



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

Avis délibéré
sur le projet d'aménagement « Les Lodges du Lunain »
et sur les plans locaux d'urbanisme (PLU) de Nonville et
de Treuzy-Levelay (77) à l'occasion de leurs mises en
compatibilité par déclaration de projet

N° ACIF-2024-004
du 10/04/2024

Synthèse de l'avis

Cet avis de l'Autorité environnementale concerne le projet d'aménagement « les Lodges du Lunain », porté par la société le clos de Nonville, ainsi que sur les projets de plans locaux d'urbanisme (PLU) de Nonville et de Treuzy-Levelay (77) à l'occasion de leurs mises en compatibilité par déclarations de projet. Il analyse la qualité de l'étude d'impact du projet et des rapports d'évaluation environnementale des PLU.

Le projet des Lodges du Lunain vise à réaménager le domaine du Clos de Nonville pour développer l'activité touristique. Il prévoit de réaménager le moulin et le château existants pour y développer respectivement un restaurant et des chambres d'hôtes. Quatre secteurs, d'une superficie totale de 3,6 ha, seront aménagés pour accueillir : 21 « éco-lodges ¹ », deux lodges hôtel, un spa-fitness et une piscine extérieure. Les cheminements du domaine seront réorganisés et de nouvelles voies créées, ainsi que 37 nouvelles places de stationnement. Deux secteurs étant situés dans des boisements, un défrichage est nécessaire pour leur aménagement.

Le projet n'étant pas compatible avec les PLU actuels de Nonville et de Treuzy-Levelay, une procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet est nécessaire pour chacun des deux.

Dans son avis, l'Autorité environnementale relève plusieurs insuffisances dans le dossier qui lui a été transmis. Elle recommande en conséquence d'améliorer substantiellement la démarche d'évaluation environnementale et de lui présenter à nouveau le projet.

Le pétitionnaire est notamment invité à faire porter l'étude d'impact sur le projet d'aménagement global du domaine du Clos de Nonville ; à joindre à l'étude d'impact le dossier « loi sur l'eau » auquel elle fait référence ; à reconsidérer l'implantation de constructions et la réalisation d'aménagements dans les secteurs pourtant identifiés comme présentant de forts enjeux écologiques (boisements et zones humides) ; à évaluer les impacts potentiels de l'ensemble des composantes du projet des Lodges du Lunain, tant en phase travaux que d'exploitation, sur les quatre habitats et les sept espèces d'intérêt communautaire ayant motivé la désignation du site Natura 2000 « Rivières du Loing et du Lunain » et, sur la base de cette analyse, à définir des mesures d'évitement, de réduction, voir de compensation pour garantir le maintien de leur bon état de conservation ; et à montrer que le projet n'engendrera pas de pollution des eaux destinées à la consommation humaine, ou le cas échéant prendre des mesures adéquates.

L'Autorité environnementale recommande par ailleurs aux autorités compétentes d'instruire la demande de dérogation à la protection des espèces et de solliciter à cet effet l'avis du conseil scientifique régional du patrimoine naturel, et de ne pas autoriser le projet tant qu'une évaluation des incidences sur le site Natura 2000 n'a pas été réalisée de manière satisfaisante.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après.

La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles utilisés est en page 5. Il est par ailleurs rappelé au maître d'ouvrage la nécessité de transmettre un mémoire en réponse au présent avis.

1 Type d'hébergement touristique situé dans un espace naturel.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Sommaire.....	3
Préambule.....	4
Avis détaillé.....	6
1. Présentation du projet.....	6
1.1. Contexte et présentation du projet.....	6
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet.....	9
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	9
2. L'évaluation environnementale.....	10
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	10
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	12
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	12
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	14
3.1. Milieux naturels et biodiversité.....	14
3.2. Ressource en eau.....	21
3.3. Paysage et patrimoine.....	23
3.4. Consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre.....	25
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	26
ANNEXE.....	28
5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	29

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement² et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par le préfet de la Seine-et-Marne, la commune de Nonville (Seine-et-Marne) et la commune de Treuzy-Levelay (Seine-et-Marne) pour rendre un avis sur le projet d'aménagement « les Lodges du Lunain », ainsi que sur les projets de plans locaux d'urbanisme (PLU) de Nonville et de Treuzy-Levelay, à l'occasion de leurs mises en compatibilité par déclarations de projet, et leurs évaluations environnementales datées de janvier 2024.

Le projet d'aménagement « les Lodges du Lunain » est soumis à un examen au cas par cas en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubriques 39°b, 40° et 47°a du tableau annexé à cet article). Il a fait l'objet d'une décision de soumission à évaluation environnementale du préfet de la région Île-de-France no DRIEAT-SCDD-2022-213 du 19 octobre 2022.

Cette saisine étant conforme au [I de l'article R. 122-6 du code de l'environnement](#) relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à l'Autorité environnementale le 16 janvier 2024. Conformément au [II de l'article R. 122-7 du code de l'environnement](#), l'avis doit être rendu dans le délai de deux mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions du III de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 15 janvier 2024. Sa réponse du 28 février est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 10 avril 2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet d'aménagement « les Lodges du Lunain » et les projets de plans locaux d'urbanisme (PLU) de Nonville et de Treuzy-Levelay, à l'occasion de leurs mises en compatibilité par déclarations de projet.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Brian PADILLA, coordonnateur, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré 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.

2 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

Il est rappelé que pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son projet. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

Sigles utilisés

AEP	Alimentation en eau potable
ANC	Assainissement non collectif
BEGES	Bilan des émissions de gaz à effet de serre
EBC	Espace boisé classé
Epage	Établissement public d'aménagement et de gestion des eaux
ERC	Séquence « éviter – réduire - compenser »
HAP	Hydrocarbures aromatiques polycycliques
Iota	Installations, ouvrages, travaux et activités
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
MWh	Mégawattheure
OAP	Orientations d'aménagement et de programmation
PADD	Projet d'aménagement et de développement durables
PLU	Plan local d'urbanisme
RP	Rapport de présentation
Sasu	Société par actions simplifiée unipersonnelle
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique
Stecal	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées
tCO₂e	Tonne d'équivalent CO ₂
Znieff	Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique
ZSC	Zone spéciale de conservation

Avis détaillé

1. Présentation du projet

1.1. Contexte et présentation du projet

■ Contexte et localisation

Le projet s'insère dans le Clos de Nonville (77), domaine d'environ cinquante hectares situé sur les communes de Nonville et de Treuzy-Levelay. Toutes deux situées dans le département de la Seine-et-Marne, elles appartiennent à la communauté de communes de Moret-Seine-et-Loing et comptent respectivement 600 et 404 habitants (Insee³ 2020).

Le domaine se situe à proximité immédiate du centre-bourg de Nonville et est occupé par un château, ainsi que par un moulin et les aménagements associés, un parc, une exploitation agricole (maraîchage et vignes) et un bois. Les espaces boisés et agricoles composent la majeure partie du site, avec des superficies respectives d'environ vingt et dix hectares (étude d'impact environnementale, p. 148). Le site est localisé en fond et en flanc de vallée du Lunain, rivière qui le traverse et abrite des zones humides. Sa partie sud a été occupée par un parc d'attractions (le Fami Parc) de 1997 à 2012.



