



Mission régionale d'autorité environnementale  
PAYS DE LA LOIRE

**AVIS DÉLIBÉRÉ DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE**

**PAYS DE LA LOIRE**

**CRÉATION D'UN COMPLEXE HÔTELIER ŒNOTOURISTIQUE**

**SUR LA COMMUNE DE PARNAY (49)**

**n° PDL-2021-5566**

## **Introduction sur le contexte réglementaire**

La demande de permis d'aménager relatif au complexe œnotouristique, portée par la SCI CAVES ET CHÂTEAU DE PARNAY, sur la commune de PARNAY (49) est soumise à l'avis de l'autorité environnementale conformément aux articles L. 122-1 et R. 122-1 du code de l'environnement. Suite à un examen préalable au cas par cas au titre des rubriques 41 et 44, le projet a en effet été soumis à étude d'impact par arrêté préfectoral du 28 octobre 2020. Le dossier a été transmis à la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) des Pays de la Loire en date du 26 juillet 2021.

Conformément au règlement intérieur de la MRAe adopté le 10 septembre 2020, chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis. Ont ainsi délibéré sur cet avis Daniel Fauvre, Audrey Joly, et en qualité de membres associés Mireille Amat, Vincent Degrotte et Paul Fattal.

L'avis de l'autorité environnementale porte sur la qualité du dossier de demande d'autorisation, en particulier l'étude d'impact, et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet. Destiné à l'information du public, il doit être porté à sa connaissance, notamment dans le cadre de la procédure de consultation du public. Il ne préjuge ni de la décision finale, ni des éventuelles prescriptions environnementales associées à une autorisation, qui seront apportées ultérieurement.

Conformément aux articles L.122-1 V et VI du code de l'environnement, cet avis devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L.123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L.123-19.

## **1 Présentation du projet et de son contexte**

La présente demande concerne la création d'un complexe œnotouristique sur le site du château de Parnay, domaine viticole localisé dans le vignoble du Saumurois, au sud de l'agglomération saumuroise, au nord-ouest de la commune de Parnay, à proximité du bourg et en bordure de la vallée de la Loire. Le projet est situé en site inscrit, et au sein du site « Val de Loire », inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Le dossier présenté par le pétitionnaire comprend le permis d'aménager du futur lotissement ainsi que l'étude d'impact (datant de juin 2021) pour l'aménagement de l'ensemble du complexe œnotouristique.

Le projet comprend en particulier, sur une surface de 3,4 ha :

- la construction, en front de coteau, d'un hôtel de 53 chambres et 8 suites troglodytes ;
- le réaménagement du château en une zone de réception et de services, ainsi qu'en 3 suites et un logement de fonction ;
- le réaménagement et l'extension de l'école de greffage (inscrite aux monuments historiques) en restaurant gastronomique ;
- la réhabilitation du chai existant en un espace de séminaires, une cuisine centrale et les locaux du personnel ;
- la création d'un espace de vente et d'un restaurant troglodytes entre le château et l'hôtel ;
- l'aménagement des troglodytes en un spa (comprenant un hammam, une zone de baignade,

un patio, des cabines de soin privées et un espace de vente), un parcours de visite (succession de salles aménagées), un espace de restauration et des locaux techniques et sanitaires ;

- l'aménagement d'un parcours de visite autour de la thématique de la vigne sur le haut du coteau (construction d'une serre, de châssis de toit, d'une terrasse-verrière, d'un bâtiment technique, de sanitaires et d'une plateforme de vendange) ;
- la création d'espaces de stationnement (222 places au total, pourvues d'un revêtement semi-perméable) permettant l'accueil des visiteurs et du personnel travaillant sur le site ;
- la création d'un bâtiment viticole.

La surface de plancher ainsi créée sera de 9 013,5 m<sup>2</sup> et la surface artificialisée supplémentaire de 11 950 m<sup>2</sup>.

Le projet, dont l'accès principal se fera depuis la route départementale (RD) 947, prévoit d'accueillir 110 000 visiteurs par an.



Figure 1: Plan de masse du projet (Source : Étude d'impact, page 125)

## **2 Les principaux enjeux au titre de l'évaluation environnementale**

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du projet, d'une part, et des sensibilités environnementales du secteur d'implantation, d'autre part, les principaux enjeux environnementaux du projet identifiés par la MRAe sont :

- la prise en compte des enjeux de biodiversité et de gestion des eaux ;
- la prévention des risques, en particulier liés à l'effondrement des cavités souterraines et aux remontées de nappe ;
- la maîtrise de la consommation et de l'artificialisation des sols ;
- l'intégration paysagère du projet.

## **3 Qualité de l'étude d'impact et du résumé non technique**

L'étude d'impact aborde globalement l'ensemble des grandes thématiques attendues, conformément aux dispositions des articles R.122.4 et suivants du code de l'environnement. Certaines d'entre elles appellent toutefois à être approfondies, sur des points développés ci-après.

### **3.1 Analyse de l'état initial**

Le dossier doit présenter une analyse de l'état de référence et de ses évolutions afin de dégager les principaux enjeux à prendre en compte et leurs interactions.

L'analyse de l'état initial du site du complexe hôtelier œnotouristique est didactique et présente des synthèses des enjeux principaux à la fin de chaque chapitre.

