cas d'écart.

4. Résumé non technique

Un résumé non technique, élément obligatoire constitutif du rapport de présentation du PLUi[12], est proposé à la fin de l'évaluation environnementale. Sa localisation en fin d'évaluation environnementale ne permet pas à celui-ci d'être bien identifiable.

Ce résumé est largement perfectible, dans la mesure où il ne rappelle pas les orientations du

12 Article R151-3 du code de l'urbanisme

projet d'aménagement. De plus, il apparaît peu accessible du fait de l'utilisation de termes techniques et d'abréviations (ZSC, ZPS, etc.) et mériterait d'être enrichi d'un glossaire. Aussi, il ne recourt à aucun moment aux illustrations, cartographies et tableaux, ne permettant pas une bonne prise de connaissance spatialisée. L'autorité environnementale rappelle que la qualité pédagogique et l'accessibilité doivent conduire la rédaction du résumé non technique.

L'autorité environnementale recommande de :

- **revoir le résumé non technique afin de le rendre accessible au grand public ;**
- **le placer en début de rapport de présentation afin qu'il soit facilement identifiable.**

5. Conclusion

Le projet de PLUi Grand Chambord vise à encadrer le développement du territoire à l'horizon 2030. Il identifie de manière très inégale les enjeux environnementaux du territoire. L'autorité environnementale déplore de nombreuses insuffisances dans l'évaluation environnementale et dans la définition des mesures permettant d'éviter, de réduire et de compenser les impacts.

Les choix de développement retenu, tant en termes de développement résidentiel que de développement économique et touristique, méritent d'être davantage justifiés. Le PLUi projeté repose sur une hypothèse de croissance démographique qui apparaît ambitieuse au regard des tendances récentes et sur un projet de développement touristique dont la justification apparaît insuffisante au regard des conséquences environnementales, de la consommation d'espaces agricoles et naturels et la modification substantielle du paysage qu'il engendrerait.

Ainsi, il ne peut être considéré que le projet de PLUi, en l'état actuel, prend en compte l'environnement de manière adaptée.

L'autorité environnementale recommande principalement :

- **pour les projets de complexes touristiques et golfiques des Bordes et des Pommereaux, que les porteurs s'engagent à les réexaminer afin d'y réduire l'artificialisation des terres et de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles ;**
- **de prendre en compte les zones humides en privilégiant des mesures d'évitement, de réduction ensuite et, en dernier recours, la compensation des impacts résiduels ;**
- **de modifier les OAP projets de manière à garantir une qualité des futurs aménagements, notamment en respectant les caractéristiques des villages dans lesquels ils s'implantent ;**
- **qu'une fois l'actualisation des atlas des zones inondables du Cosson et du Beuvron arrêtée, d'adapter la trame « inondation » au regard des nouvelles cartographies des zones d'aléa et, le cas échéant, d'adapter les ouvertures à l'urbanisation prévues.**

D'autres recommandations figurent dans le corps de l'avis.