Figure 1 : Carte de localisation du projet (source : étude d'impact environnementale, p. 55)



Figure 2 : Occupations actuelles des sols du site (source : étude d'impact environnementale, p. 161)

■ Caractéristiques principales du projet

Le projet d'aménagement « les Lodges du Lunain » vise à développer l'activité touristique du Clos de Nonville et son emprise opérationnelle est d'environ cinq hectares. Il prévoit :

- sur 1 300 m² de surface de plancher le réaménagement et l'extension sous forme de verrière du moulin existant pour y accueillir un restaurant d'une capacité d'environ 140 couverts ;
- sur une surface de plancher d'environ 835 m², la réhabilitation du château pour cinq chambres d'hôtes. L'aile nord du château, qui ne bénéficie d'aucune protection patrimoniale, sera démolie et la grange concomitante sera aménagée à usage d'accueil de réunion ou de réception ;
- l'aménagement de quatre secteurs, d'une surface cumulée de 3,64 ha, pour réaliser 21 « éco-lodges⁴ », deux lodges hôtel, ainsi qu'un « spa-fitness » accompagné d'une piscine extérieure. Au total, 2 490 m² de surface de plancher seront aménagés. Les lodges sont envisagés en bois et sur pilotis, à environ un mètre du sol. L'aménagement de deux secteurs nécessitera le défrichement d'espaces boisés ;

3 Institut national de la statistique et des études économiques.

4 Un lodge est un type d'hébergement touristique situé dans un espace naturel.

- le réaménagement des cheminements et voies d'accès existants ;
- la création de nouvelles voies et de 37 places de stationnement automobile (pour atteindre 80 places dont sept dédiées aux personnes à mobilité réduite).



Figure 3 : Coupe de façade sud du projet de réaménagement du moulin (source : Étude d'impact environnementale, p. 236)



Figure 4 : Visuel d'insertion du château après démolition de l'aile nord et réaménagement (source : Étude d'impact environnementale, p. 240)

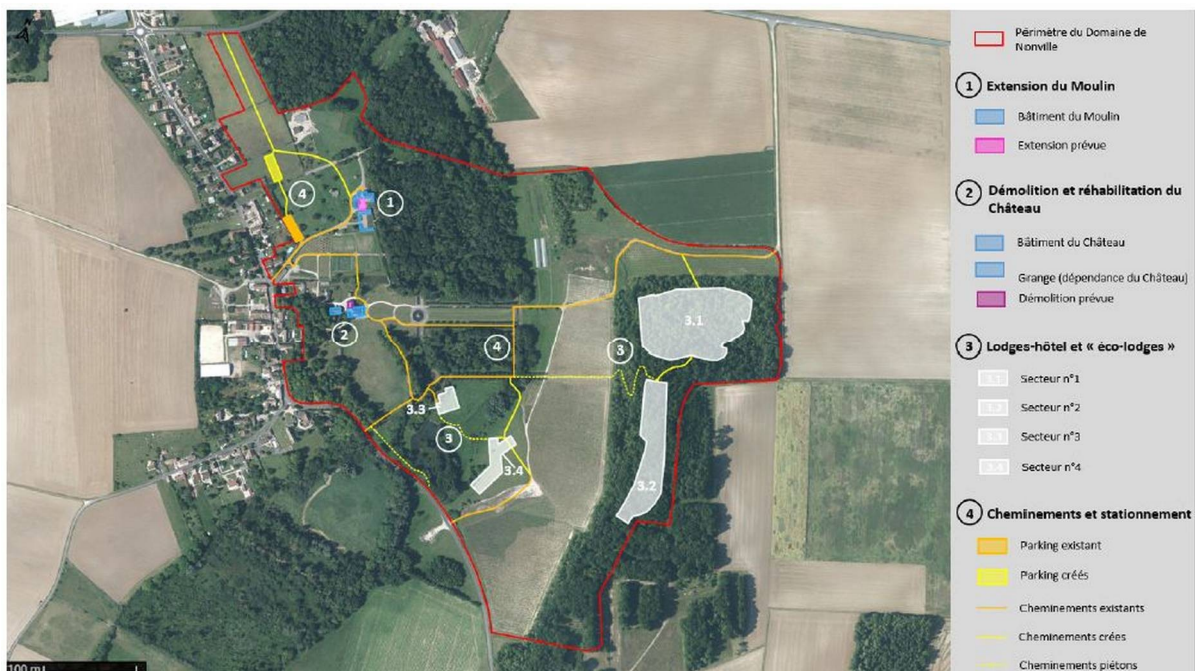


Figure 5 : Plan d'aménagement global du projet des Lodges du Lunain (source : Étude d'impact environnementale, p. 232)

La programmation prévue par le maître d'ouvrage implique la création dans les PLU de quatre secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal)⁵ :

- Secteur n° 1 (Nonville) : d'une superficie d'environ 2,1 ha et situé dans un espace boisé à l'est du site, il accueillera treize lodges (dont une de service) de plain-pied qui développeront environ 615 m² de surface de plancher ;
- Secteur n° 2 (Treuzy-Levelay) : d'une superficie d'environ 1,1 ha et également situé dans un espace boisé à l'est du site, il accueillera huit lodges (dont une de service) de plain-pied qui développeront environ 365 m² de surface de plancher ;
- Secteur n° 3 (Treuzy-Levelay et en partie sur Nonville) : un « spa-fitness », accompagné d'une piscine extérieure de 52 m², sera construit en raccordement à la « Maison du Pêcheur » existante pour totaliser 460 m² de surface de plancher (dont 100 m² existants) ;

5 Définis par l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme.

- Secteur n° 4 (Treuzy-Levelay) : deux lodges hôtel, en R+1, seront créés sur une superficie de 0,29 ha. Ils comprendront 31 chambres et développeront une surface de plancher totale d'environ 1 050 m².



Figure 6: Visuel d'une lodge du secteur no 2 (source : étude d'impact environnementale, p. 247)

Les travaux sont envisagés du dernier trimestre 2024 à 2027, dans un calendrier différent selon les composantes du projet (moulin, château, secteurs d'aménagement, espaces extérieurs). En plus des infrastructures, le projet nécessitera la réalisation de terrassements pour le secteur 3 et d'aménagements de gestion des eaux pluviales (tranchées et jardin d'infiltration) et d'assainissement (jardins d'assainissement, micro-stations).