À ce jour, le site de 34 005 m<sup>2</sup> se compose du château et de ses alentours immédiats, et présente une surface artificialisée de près de 6 400 m<sup>2</sup>.

### **Biodiversité**

Concernant la biodiversité, l'étude indique que le projet n'est concerné directement par aucune zone naturelle remarquable ou protégée. Toutefois, il est situé à 20 m du site Natura 2000, zone de protection spéciale (ZPS) et site d'intérêt communautaire (SIC), de la « Vallée de la Loire des Ponts-de-Cé à Montsoreau », présentant notamment des habitats de fort intérêt écologique pour les chiroptères. De plus, ce site fait aujourd'hui l'objet d'un projet d'extension, la majeure partie des parcelles concernées par le projet serait alors incluse dans le nouveau périmètre du site Natura 2000.

Dans un rayon de 5 km autour du projet, sont également répertoriées :

- 6 zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I<sup>1</sup> et 2 ZNIEFF de type II<sup>2</sup>,
- l'arrêté de protection de biotope (APB) des « Grèves de la Loire de Saumur à Montsoreau »,
- deux espaces naturels sensibles (ENS) : « la Vallée de la Loire » (comprenant la zone d'étude du projet) et « le Massif de Fontevraud et pelouses de Champigny »,
- un corridor écologique principal immédiatement au nord du site (la vallée de la Loire), un corridor territoire de milieux ouverts se traduisant notamment par l'ensemble des pelouses sèches, friches et prairies du projet et un corridor de galeries souterraines et de front de

1 "Pelouses et landes calcaires du Fourneux", "Lit mineur, berges et îles de Loire des Ponts-de-Cé à Montsoreau", "Landes boisées et pelouses au sud du bourg de Champigny", "Cave Bizeau", "Église de Varennes-sur-Loire" et "Cave impasse de la Cure".

2 "Bois et landes de Fontevraud et abords de Champigny" et "Vallée de la Loire de Nantes au bec de Vienne".

- falaises, particulièrement important pour les chauves-souris troglodiles, corridors identifiés dans le cadre du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ;
- par ailleurs le projet est situé au sein du parc naturel régional Loire Anjou Touraine.

L'étude d'impact fournie recense correctement les habitats présents sur le secteur. Elle identifie en particulier des secteurs de prairies, de jachères, de friches et pelouses calcaires et des fontis de grotte.

L'évaluation des enjeux se base ensuite principalement sur les potentialités d'accueil d'espèces protégées et patrimoniales présentes dans la bibliographie (bases de données gérées par le conservatoire d'espaces naturels des Pays-de-la-Loire et de la ligue de protection des oiseaux (LPO)), par rapport aux habitats présents sur la zone d'étude.

Concernant la flore, l'étude précise que presque toutes les parcelles de la zone d'étude sont susceptibles d'accueillir ces espèces protégées ou patrimoniales. Parmi les espèces observées au sein de la zone d'étude et à proximité immédiate, une est effectivement protégée dans les Pays-de-la-Loire : la Campanule à feuilles de pêcher. Toutefois, aucun inventaire terrain n'a été réalisé pour rechercher la présence d'autres espèces.

Ainsi, les stations d'origan, plante hôte du papillon l'Azuré du serpolet (espèce protégée), et les nombreuses orchidées, ne sont pas localisées.

Les inventaires floristiques sont donc incomplets et des inventaires complémentaires à réaliser en mai ou juin 2021 sont évoqués pour préciser les effectifs et les répartitions sur le site en particulier des espèces protégées et patrimoniales. Toutefois, ces compléments ne sont pas fournis dans la présente étude.

Aucune haie arbustive n'est présente au sein de la zone d'étude.

Pour la faune, les inventaires sont également lacunaires. Une seule journée d'inventaire, en janvier 2021, a été réalisée sur le terrain pour l'avifaune hivernante, les mammifères et les chiroptères hivernants. Les inventaires évoqués dans l'étude sont basés majoritairement sur des recherches bibliographiques. Il met en avant la potentialité importante des enjeux, mais ne permettent dès lors pas de garantir la représentativité des espèces présentes ou fréquentant le site et donc la bonne identification de l'ensemble des impacts potentiels du projet.

Ainsi, aucun inventaire terrain de reptiles n'a été réalisé et un potentiel de 8 espèces<sup>3</sup>, toutes protégées, est identifié, avec un enjeu modéré, surtout au niveau des friches et des murets.

De même, l'étude bibliographique a mis en évidence une diversité forte pour l'entomofaune et l'enjeu fort que constitue l'Azuré du serpolet.

Pour les amphibiens, un potentiel de 8 espèces<sup>4</sup>, toutes protégées, est indiqué, notamment dans les cavités, habitat fortement impacté par le projet.

La richesse potentielle importante de l'avifaune sur le site est bien identifiée avec 174 espèces potentiellement présentes dont 35 sont patrimoniales. La journée terrain a permis d'inventorier

---

3 Couleuvre helvétique, Couleuvre vipérine, Couleuvre verte et jaune, Couleuvre d'esculape, Coronelle lisse, Vipère aspic, Lézard à deux raies, Lézard des murailles

4 Alyte accoucheur, Crapaud calamite, Crapaud épineux, Grenouille agile, Grenouille verte, Pélodyte ponctué, Rainette verte, Triton palmé

21 espèces d'oiseaux hivernants<sup>5</sup>, communs. Le dossier comprend une carte des enjeux toutefois une cartographie des emplacements des différents contacts aurait été plus précise.

