

Enseignements tirés de la concertation préalable

Projet du Chambord Country Club

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La prise en compte de l'Environnement

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

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

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

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

Les Investisseurs

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

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

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

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

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

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

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

L'eau

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

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

L'énergie

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

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

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

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

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

Un tourne à gauche est prévu et sera précisé.

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

Le comité de suivi

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

Le 10 janvier 2020

Bernard SAUNIER

SANEO