■ **Projet de mise en compatibilité du PLU de Nonville**

Le PLU de Nonville a été approuvé le 9 juillet 2010 et une révision, toujours en cours, a été prescrite le 28 avril 2021. Sa mise en compatibilité par déclaration de projet a été prescrite par délibération du conseil municipal le 8 avril 2022. La procédure vise à permettre la réalisation du projet, qui en l'état n'est pas compatible avec le PLU, et notamment l'implantation des lodges dans le secteur n° 1. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est modifié à la marge avec l'ajout d'une exception pour « *les emprises hôtelières* » à l'orientation visant le maintien de l'emprise urbaine dans les limites actuelles. Le zonage du PLU est modifié en ce qui concerne la zone N (naturelle) pour permettre notamment l'implantation des lodges :

- regroupement des secteurs Na (moulin et ses abords) et Nb (château et ses abords) au sein d'un nouveau secteur Na (château, moulin et ses abords) ;
- création d'un nouveau sous-secteur Nb (lodges) spécifique à ces hébergements hôteliers dans le secteur n° 1 et la partie du secteur n° 3 située sur la commune ;
- suppression de l'espace boisé classé (EBC) sur l'emprise du secteur n° 1 et ses accès, soit une surface de 2,99 ha ;
- création d'un sous-secteur Nzh (zones humides identifiées) et repérage des deux zones humides de compensation.

Le règlement écrit du PLU est modifié en conséquence pour la zone Nb, avec une extension des interdictions d'occupation des sols et des dispositions qui reprennent les caractéristiques du projet pour ces secteurs (nature, emprise, surface de plancher, etc.). Toutes nouvelles constructions ou installations susceptibles de « *compromettre le fonctionnement et l'intégrité des zones humides* » en zone Nzh sont également interdites.

■ **Projet de mise en compatibilité du PLU de Treuzy-Levelay**

Le PLU de Treuzy-Levelay a été approuvé le 16 juin 2017 et sa mise en compatibilité par déclaration de projet a été prescrite par délibération du conseil municipal le 24 mai 2022. La procédure vise à permettre l'aménagement des secteurs n° 2, 3 et 4 prévu par le projet des Lodges du Lunain, et qui ne sont pas compatibles avec le PLU actuel. La consommation d'espaces engendrée par les constructions prévues, bien qu'elle entre dans les extensions urbaines possibles selon le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif), dépasse la limite fixée par le PADD du PLU en vigueur (1,7 ha à l'horizon 2030). La procédure prévoit donc la modification du PADD en limitant les extensions urbaines de la commune à 2,78 ha à l'horizon 2030 pour y intégrer le projet. Elle ajoute également une orientation relative à la nécessité de mettre en place des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation (ERC) des impacts du projet en termes de consommation d'espace, de milieux naturels et forestiers, de continuités écologiques et de paysage.

De façon analogue à la mise en compatibilité du PLU de Nonville, celle du PLU de Treuzy-Levelay modifie le zonage pour rendre possible et encadrer le projet :

- création de trois secteurs Nb (« secteur des lodges ») spécifiques aux secteurs d'aménagement n° 2, 3 et 4 ;
- suppression de l'EBC dans l'emprise du secteur n° 2, d'une surface de 1,1 ha ;
- identification d'une zone humide de compensation.

Le règlement écrit est également modifié en conséquence, avec l'introduction de dispositions pour le nouveau secteur Nb qui reprennent les caractéristiques du projet telles que définies.

■ Cadre dans lequel s'inscrit le présent avis

L'avis de l'Autorité environnementale intervient dans le cadre de différentes procédures concomitantes nécessaires à la réalisation du projet des Lodges du Lunain : demande d'autorisation de défrichement, déclarations de projet emportant mises en compatibilité des PLU de Nonville et de Treuzy-Levelay, demandes de permis d'aménager auprès des deux communes. Il fait suite à la décision du préfet de la région Île-de-France DRIEAT-SCDD-2022-213 du 19 octobre 2022 portant obligation de réaliser une évaluation environnementale du projet, après examen au cas par cas en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubriques 39°b, 40° et 47°a du tableau annexé à cet article)

Le projet relève également d'une procédure de déclaration au titre de la législation sur l'eau (rubriques 1.1.1.0, 1.1.2.0, 1.2.1.0, 2.1.5.0 et 3.3.1.0 de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux ou activités (Iota) susceptibles d'avoir un impact sur les milieux aquatiques et la ressource en eau) (étude d'impact environnementale, p. 57-58).

1.2. Modalités d'association du public en amont du projet

Le dossier ne précise pas si, et le cas échéant comment, le public a été associé à la conception du projet ainsi qu'aux procédures d'évolution des PLU de Nonville et de Treuzy-Levelay.

(1) L'Autorité environnementale recommande de préciser si une concertation avec le public a eu lieu en amont du projet, ainsi que, le cas échéant, quelles en étaient les modalités et comment les éventuelles contributions du public ont été prises en compte.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont :

- les milieux naturels et la biodiversité ;
- la ressource en eau ;
- le paysage ;
- les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre.

2. L'évaluation environnementale

2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

Le dossier comporte l'étude d'impact environnementale du projet ainsi que les documents rendant compte de l'évaluation environnementale des mises en compatibilité par déclaration de projet des PLU de Nonville et de Treuzy-Levelay. Les études techniques réalisées dans le cadre de l'évaluation environnementale sont annexées à l'étude d'impact et l'ensemble des pièces relatives aux différentes procédures intéressant le projet (demande d'autorisation de défrichement, demandes de permis d'aménager, mise en compatibilité des PLU) sont fournies dans le dossier. L'Autorité environnementale relève que le dossier au titre de la législation sur l'eau n'est pas joint alors que l'étude d'impact y renvoie à de très nombreuses reprises, notamment pour la prise en compte des enjeux relatifs aux milieux aquatiques.

(2) L'Autorité environnementale recommande de joindre à l'étude d'impact le dossier au titre de la législation sur l'eau auquel elle fait référence et de lui présenter à nouveau le dossier complété pour un nouvel avis.

L'étude d'impact environnementale du projet et les évaluations environnementales des mises en compatibilité des PLU de Nonville et de Treuzy-Levelay comportent des résumés non-techniques en début ou en fin de document. Ils reprennent de manière synthétique les éléments présentés dans ces documents : le contexte, le projet ou la procédure, l'analyse des enjeux environnementaux, les effets du projet ainsi que les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) définies. Ils répondent ainsi à leur objectif de rendre plus accessible à un public non-expert les contenus de ces documents.

Le contenu de l'étude d'impact répond globalement aux attendus des articles L. 122-3 et R. 122-5 du code de l'environnement. Les principaux enjeux sont globalement bien identifiés .

Toutefois, le périmètre de l'étude retenu se focalise principalement sur « *l'emprise d'étude immédiate* » qui correspond aux « *emprises opérationnelles du projet* » (étude d'impact environnementale, p. 65), alors même que le projet vient réaménager l'ensemble du domaine du Clos de Nonville, que ce soit en termes d'organisation spatiale et de fonctionnement que d'emprises aménagées et de chantier. L'Autorité environnementale note qu'en conséquence de ce choix, certaines composantes du projet global, situées dans le périmètre du domaine du Clos de Nonville, ne sont pas prises en compte dans l'étude d'impact : extension et réaménagement des surfaces agricoles, création d'une exploitation de pisciculture, construction de nouveaux bâtiments relatifs à l'exploitation agricole (serres, chai, stockage et conditionnement). L'Autorité environnementale rappelle qu'un changement d'usage des sols, tel que la mise en culture d'une prairie dans le cadre de l'extension d'une exploitation agricole, est susceptible d'avoir des incidences négatives non négligeables sur l'environnement et la santé. Ces incidences devraient, au minimum, être prises en compte au titre des effets cumulés.