Vingt espèces<sup>6</sup> de mammifères sont potentiellement présentes sur le site du projet, mais l'étude ne précise pas les espèces réellement contactées lors des inventaires, en dehors de l'Écureuil roux et du Hérisson d'Europe (espèces protégées pour lesquelles le coteau est noté comme étant à enjeu faible à modéré).

Pour les chiroptères, l'inventaire de janvier a été réalisé sur les espèces hivernantes, et malgré les travaux en cours, 6 espèces<sup>7</sup> ont été recensées au sein des cavités. De plus, la bibliographie identifie 12 espèces, toutes protégées, dont 2 présentent un enjeu fort : la Pipistrelle de Nathusius et le Murin de Bechstein. Ces enjeux forts semblent ainsi bien définis. En revanche, les autres espèces et la phase automnale de swarming<sup>8</sup> pour laquelle le site semble propice n'ont pas été étudiées.

Il apparaît que les inventaires présentés sont minimisés. L'étude prend donc en compte la liste des espèces animales et végétales potentiellement présentes sur le site au regard de la bibliographie et de l'unique passage de l'inventaire terrain hivernal.

***La MRAe recommande de mener des inventaires de terrain faune-flore complets afin de pouvoir garantir la représentativité des enjeux présents sur le site et donc la bonne identification de l'ensemble des impacts potentiels du projet.***

### **Zones humides**

Une étude floristique et pédologique a été réalisée en janvier 2021 par le bureau d'études Synergis environnement et met en évidence l'absence de zone humide sur le site. Toutefois, l'étude affiche, sans justification, des zones non investiguées importantes, dont certaines situées sur de futurs secteurs artificialisés tels que le parking bas (au nord) et les alentours du restaurant gastronomique (à l'ouest) et ce alors que des zones humides ont été pré-identifiées au nord du projet, associées à de nombreux étangs et à la Loire.

***La MRAe recommande de justifier le choix des zones non investiguées et de réaliser un diagnostic « zone humide » sur l'ensemble des secteurs impactés par le projet.***

### **Paysage**

Sur le plan paysager, l'étude précise que la commune de Parnay est localisée sur la rive gauche de la Loire, en amont de Saumur, dans l'unité paysagère dite du « Val d'Anjou », caractérisée par un coteau abrupt proche du lit du fleuve, et couvert de vignes sur une bande continue de 2 km de largeur, entrecoupée de quelques villages dont Parnay.

Le projet se situe en site inscrit « Coteau et rives de Loire entre Saumur et Montsoreau », qui s'étend sur cinq communes le long de la vallée de la Loire, dans le périmètre du bien inscrit au patrimoine

- 5 Chardonneret élégant, Choucas des tours, Corneille noire, Faucon crécerelle, Fauvette à tête noire, Geai des chênes, Grive mauvis, Merle noir, Mésange bleue, Mésange charbonnière, Moineau domestique, Pic épeiche, Pic vert, Pie bavarde, Pigeon biset domestique, Pigeon ramier, Pinson des arbres, Rougegorge familier, Rougequeue noir, Tourterelle turque, Verdier d'Europe
- 6 Blaireau européen, Campagnol agreste, Campagnol des champs, Campagnol roussâtre, Castor d'Eurasie, Cerf élaphe, Chevreuil européen, Crocidure musette, Écureuil roux, Fouine, Hérisson d'Europe, Lapin de garenne, Lérot, Lièvre d'Europe, Mulot sylvestre, Musaraigne couronnée, Ragondin, Renard roux, Sanglier, Taupe d'Europe
- 7 Sérotine commune, Barbastelle d'Europe, Grand Murin, Murin à moustaches, Murin de Natterer, Murin indéterminé.
- 8 Rassemblement automnal de chiroptères permettant les accouplements

mondial de l'UNESCO « Val de Loire entre Sully-sur-Loire et Chalonnes », au titre des paysages culturels évolutifs et vivants. Cette inscription a déterminé la valeur universelle exceptionnelle (VUE) du site, caractérisée notamment par la singularité troglodytique des lieux et la présence du tuffeau.

Le périmètre d'aménagement du projet inclut le monument historique inscrit des « Vestiges de l'école de greffage » et concerne le périmètre de protection des monuments classés de l'église de Parnay et de l'église de Souzay, ainsi que du monument inscrit du « Clos d'entre les murs », recensé à l'extrémité ouest du site.

L'étude d'impact précise également qu'aucune zone de présomption de prescriptions archéologiques n'est présente au sein de la zone du projet ou de l'aire d'étude immédiate mais que deux zones de sensibilités archéologiques sont localisées au sein de l'aire d'étude immédiate : un diagnostic archéologique sera réalisé sur la partie ouest du site.

### **Nuisances sonores, qualité de l'air et trafic routier**

La route départementale (RD) 947, qui longe le projet au nord, au niveau du parking bas, est classée en catégorie 4 selon les émissions sonores. Elle représente la principale source potentielle de nuisances sonores du site.

L'étude d'impact suppose que la qualité de l'air est bonne sur Parnay, toutefois, au vu de l'activité viticole du secteur, les concentrations en pesticides dans l'air sont potentiellement importantes sans que celles-ci soient précisées.