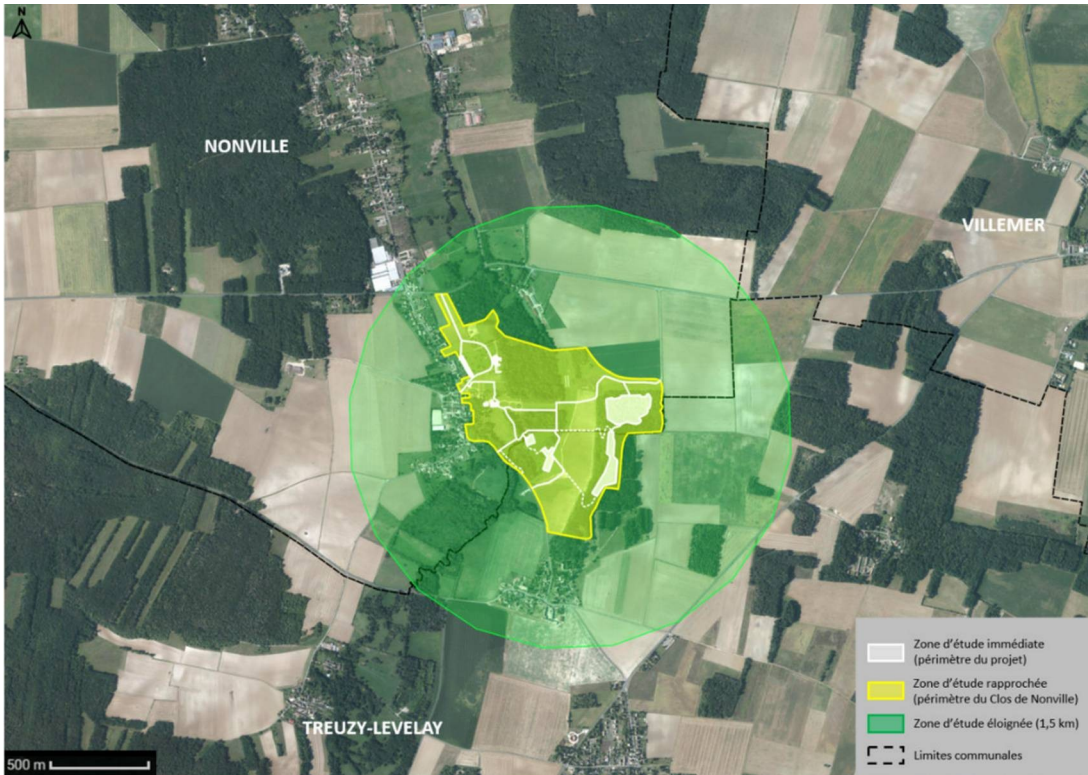


Figure 7 : Zones d'étude retenues pour l'étude d'impact. Le périmètre d'étude immédiate devrait s'étendre à l'ensemble du Clos de Nonville (étude d'impact environnementale, p. 66)

(3) L'Autorité environnementale recommande de reprendre l'étude d'impact à l'échelle du projet d'aménagement global du domaine du Clos de Nonville, en intégrant l'ensemble des composantes de ce projet même si elles ne nécessitent pas de demande d'autorisation ou ne nécessitent pas de constructions.

Un projet de renaturation du Lunain est porté par l'établissement public d'aménagement et de gestion des eaux (Epage) du Loing, dont une partie se situe dans le périmètre du Clos de Nonville. Il vise à « améliorer la morphologie du lit mineur et le fonctionnement hydraulique du Lunain en repositionnant le lit mineur en fond de vallée et en contournant les principaux obstacles à la continuité écologique dus aux aménagements hydrauliques historiques » (étude d'impact environnementale, p. 78). Ainsi, des interactions très fortes existent entre ce projet, qui va modifier significativement la structure du cours d'eau qui traverse le site, et celui des Lodges du Lunain. Elles sont présentées et analysées dans la partie de l'étude d'impact relative aux effets cumulés du projet avec les projets alentour. Pour l'Autorité environnementale, cette analyse n'est pas satisfaisante car, d'une part, l'étude d'impact renvoie au dossier au titre de la législation sur l'eau, non transmis, et d'autre part, les informations présentées sont incohérentes : les plannings d'intervention présentés pour justifier de leur concomitance (p. 388) sont manifestement erronés ou à actualiser, ces plannings indiquant que le projet de renaturation doit être réalisé en 2023 et 2024 et la restauration du Lunain en 2023, alors qu'il est indiqué par ailleurs que « la version précise du projet de l'EPAGE n'est pas connue à ce jour » (p. 386).

(4) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par une analyse plus précise des interactions et du cumul des incidences entre les projets des Lodges du Lunain et de renaturation du Lunain porté par l'Epage du Loing.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

Dans la partie relative à l'état initial de l'environnement (chapitre 3, p. 65-230), l'étude d'impact présente pour chaque thématique les différents documents de planification s'imposant au projet. La compatibilité du projet avec certains documents, ou le respect de leurs dispositions particulières, est abordée dans la partie relative à l'analyse des incidences permanentes et aux mesures ERC associées (chapitre 8, p. 311-355).

L'étude de l'articulation des projets de mise en compatibilité par déclaration de projet des PLU de Nonville et de Treuzy-Levelay avec les autres documents de planification et programmes, soumis ou non à évaluation environnementale, revient à replacer ces documents d'urbanisme dans leur cadre juridique et administratif et leur champ de compétence. Cette étude doit donc identifier au sein des plans et programmes de rang supérieur, les enjeux environnementaux et les dispositions qui intéressent plus particulièrement les territoires des PLU, puis présenter comment les dispositions des PLU répondent à ces dispositions de façon à permettre une bonne appréhension de la cohérence de ces documents d'urbanisme avec les différentes politiques publiques s'appliquant sur leur territoire communal.

Les documents d'évaluation environnementale des mises en compatibilité des PLU de Nonville et de Treuzy-Levelay comportent chacun un chapitre (3.2 Justification des choix retenus vis-à-vis des textes de référence, p. 107-117 pour Nonville et p. 33-46 pour Treuzy-Levelay), qui présente de quelle manière le projet de PLU est compatible ou s'articule avec les orientations et objectifs portés par :

- le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif) approuvé le 27 décembre 2013 ;
- le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014 ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands (dit « Sdage Seine-Normandie ») approuvé le 23 mars 2022 ;
- le plan de gestion des risques inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie arrêté le 7 décembre 2015 ;
- le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France approuvé le 21 octobre 2013.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'historique de la conception du projet d'aménagement final et les neuf variantes étudiées dans ce cadre sont présentés dans un chapitre dédié de l'étude d'impact (chapitre 5, p. 266-279). La programmation et les principales caractéristiques des variantes sont détaillées et accompagnées d'un plan masse. Un tableau récapitulatif permet de les comparer de manière synthétique (étude d'impact environnementale, p. 276).