### **Risques naturels**

Le risque mouvement de terrain est important sur le site avec le risque de retrait-gonflement des argiles évalué comme moyen sur l'ensemble de la zone du projet.

Par ailleurs, le site est soumis au plan de prévention des risques naturels (PPRN) « Coteau de Saumur », approuvé le 17 janvier 2008, concernant les éboulements et les chutes de pierres et de blocs. En effet, une partie importante du site est classée en zone d'aléa très fort. Ce risque semble bien pris en compte : un diagnostic a été réalisé sur le site, suivi de travaux de confortement afin de stabiliser les masses rocheuses et éviter tout risque de chute de bloc, ces travaux sont d'autant plus importants que le projet prévoit l'aménagement de ces cavités.

Concernant le risque inondation, grâce à sa position en surplomb par rapport à la Loire, le projet se situe en dehors du périmètre du plan de prévention des risques inondations (PPRI) « Val d'Authion et Loire saumuroise », approuvé le 7 mars 2019.

Le territoire de Parnay est également situé en zone faible de catégorie 1 pour le radon et la commune de Parnay est incluse en totalité dans le périmètre du plan particulier d'intervention (PPI) autour de la centrale nucléaire d'Avoine (37).

L'analyse de l'état initial apparaît à ce stade insuffisamment étayée, en particulier concernant la biodiversité et les zones humides, ce qui ne permet pas de garantir une bonne identification et qualification des enjeux environnementaux.

### 3.2 Analyse des impacts et mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Les aspects sur la qualité de l'étude d'impact sont traités en même temps que l'analyse de fond de la prise en compte de l'environnement par le projet en partie 5 ci-après.

### 3.3 Résumé non technique et analyse des méthodes

Le résumé non technique aborde les éléments importants de l'étude d'impact. Il est clair et bien illustré, mais il présente les mêmes lacunes que l'étude d'impact dans son ensemble.

Les méthodes utilisées dans l'étude sont détaillées et n'appellent pas de remarque particulière autre que celles concernant les inventaires faune-flore liées au choix d'inventaires quasiment limités à des recherches bibliographiques et à la justification des secteurs inventoriés pour les zones humides, détaillées au §3.1.

### 3.4 Effets cumulés du projet avec d'autres projets connus

L'étude d'impact indique à raison que, vu le faible nombre et la nature des projets connus ou en cours d'étude identifiés dans le secteur du projet (travaux d'entretien de canaux et de rivière), aucun effet cumulé avec le projet de complexe n'est attendu.

### 3.5 Compatibilité avec les documents cadres

Le projet est majoritairement situé en zone agricole At, correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)<sup>9</sup> agricole à vocation touristique, du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Saumur Loire Développement, approuvé le 5 mars 2020. La zone At autorise notamment les nouvelles constructions et installations ayant les destinations « restauration », « hébergement hôtelier et touristique » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sous condition d'intégration environnementale et de desserte existante par les réseaux. Une règle de 50 % d'artificialisation supplémentaire permise s'applique également à ce secteur et est respectée.

La partie ouest est située en secteur urbanisé UB autorisant les installations nécessaires au projet et une bande étroite située dans la moitié est du site est localisée en zone agricole Av, correspondant à secteur viticole protégé, sur lequel aucune construction n'est autorisée, à l'exception des exploitations agricoles.

Malgré l'ampleur des aménagements prévus (déblais/remblais, voiries, matériaux utilisés, nombre de places de parking, aménagements prévus, accès), le projet semble respecter cette règle et le PLUi.

Toutefois, les limites du projet sont floues dans le dossier d'étude d'impact. Il semble que les 6 places réservées aux personnes à mobilité réduite au nord-est du projet soient en zone urbaine UA et qu'une partie du chemin d'accès au parking D (situé derrière le bâtiment viticole) et de l'accès au « Clos d'entre les murs » (à l'extrémité ouest du projet) semble située en zone agricole Ap (protégée). Ces zonages ne sont pas évoqués dans le dossier et une clarification apparaît nécessaire.

De plus, le dossier évoque page 215 une future utilisation agricole (création d'un vignoble) d'un secteur naturel protégé Np, actuellement en prairie.

---

9 Les STECAL sont des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire (code de l'urbanisme, art. L. 151-13)

***La MRAe recommande de clarifier les différents zonages du PLUi concernés par le projet de complexe et ainsi de vérifier leur adéquation avec les futurs usages envisagés.***

Le projet s'inscrit également dans la logique du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand Saumurois, approuvé le 23/03/2017, qui qualifie l'activité touristique de « locomotive » du développement économique et dont le document d'orientations et d'objectifs (DOO) a pour ambition de renforcer la politique de circuits thématiques et de structurer la filière œnotouristique dans l'offre touristique.

Le projet semble compatible avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire Bretagne, même si la démonstration se limite à l'absence de zones humides sur le site d'aménagement.

#### **4 Analyse des variantes et justification des choix effectués**

La réalisation du projet est liée à la présence du château de Parnay et de ses alentours immédiats, sa localisation est donc fixée.

Par contre, le choix de développement touristique de ce secteur doit être mis en regard de l'objectif du moindre impact tant écologique que paysager. Ce choix mérite d'être davantage étayé par rapport à l'analyse de solutions alternatives ou variantes de l'opération d'aménagement projetée en lien avec les enjeux environnementaux identifiés.