Le dossier met en avant une démarche d'évitement et de réduction des incidences environnementales négatives du projet intégrée à sa conception, qui a abouti à :

- une programmation plus restreinte, de 21 éco-lodges réparties dans deux secteurs boisés au lieu de 25 initialement et 35 dans la version maximale ;
- des surfaces imperméabilisées réduites à 8 200 m² au lieu de 8 240 m² initialement et 11 260 m² dans la version maximale ;
- une emprise des Stecal réduite à 3,6 ha au lieu de 3,8 ha ;
- la modification de l'accès au site pour prendre en compte les avis de la commune de Nonville et des riverains ;
- une limitation « *au maximum [de] la dégradation des zones humides et [de] la destruction d'arbres et d'arbustes* » (p. 278).

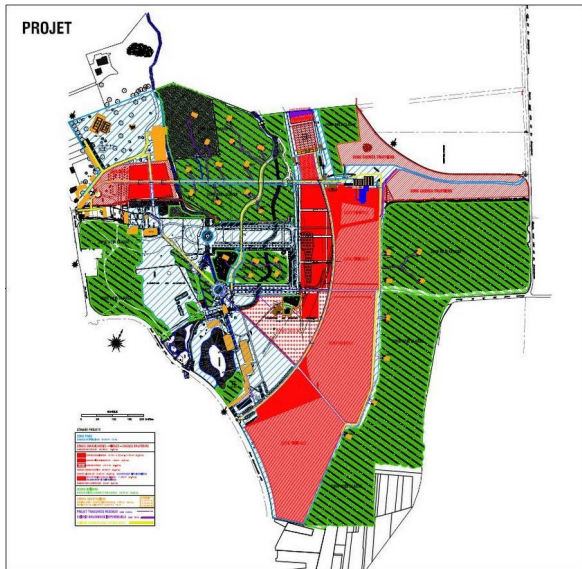


Figure 8 : Plan masse de la première variante du projet (source : Étude d'impact environnementale, p. 266)

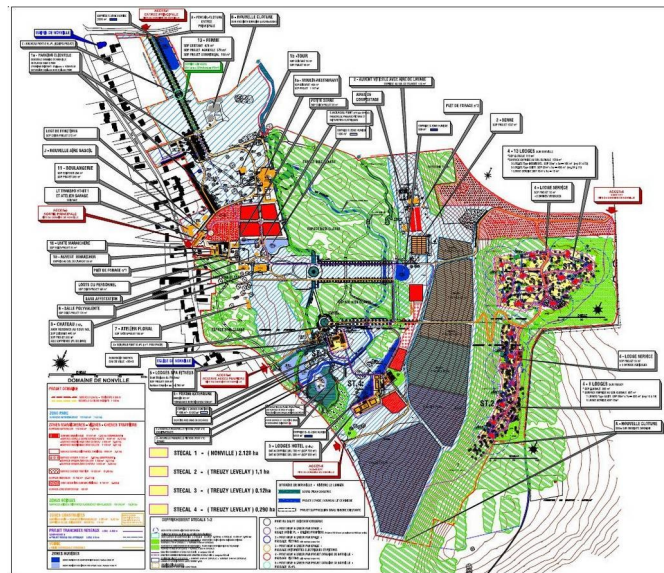


Figure 9 : Plan masse de la variante du projet retenue (source : Étude d'impact environnementale, p. 275)

L'Autorité environnementale note que la démarche itérative de définition du projet en s'appuyant sur l'évaluation environnementale a permis de garder l'historique de l'évolution des choix du pétitionnaire. Toutefois, elle rappelle que les évolutions à la marge d'un même projet, sous forme de variantes, ne répondent pas à l'exigence de présenter des solutions de substitution au projet retenu. Par ailleurs, elle constate que les objectifs poursuivis par le maître d'ouvrage dans le cadre du projet des Lodges du Lunain, relevant de l'opportunité du projet, sont présentés comme unique justification de la variante retenue. Pour l'Autorité environnementale, les caractéristiques du projet retenu doivent être justifiées au regard de leurs incidences potentielles sur les enjeux environnementaux et sanitaires identifiés. Cette justification de la variante retenue s'oppose notamment au choix consistant à aménager des secteurs pourtant identifiés comme présentant le plus d'enjeux dans l'étude d'impact (boisements et zones humides).

(5) L'Autorité environnementale recommande de :

- présenter des solutions de substitution raisonnables à celle qui a été retenue et leur analyse comparative multicritères prenant en compte les enjeux environnementaux et sanitaires ;
- expliquer en quoi les choix retenus, et notamment l'aménagement de secteurs identifiés par l'étude d'impact comme à forts enjeux, permettent de concevoir un projet de moindre impact environnemental.

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. Milieux naturels et biodiversité

Le domaine du Clos de Nonville présente une variété de milieux naturels, dont certains à fort enjeux de conservation, et intercepte plusieurs zonages relatifs à la protection ou à l'inventaire des milieux naturels et de la biodiversité : la zone spéciale de conservation (ZSC) identifiée par le réseau Natura 2000⁶ « Rivières du Loing et du Lunain », la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff)⁷ de type I « Vallée du Lunain entre Nonville et Nanteau sur Lunain », la Znieff de type II « Vallée du Lunain entre Épisy et Lorrez-le-bocage » et deux zones (une zone centrale et une zone de transition) de la réserve de biosphère de « Fontainebleau et Gâtinais ». Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France identifie également des continuités écologiques de la sous-trame arborée, herbacée ou bleue dans le périmètre d'étude ou à proximité immédiate. La préservation du patrimoine naturel et sa biodiversité représente donc un enjeu majeur du projet des Lodges du Lunain.

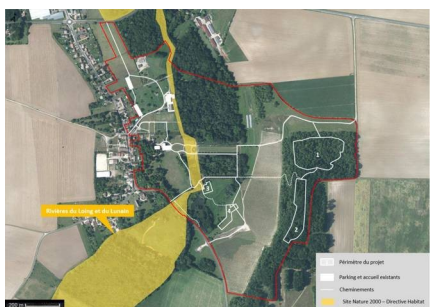


Figure 10 : Site Natura 2000 au regard du Clos de Nonville (source : Étude d'impact environnementale, p. 88)



Figure 11 : Sites Znieff au regard du Clos de Nonville (source : Étude d'impact environnementale, p. 92)

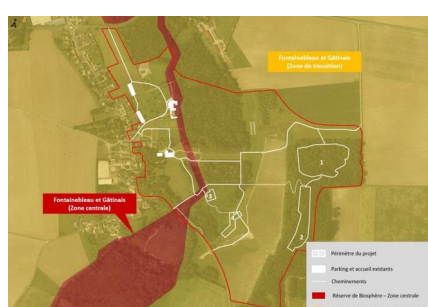


Figure 12 : Réserve de biosphère au niveau du Clos de Nonville (source : Étude d'impact environnementale, p. 94)