En effet, le dossier fourni se limite, dans le chapitre « Choix du site et du projet », à évoquer les évolutions successives du projet initial en lien avec les différentes acquisitions et les différents dépôts de permis de construire. Seule l'analyse des impacts et mesures mises en œuvre décrit une réflexion sur le choix d'implantation permettant de préserver certaines zones du coteau, ainsi qu'une zone de prairie en contrebas, mais sans description des différentes variantes ni explication du choix retenu.

***La MRAe recommande d'enrichir l'étude d'impact de l'analyse plus détaillée des différentes variantes du projet, au regard de la recherche du moindre impact tant écologique que paysager.***

#### **5 Prise en compte de l'environnement par le projet**

En dehors des manquements de l'état initial évoqués au §3.1 concernant en particulier la biodiversité et entraînant probablement une sous-estimation des enjeux, en ce qui concerne les impacts, l'étude d'impact du projet de complexe œnotouristique est pédagogique avec de nombreux tableaux de synthèse et bien illustrée. Ces manques de l'état initial ne permettent cependant pas de garantir la complète identification des impacts potentiels du projet, et par conséquent le bon déroulement de la démarche ERC<sup>10</sup> et la bonne prise en compte des impacts sur ces thématiques.

***La MRAe recommande la prise en compte des résultats des compléments des études faune-flore-habitats voire zones humides pour, le cas échéant, revoir la définition des impacts et l'application de la démarche ERC.***

---

10 La séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC) a pour objectif d'éviter les atteintes à l'environnement, de réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et, si possible, de compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits.

## 5.1 Biodiversité

La phase travaux, avec notamment le débroussaillage, le travail du sol, la construction des infrastructures, la création de chemins et de plateformes, entraînera la destruction d'habitats naturels et donc de la flore présente, sur environ 0,76 ha (pour environ 1,2 ha artificialisé par le projet au total). De même, le confortement des cavités et les opérations de rénovation du château pourront entraîner la destruction de chiroptères. Au vu de ces impacts, le projet est soumis à l'obtention d'une dérogation à la destruction d'espèces protégées et de leurs habitats (pour la Campanule à feuilles de pêche et les chiroptères notamment).

### Les habitats et la flore :

Le projet, et en particulier la phase chantier, aura ainsi un impact sur de nombreux habitats (tels que les zones de friches thermophiles, de pelouses sèches et de prairies) utilisés notamment par les chiroptères, l'avifaune, l'entomofaune et la flore.

Une mesure d'évitement conséquente permet la préservation de 0,76 ha d'habitats favorables sur le projet, dont près de 0,4 ha situé sur le coteau. Il s'agit d'une bande de retrait de 10 m en bordure de falaise, et de zones qui seront laissées en évolution naturelle : des zones en bordure des bâtiments du château, les bordures du muret traversant le coteau, une zone au sud de l'implantation, les secteurs abrupts des falaises et des fontis, la moitié de la prairie au sud, des secteurs abrupts en bordure du restaurant gastronomique (voir la carte ci-dessous).



Une mesure de compensation pour la perte d'habitats consiste à acheter des terrains (surface impactée de 0,76 ha à compenser par 1,52 ha minimum) et à y appliquer un plan de gestion. Toutefois, les terrains ne sont pas connus, et le plan de gestion n'est pas indiqué. L'effectivité d'une

plus-value de cette mesure, permettant de compenser les fonctionnalités perdues, n'est pas non plus assurée à ce stade. Cette mesure de compensation ne semble donc pas suffisamment aboutie. La mesure de compensation consistant à financer des actions de restauration de milieux est également imprécise, car non localisée et non détaillée.

Les impacts des travaux sur la flore seront également importants.

Concernant la Campanule à feuille de pêcher (espèce floristique protégée), une part de réduction conséquente est prévue (voir ci-dessus). Pour l'impact résiduel, une mesure de compensation consistera à transférer la plante sur d'autres zones favorables à l'espèce. Toutefois, des précisions sont attendues sur la localisation des emplacements choisis, la date de réalisation, le détail du protocole de récolte des graines et de leur semis, et la possibilité de transplanter directement des pieds, pour multiplier les chances de reprise de la plante, dans son nouvel environnement. De plus, aucun dispositif de suivi, pourtant indispensable pour mesurer l'efficacité de la mesure et réaliser les adaptations éventuellement nécessaires, n'est évoqué.

Les stations d'origan ne sont pas clairement localisées, ainsi aucune mesure d'évitement n'est proposée concernant la destruction de ces stations, hôtes de l'Azuré du serpolet (seule une mesure prévoit avant le début des travaux d'étendre les foins de fauches des zones à origan sur les zones préservées afin que les graines contenues dans le foin tombent au sol et enrichissent le milieu, particulièrement avec l'origan). La mesure de suivi proposée semble cohérente.

Les orchidées, bien que non protégées, pourraient être mieux prises en compte dans le projet.

L'impact final du projet sur les habitats et la flore est ainsi considéré comme fort dans l'étude d'impact, malgré les mesures de compensation.

Enfin, de nombreuses mesures d'accompagnement ont été ajoutées, de même que pour chaque taxon animal. Ces mesures sont intéressantes mais ne peuvent occulter les manques du dossier en matière de compensation.

### La faune

Des amphibiens sont potentiellement présents au niveau des prairies, en pied de coteau et dans les cavités. L'aménagement des cavités et la construction de l'hôtel au niveau du coteau entraîneront une perte d'habitat d'hibernation et un risque de destruction d'individus.

Des mesures de réduction sont prévues en phase travaux (adaptation de la période de travaux, barrage à amphibiens) et en phase exploitation avec notamment la création d'un passage à petite faune sous la RD 947. Toutefois, si ce passage est indispensable, le système de collecte des amphibiens prévu ne semble pas adapté en dehors de la phase travaux. En effet, il est prévu de relever des seaux chaque jour entre février et mai puis entre août et novembre, mais sans qu'un responsable soit défini, et ce sur plusieurs années, avant la mise en place du dispositif pérenne (installation de buses en béton tous les 30 m).

Une mesure de compensation est prévue (mise en place de micro-habitats favorables) mais l'absence de connaissance des espèces réellement présentes, notamment en phase d'hibernation, ne permet pas de proposer des mesures de compensation adaptées, suite à l'aménagement des cavités dans le cadre du projet.

Pour les reptiles, le projet est présenté comme ayant un impact résiduel modéré, sans préciser sur quelle espèce. Ainsi, même si la mesure consistant à préserver tous les murets en pierre du site est intéressante, les mesures à mettre en œuvre ne peuvent pas être ciblées.

Le coteau est noté comme étant à enjeu faible à modéré pour les mammifères, notamment pour l'Écureuil roux et le Hérisson d'Europe. Toutefois, l'impact de l'augmentation importante de la fréquentation du coteau après les travaux n'est pas évoqué. De plus, l'étude évoque la possibilité de report de territoire dans l'environnement proche pour les macro-mammifères. Ce report semble difficile pour certaines espèces qui ne retrouveront pas les habitats nécessaires à proximité, et seront donc réellement impactées par le projet.

La séquence ERC propose actuellement la même mesure compensatoire pour le hérisson que pour les amphibiens (mise en place de micro-habitats). Une réflexion sur le nombre de micro-habitats nécessaires afin d'éviter des conflits d'intérêt entre les espèces paraît nécessaire.

Pour réduire l'impact des travaux sur l'avifaune, les travaux de débroussaillage sont prévus en dehors de la période allant du 1<sup>er</sup> avril au 15 août, les travaux d'entretien de la végétation en phase d'exploitation prévoient un fauchage en dehors de la période allant du 15 avril au 1<sup>er</sup> août. Une réflexion pour l'extension de cette période du 15 mars au 1<sup>er</sup> septembre pourrait être nécessaire au vu des modifications climatiques des dernières années. La destruction d'habitat pour les espèces anthropiques, telles que les martinets, les moineaux, les chouettes effraie, n'est pas précisée dans l'étude d'impact, mais sera réelle lors de la restauration du château (rejointoiement des murs, fermetures des trous dans la toiture...). Cette perte d'habitat doit être quantifiée pour permettre de dimensionner la compensation. De même, le nombre de nids détruits, par espèce, lors des travaux sur les fontis et le coteau devra être défini afin qu'une mesure de compensation (l'étude propose notamment la mise en place de nichoirs) proportionnée puisse être mise en place.

Remarque : les « mesures de gestion des milieux en faveur de la biodiversité » et la « mise en place d'une gestion favorable à la biodiversité sur le reste des vignes du domaine » ne constituent pas des mesures de compensation mais plutôt d'accompagnement.

Les impacts du projet sur les chiroptères sont bien définis pour ce qui est connu, avec un enjeu jugé fort lié à la destruction d'habitat et au dérangement/destruction des espèces présentes. Toutefois, les mesures compensatoires proposées ne paraissent pas à la hauteur de l'impact résiduel, qui sera fort. En effet, le porteur de projet s'engage notamment à acheter une cavité qui pourra être par la suite restituée à des associations de protection de l'environnement et aménagés de nichoirs artificiels. Mais l'étude ne précise pas le détail de la mise en œuvre ni si les cavités seront réellement propices à l'accueil des chiroptères (aucune étude ne semble avoir été faite pour mesurer leurs caractéristiques d'accueil).

Une réflexion sur l'éclairage public a été menée et une mesure de réduction proposée, limitant l'exposition des zones favorables aux chiroptères. Peu précise, cette mesure ne prévoit pas d'attention particulière sur l'éclairage pendant la période de chasse (en début et fin de nuit).

Des haies seront également plantées et permettront de reconstituer des zones de corridors écologiques.

En conclusion, l'impact sur la biodiversité de ce projet de complexe est potentiellement important. Les manques de l'état initial limitent l'application et l'ampleur des mesures ERC. Celles-ci ne sont pas toutes suffisamment abouties à ce stade et ne permettent pas de garantir une compensation suffisante des impacts.

***La MRAe recommande de mener une réflexion complémentaire concernant les habitats, la flore et la faune, afin que la séquence ERC aboutisse, a minima, à l'absence de perte nette de biodiversité, voire arrive à un gain et que l'ensemble des mesures de réduction et de compensation rendues nécessaires par la réalisation du projet devienne effectif, concret, adapté et basé sur un état initial complet.***

***La MRAe rappelle que les mesures de compensation doivent être en place a minima avant l'effectivité des impacts à compenser et être associées à un dispositif de suivi pour en mesurer l'efficacité.***

L'étude d'impact liste toutes les espèces et tous les habitats ayant participé à la désignation du site Natura 2000 de la « Vallée de la Loire des Ponts-de-Cé à Montsoreau » longeant le projet (et prochainement l'incluant) et conclut à un impact faible pour l'ensemble des taxons, sauf pour les chiroptères, où la destruction d'habitat est considérée comme ayant un impact modéré.