■ État initial de l'environnement

Pour caractériser la biodiversité présente sur le site, une étude écologique, jointe au dossier et datée de septembre 2023, a été réalisée. En plus de l'analyse des données bibliographiques existantes, cette étude s'est appuyée sur la réalisation d'inventaires par des prospections de terrain en 2022 et 2023. Ces inventaires, qui ont couvert un cycle biologique complet pour chaque groupe faunistique, ont concerné : la flore, les habitats naturels, les amphibiens, les reptiles, l'avifaune, les chiroptères, les mammifères terrestres et certains insectes. L'Autorité environnementale remarque que les inventaires n'ont cependant pas porté sur l'ensemble du périmètre de projet. Le périmètre d'étude retenu dans l'étude écologique se limite à « l'aménagement de STECAL et la mise en place d'un réseau de chemin d'accès réalisé en partie à partir de chemins déjà existants. » (étude écologique, p.121) alors même que le projet et ses incidences sont susceptibles d'affecter l'ensemble du domaine du Clos de Nonville, et notamment les secteurs de travaux du moulin et du château (cf. partie 2.1 du présent avis). Pour l'Autorité environnementale, une analyse dans un périmètre aussi restreint ne saurait être suffisante pour rendre compte de l'état initial de la biodiversité et analyser les incidences susceptibles d'être occasionnées par le projet.

- 6 Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « Habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « Oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).
- 7 Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) ont pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff : les Znieff de type I, secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les Znieff de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

De plus, l'étude de la faune doit également intégrer la présence du cours d'eau, pour lequel un cortège d'espèces protégées à forts enjeux de conservation est mentionné.

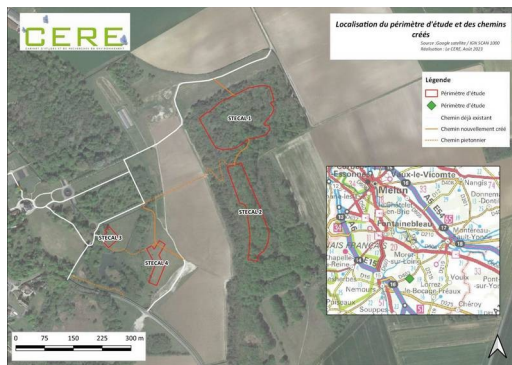


Figure 13: Localisation du périmètre d'étude retenu par l'étude écologique (source : Étude écologique, p. 8)

(6) L'Autorité environnementale recommande de reprendre l'étude écologique en élargissant son périmètre à l'ensemble de celui du projet global des Lodges du Lunain.

Onze habitats naturels ont été recensés, relevant des milieux aquatiques, ouverts, semi-fermés et fermés. L'un d'eux, une mégaphorbiaie d'environ 4 000 m² située entre les Stecal 3 et 4, présente un enjeu patrimonial qualifié de fort et abrite des espèces qualifiées de remarquables. Les autres habitats présentent un enjeu que le dossier considère « faible ». L'Autorité environnementale relève à nouveau la faiblesse de l'analyse sur un périmètre d'étude tronqué. L'étude écologique souligne pourtant la présence de quatre habitats humides remarquables et notoirement menacés en Île-de-France dans le périmètre du Clos de Nonville. Les exclure de l'état initial et de l'analyse des incidences témoigne d'une sous-estimation des incidences globales qu'un projet de cette nature est susceptible d'occasionner sur son environnement.

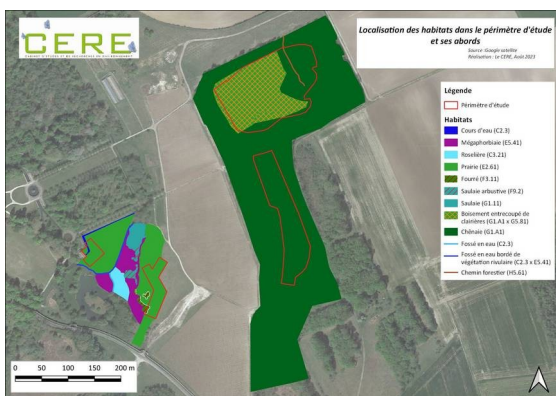


Figure 14 : Localisation des habitats naturels identifiés (source : Étude écologique, p. 29)



Figure 15: Carte de localisation de la zone humide identifiée (source : Étude d'impact environnementale, p. 142)

Pour mettre en évidence la présence de zones humides sur le site, des investigations pédologiques ont été réalisées en 2021 et 2022 en complément de la caractérisation par analyse floristique menée dans le cadre de l'étude écologique. Selon les critères fixés par [l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement](#), une zone humide d'une surface d'environ 3,3 ha et englobant le secteur n° 3 a été identifiée. Concernant la flore présente sur le site, les relevés ont permis de recenser 134 espèces dont neuf espèces⁸ dites « remarquables », présentant un enjeu patrimonial « moyen » ou « fort » (déterminantes Znieff ou selon leur statut régional). Une espèce protégée réglementairement (la Zannichellie des marais) a été relevée dans un fossé en eau et dans un cours d'eau.

8 Voir la liste détaillée pages 42 et 43 de l'étude écologique.

Concernant la faune fréquentant le site présentant un enjeu réglementaire ou patrimonial inventorié :

- Avifaune : 26 espèces protégées et six espèces à enjeu patrimonial fort en période de reproduction, sept espèces protégées en période de migration pré-nuptiale, huit espèces protégées en période de migration post-nuptiale, trois espèces protégées et une espèce patrimoniale en période d'hivernage ;
- Amphibiens : une espèce protégée ;
- Reptiles : deux espèces protégées (Lézard des murailles et Lézard vivipare, qui est également déterminant de Znieff) ;
- Chiroptères : huit espèces protégées, dont quatre déterminantes de Znieff (notamment Murin à oreilles échancrées) ;
- Mammifères terrestres : une espèce protégée (Écureuil roux) ;
- Insectes : cinq espèces protégées (Agrion de Mercure, Petite Violette, Mélitée du Plantain, Cédipode turquoise, Mante religieuse) et deux espèces présentant un enjeu patrimonial fort (Azuré bleu-céleste et Cuivré fuligineux).

Par ailleurs, l'étude s'appuie également sur les résultats du diagnostic écologique réalisé en 2022 dans le cadre du projet de restauration du Lunain, qui indique la présence d'espèces protégées ou patrimoniales supplémentaires. Au regard des résultats des inventaires réalisés, deux cartes de synthèse des enjeux écologiques réglementaires et patrimoniaux sont produites dans le dossier (étude écologique, p. 117 et 119). Les enjeux réglementaires sont identifiés comme « forts » uniquement au niveau des zones humides entre les secteurs 3 et 4, et comme « moyens » dans la majeure partie du site d'étude. Les enjeux patrimoniaux sont également qualifiés de « forts » dans cette zone, plus largement, ainsi qu'au niveau du boisement où s'implante le secteur d'aménagement n° 1.