Cette conclusion semble pertinente pour la majorité des taxons, à l'exception des chiroptères pour lesquelles les interactions entre le site du projet et le site Natura 2000 sont jugées « probablement très nombreuses » dans l'étude et la perte d'habitat importante (0,8 ha d'habitat de chasse favorable et très favorable et 1,8 ha assez favorable). En effet, les mesures de compensation proposées restent à ce stade hypothétiques et ne permettent pas d'affirmer qu'elles seront opérationnelles et fonctionnelles. L'impact du projet peut donc être considéré comme fort pour les chiroptères.

***La MRAe recommande de justifier davantage l'absence d'impact du projet sur le site Natura 2000 de la vallée de la Loire, en particulier pour les chiroptères.***

## **5.2 Zones humides**

L'étude d'impact évacue complètement cette question suite à l'étude de janvier 2021 ayant conclu à l'absence de zones humides sur le secteur alors même qu'il n'est pas démontré que l'état initial « zones humides » n'est pas exhaustif.

**La MRAe ne dispose pas des éléments nécessaires pour conclure une absence d'impact du projet sur les zones humides.**

## **5.3 Eaux de ruissellement et assainissement**

Situé hors de tout périmètre de protection de captage et n'étant pas non plus localisé sur le bassin versant d'une baignade, le projet n'aura pas d'effet sur la ressource en eau.

Le dossier, soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau concernant les rejets d'eau pluviale (rubrique 2.1.5.0 du code de l'environnement), a pris en compte la nécessité de traiter les eaux pluviales suite à l'imperméabilisation des sols : il est prévu la mise en place de revêtements semi-perméables pour les aires de stationnement, permettant de limiter les ruissellements, et d'ouvrages

de rétention-infiltration par des structures enterrées alvéolaires dimensionnées pour une occurrence de pluie de 20 ans.

Concernant l'assainissement, il est indiqué que les eaux usées produites par l'ensemble des activités (et en particulier l'hébergement, la restauration et l'espace-détente) et représentant la pollution domestique émise par 345 équivalent-habitants (EH) seront traitées à la station d'épuration de Turquant. Des dispositifs de type séparateurs à graisse sont prévus pour les unités de restauration. Toutefois, l'étude d'impact évoque l'insuffisance des performances épuratrices de cet ouvrage en 2019, sans préciser toutefois la nature de ces dysfonctionnements. La capacité de cette station à épurer correctement les futurs volumes et charges issus du projet doit donc être vérifiée avant la finalisation du complexe hôtelier.

***La MRAe recommande la vérification de l'effectivité des performances de la station d'épuration de Turquant, et le cas échéant la mise en place d'une autre gestion des eaux usées, avant de réaliser le transfert de la charge des 345 EH produite par le projet de complexe hôtelier.***

L'étude d'impact ne précise pas le rôle du bâtiment viticole. Dans l'hypothèse où des opérations de vinification y seraient réalisées, les rejets viticoles (eaux de lavage tout particulièrement), fortement chargés en matière organique, devraient également être dirigés vers le réseau d'assainissement collectif et donc être intégrés à ces réflexions.

Un espace de détente troglodyte intégrant une piscine figure également dans le descriptif du dossier. La conception d'activités fortement productrices de vapeur d'eau en milieu troglodytique doit s'accompagner d'une maîtrise fine de la question du traitement de l'air. En effet, un excès de vapeur d'eau peut entraîner un phénomène de condensation qui pourrait altérer la roche et amplifier le risque d'effondrement. De plus, les éléments fournis dans l'étude ne permettent pas de garantir le respect de la réglementation concernant les spas ni le maintien d'une qualité d'eau satisfaisante sur le plan sanitaire.

***La MRAe recommande de mener une réflexion plus aboutie sur les caractéristiques techniques de l'espace détente (débit de recyclage, surface de filtration, volume du ou des bassins, la fréquentation horaire...).***

#### **5.4 Paysage et patrimoine**

Au vu de l'emplacement du site, face au site UNESCO des berges de la Loire, les enjeux paysagers sont importants. Aussi, le projet vise une intégration paysagère optimale (à cette fin, une étude patrimoniale et paysagère a été menée en mars 2021) et il est à noter qu'une partie importante de l'infrastructure souhaitée prend place dans des constructions existantes et que les hauteurs des futures constructions seront similaires aux hauteurs actuelles. L'étude d'impact juge le projet sans impact majeur sur les berges de la Loire, sans détailler davantage les choix opérés.

L'étude patrimoniale et paysagère indique également l'absence de relation visuelle du projet avec les églises de Souzay et Parnay et avec le Clos.

Différents parkings sont envisagés dans le projet et des modalités d'aménagement doivent être prises en compte pour la réalisation du parking le long de la route départementale, celui-ci se situant en

partie naturelle de site inscrit (secteur qui n'a pas vocation à recevoir des poches de stationnements de cette ampleur) ainsi que pour les parkings à proximité du futur bâtiment viticole. Ces aménagements devront notamment préserver la vue vers le coteau bâti.