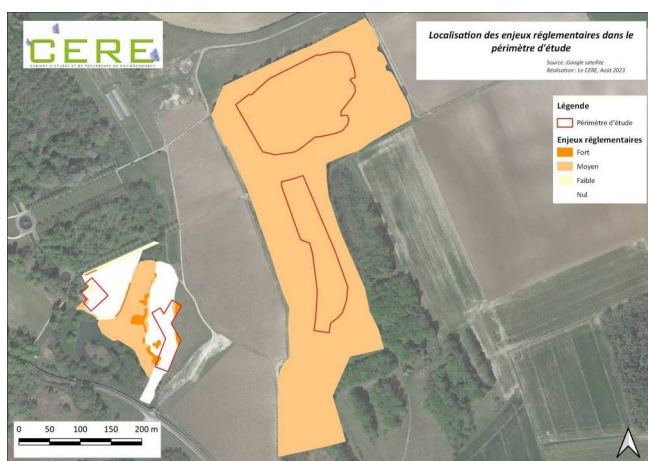


Figure 16: Carte des enjeux réglementaires identifiés (source : Étude écologique, p. 117)

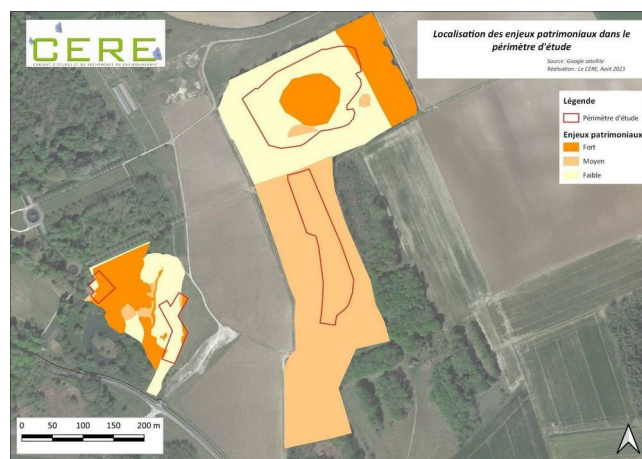


Figure 17: Carte des enjeux écologiques patrimoniaux (source : Étude écologique, p. 119)

L'Autorité environnementale souligne à nouveau que le périmètre d'étude, trop restreint, constitue un biais d'échantillonnage majeur de la biodiversité présente sur le site, lequel est susceptible d'abriter une diversité d'espèces, dont certaines à fort enjeu de conservation, bien supérieure à ce qui est évoqué dans le dossier. Cette hypothèse est renforcée à la lecture de l'avis de l'Office français de la biodiversité du 28 avril 2023 (N/Réf. : 2023-002457), qui à la faveur d'une unique visite du site, a identifié au moins trois espèces protégées non inventoriées dans l'étude écologique.

Le bois de Nonville appartient à un réseau de bois de tailles différentes, proches entre eux et reliés à la forêt de Fontainebleau par la vallée du Loing et ses affluents (dont le Lunain). Ainsi, le dossier précise qu'il est « associé au corridor du Lunain » (étude d'impact environnementale, p. 100). Le site du projet présente plusieurs corridors boisés ainsi que des continuités de la sous-trame herbacée et de la sous-trame humide. Le

dossier considère que « le projet ne remet pas en cause la fonctionnalité du corridor visé par le SRCE ». Cette conclusion repose sur un chapitre de quelques lignes, dans lequel aucune analyse sérieuse n'est développée.

Pour l'Autorité environnementale, les fonctions de continuités écologiques du site ne sont que très insuffisamment étudiées. En effet, elle constate que le domaine, et notamment les secteurs non exploités, présentent une mosaïque d'habitats naturels riche et fonctionnelle où le Lunain est susceptible de jouer un rôle structurant. En l'état, le projet d'aménagement global prévu viendrait artificialiser significativement le secteur et dégrader la qualité et les fonctionnalités de la mosaïque écologique existante, qui expliquent en partie la richesse spécifique observée.

(7) L'Autorité environnementale recommande de reprendre l'analyse des fonctionnalités écologiques du site en tenant compte des enjeux relatifs à la présence d'habitats naturels à enjeux.

■ Incidences du projet et mesures associées

L'ensemble des Stecal sont actuellement occupés par des milieux naturels. L'aménagement des secteurs n° 1 et 2 nécessite le défrichement d'une surface cumulée de 9 100 m², et celui du secteur n° 3 va affecter une surface estimée à 2 143 m² de zones humides. Le projet des Lodges du Lunain engendre plus largement une artificialisation du site et des incidences sur les habitats naturels, la faune et la flore liées aux activités anthropiques. D'après le dossier, les enjeux relatifs à la biodiversité ont été intégrés dès la conception du projet, avec une démarche d'évitement des zones à plus forts enjeux (zones humides, boisements, habitat du Cuivré fuligineux) au fil de son évolution et des variantes étudiées (emprises d'aménagement des secteurs, nombre et disposition des lodges, maillage de cheminements, etc.). Le choix de réaliser des lodges sur pilotis dans les secteurs 1 et 2 est également présenté comme une mesure visant à limiter l'imperméabilisation des sols.

Toutefois, les changements d'usage des espaces naturels du secteur occasionnés par le projet, s'agissant notamment de la fréquentation par le public et des incidences qu'elle peut provoquer n'ont pas été pris en compte. L'analyse des incidences du projet sur les continuités écologiques est donc nettement insuffisante et doit être revue.

Différentes mesures de réduction sont prévues par le dossier : installation d'aménagements favorables à la faune (pierriers pour les reptiles et notamment le Lézard vivipare et gîtes à chiroptères artificiels), limitation et adaptation de l'éclairage nocturne, renforcement des boisements autour des Stecal (dans les zones non défrichées). Le maître d'ouvrage prévoit de mettre en place un suivi, annuel pendant cinq ans puis quinquennal, des effets des mesures d'évitement et de réduction sur une période de trente ans.

Tout d'abord, l'Autorité environnementale fait remarquer que les mesures prises dans le cadre de la conception du projet, bien que présentées comme de l'évitement, correspondent plutôt à des mesures de réduction des impacts des implantations prévues. Malgré ces adaptations, les secteurs à forts enjeux font tout de même l'objet d'aménagements de nature à porter une atteinte notable à la biodiversité présente. En effet, le projet est susceptible d'occasionner une intensification des usages du Clos de Nonville de nature à porter atteinte aux espèces, habitats et fonctions écologiques du site. Dans le dossier présenté, ces incidences potentielles sont qualifiées de « faibles » à « fortes », alors même qu'elles sont évaluées sur la base d'une analyse de l'état initial insuffisante en raison du biais d'échantillonnage déjà évoqué. Par exemple, le risque d'altération de la qualité physico-chimique du cours d'eau et ses incidences potentielles sur les espèces protégées associées n'est pas évalué.

De même, le projet prévoit la destruction d'habitats boisés mûres, dont les fonctions sont mal évaluées et pour lesquels les incidences sont difficilement compensables. Ces incidences devraient, en priorité, être évitées.