***La MRAe recommande la définition de modalités d'aménagement spécifiques pour la réalisation du parking le long de la route départementale, situé en partie naturelle de site inscrit des berges de la Loire et en forte covisibilité en pied de coteau bâti.***

## 5.5 Environnement humain

L'objectif du complexe hôtelier d'accueillir 110 000 visiteurs par an impactera le trafic routier, en particulier au niveau de la RD 947, principale voie d'accès au site, qui draine actuellement au quotidien un trafic estimé à plus de 4000 véhicules. Cependant, cet accroissement des flux routiers et son impact sur la desserte routière, la sécurité des usagers et la fluidité du trafic ne sont pas définis à ce jour. L'étude d'impact précise que l'augmentation du trafic interviendra majoritairement durant la saison estivale, ce qui risque d'amplifier les dysfonctionnements sur cette période. Le porteur de projet s'engage toutefois à respecter les éventuelles prescriptions.

Le corollaire de cet accroissement de la circulation automobile est l'amplification des nuisances liées au trafic (bruit, émission de polluants atmosphériques). Ces aspects n'ont pas été abordés dans l'étude d'impact (absence de relevés acoustiques ou de données sur la qualité de l'air – une station est présente sur la proche commune de Bourgueil). Les incidences sur les populations riveraines ne sont donc pas connues.

***La MRAe recommande la réalisation d'une projection de l'augmentation du flux automobile imputable à l'activité du futur complexe œnotouristique et une analyse des incidences sur les populations riveraines en matière de bruit et de qualité de l'air.***

Les mesures prises pour réduire les nuisances liées aux travaux n'appellent pas de remarque particulière de la MRAe.

## 5.6 Risques naturels et technologiques

Concernant le principal risque auquel est soumis le site (risque d'effondrement), les travaux de confortement réalisés sur le site entraînent une réduction de ce risque et devraient permettre le classement du site en zone B2trx<sup>11</sup> (zone d'aléa conforté) du PPRN, levant ainsi une partie des contraintes d'aménagement.

La gestion de ce risque n'appelle pas de remarque supplémentaire de la MRAe.

Le réaménagement intérieur des locaux existants (château de Parnay, école de greffage) appelle à la vigilance en raison de la présence possible d'amiante. Dans ce cas, le respect du protocole de désamiantage devra être suivi (protection des salariés, sécurisation du chantier...) et l'évacuation des déchets amiantés réalisée via des filières d'élimination agréées.

---

11 La zone B2trx concerne les parcelles ayant fait l'objet de confortements déclarés en mairie et validés au moment de l'approbation (ou de la révision) du PPR. Ce sont des zones dont la stabilité générale et donc le classement (lors de la révision du PPR) dépend principalement du suivi et de la maintenance des ouvrages de protection publics ou privés.

## 5.7 Énergie – Climat

En dehors de la réalisation de stationnements réservés aux bus et aux vélos au niveau de certains parkings du projet pour réduire l'utilisation de la voiture individuelle, le projet n'intègre pas à ce stade de réelles mesures contribuant à la réduction du changement climatique.

***La MRAe recommande une réflexion plus poussée concernant l'intégration de mesures en lien avec des économies d'énergie ou la production d'énergies renouvelables.***

## 5 Conclusion

L'analyse de l'état initial du site du complexe œnotouristique n'est pas suffisamment étayée, notamment concernant l'état actuel de la biodiversité (insuffisances de l'étude faune-flore) et l'ambiguïté quant à la présence de zones humides – ce qui implique des interrogations sur la définition et la qualification des impacts pressentis et donc des choix opérés.

En cas de présence avérée de zones humides sur le site, la MRAe recommande une nouvelle recherche d'évitement, de réduction et le cas échéant de compensation des impacts sera nécessaire.

Concernant les impacts sur la faune et la flore, une réflexion complémentaire sera nécessaire afin d'aboutir à zéro perte nette de biodiversité, voire arriver à un gain. Les mesures de réduction et de compensation évoquées dans l'étude devront ainsi être rendues plus concrètes, adaptées et basées sur un état initial plus complet.

La MRAe recommande de mieux justifier l'absence d'impact du projet sur le site Natura 2000 limitrophe (et l'incluant prochainement) de la « Vallée de la Loire des Ponts-de-Cé à Montsoreau », en particulier pour les chiroptères.

La MRAe recommande de justifier davantage les choix du projet, notamment son ampleur, ses impacts résiduels sur la biodiversité, le paysage et la consommation d'espace et d'explicitier les variantes écartées décrites.

Pour la gestion des eaux usées, une vérification de l'effectivité des performances de la station d'épuration de Turquant est attendue. De même, une réflexion sur les caractéristiques techniques de « l'espace spa » apparaît nécessaire ainsi que la réalisation d'une projection de l'augmentation du flux automobile imputable à l'activité du futur complexe œnotouristique et une analyse des incidences sur les populations riveraines en termes de bruit et de qualité de l'air.

Enfin, une ambition plus forte concernant la sobriété énergétique et le développement des énergies renouvelables ainsi que la limitation de l'usage de la voiture individuelle est attendue.

Nantes, le 27 septembre 2021

Le président de la MRAe Pays de la Loire,  
par délégation



Daniel FAUVRE