(8) L'Autorité environnementale recommande de :

- reprendre l'évaluation des incidences potentielles du projet sur les habitats, les espèces et les fonctionnalités écologiques à partir d'une analyse complète de l'état initial ;
- analyser les incidences susceptibles d'être occasionnées par le projet sur ces continuités, en tenant compte des usages projetés sur le site ;
- définir des mesures d'évitement, de réduction et, à défaut, de compensation adaptées, en reconsidérant l'implantation de constructions et la réalisation d'aménagements dans les secteurs pourtant identifiés comme présentant de forts enjeux écologiques (boisements et zones humides).

Les phases de travaux prévues seront également potentiellement génératrices d'impacts sur la biodiversité : destruction ou atteinte aux habitats et espèces, pollution accidentelle, nuisances (bruit, lumière), perturbation des déplacements d'espèces animales. Des mesures d'évitement et réduction sont prévues dans le cadre du projet : balisage des stations d'espèces floristiques remarquables, limitation des emprises de chantiers, adaptation du calendrier d'intervention et notamment des abattages d'arbres, accompagnement des chantiers par un écologue, mise en œuvre de modalités de prévention des pollutions et de gestion des espèces invasives.

L'étude écologique considère, sans jamais l'argumenter sur la base de données robustes, que la mise en œuvre de ces mesures sera suffisante pour qualifier l'essentiel des incidences résiduelles de « négligeables ». Cette qualification souffre des manques déjà évoqués dans cet avis et doit être réévaluée.

(9) L'Autorité environnementale recommande de réévaluer les incidences résiduelles après avoir actualisé l'étude écologique à une échelle appropriée et après avoir tenu compte de ses recommandations précédentes.

Malgré les mesures d'évitement et de réduction prévues, les impacts engendrés par l'aménagement des Stecal 3 et 4 ainsi que des cheminements associés sur une surface de 2 143 m² de zones humides nécessitent la mise en œuvre d'une compensation. Le projet prévoit ainsi, en tenant compte des exigences du Sdage, une compensation à hauteur de 3 125 m² de zones humides répartie en trois sites : un habitat herbacé humide, présentant une composante humide (mégaphorbiaie) et une composante sèche (prairie mésophile) de 1 975 m² (site B), une mégaphorbiaie de 700 m² (site C) et une mégaphorbiaie de 540 m² (site D). Les mises en compatibilité des PLU de Nonville et de Treuzy-Levelay font apparaître ces trois sites dans leurs règlements graphiques respectifs pour les identifier et pérenniser leur vocation écologique. Le dossier indique (étude écologique, p. 166) que la création de zones humides joue également le rôle de mesure compensatoire de la perte d'habitat engendrée par le projet pour le Criquet ensanglanté, une espèce non-protégée mais déterminante de Znieff. Pour compenser les 4,75 ha de boisements défrichés (défrichement indirect compris), le maître d'ouvrage prévoit la plantation de seulement 5 700 m² de bosquets composés de haies vives et de buissons épineux, comme mesure de renforcement de sous-bois.



Figure 18 : Localisation des sites de compensation pour les zones humides (source : Étude d'impact environnementale, p. 325)



Figure 19 : Plan de défrichement du secteur n° 1 illustrant les surfaces de renforcement de sous-bois (source : Étude d'impact environnementale, p. 264)

L'Autorité environnementale constate que le dimensionnement des mesures compensatoires, tant concernant les surfaces défrichées que les zones humides, ne s'appuie pas sur un argumentaire qui suggère l'atteinte de l'équivalence fonctionnelle. Les tableaux présentés dans l'étude écologique (p. 168-173) pour faire état des gains attendus par la mise en œuvre de ces mesures ne constituent pas une analyse suffisamment approfondie et robuste.

Elle rappelle que le commissariat général au développement durable du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires a publié un guide présentant l'approche standardisée du dimensionnement de la compensation écologique⁹ qu'il convient d'appliquer au projet, et qu'il existe une méthode nationale d'évaluation des fonctions des zones humides¹⁰, qui doit permettre dans le cas présent de vérifier que les mesures envisagées permettent de compenser les atteintes aux fonctions associées à la zone humide affectée.

(10) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer le dimensionnement des mesures compensatoires sur la base d'un argumentaire robuste et s'appuyant sur l'approche standardisée de la compensation écologique et sur la méthode nationale d'évaluation des fonctions des zones humides.

Hormis pour le Criquet ensanglanté, l'étude d'impact considère que « l'effet résiduel [du projet] est défini comme faible » (étude d'impact environnementale) après mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction, concernant la faune et la flore. L'Autorité environnementale relève que cette affirmation n'est jamais accompagnée d'une analyse robuste des fonctions écologiques du site vis-à-vis des populations d'espèces impactées. En raison de la qualité faible des données présentées dans le dossier, la qualification des impacts sur les oiseaux, les chiroptères et les insectes notamment ne saurait être satisfaisante. Elle rappelle également que tout comportement interdit par la réglementation relative à la protection des espèces ne peut intervenir que sous couvert d'une dérogation à cette interdiction. Dans le cas présent, les mesures d'évitement et de réduction proposées ne permettent pas d'affirmer que le risque de destruction ou de dérangement d'individus est nul, que ce soit en phase chantier ou en phase d'exploitation du projet. Au contraire, la présence d'habitats naturels à enjeu de conservation, d'un cortège d'espèces protégées et les limites déjà soulevées dans l'analyse de l'état initial constituent un faisceau d'indices qui suggèrent qu'il existe un risque caractérisé de contrevenir à la protection de ces espèces. Dès lors, le projet ne peut être autorisé que sous condition de dépôt et d'obtention d'une demande de dérogation.

9 Accessible [au lien suivant](#).

10 <https://www.zones-humides.org/methode-nationale-d-evaluation-des-fonctions-des-zones-humides>

L'Autorité environnementale rappelle que lorsque l'administration est saisie d'une demande de dérogation espèces protégées, elle est tenue de l'instruire, conformément à la procédure déterminée par l'arrêté ministériel du 19 février 2007 fixant les conditions de demande d'instruction des dérogations à la protection des espèces. Elle doit alors statuer de manière motivée, après consultation du conseil scientifique régional du patrimoine naturel ou, le cas échéant, du conseil national de la protection de la nature, soit par un octroi de cette dérogation, soit par un refus à l'exclusion de toute autre type de décision.

(11) L'Autorité environnementale recommande au porteur de projet de démontrer en quoi les mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation proposées permettent de garantir le maintien, dans un état de conservation favorable, des populations d'espèces protégées susceptibles d'être affectées par le projet.

(12) L'Autorité environnementale recommande au préfet d'instruire la demande de dérogation à la protection des espèces qui a été déposée et de solliciter l'avis du conseil scientifique régional du patrimoine naturel.

■ Zone Natura 2000

Le domaine du Clos de Nonville intercepte une partie du linéaire du site Natura 2000 « *Rivières du Loing et du Lunain* », identifié comme zone spéciale de conservation (ZSC). En application de l'[article R. 414-19 du code de l'environnement](#), le projet a fait l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000, réalisée en août 2023 et jointe au dossier. Elle a porté sur les dix sites Natura 2000 qui se situent dans un rayon de vingt kilomètres autour du périmètre d'étude du projet.

Le site Natura 2000 « *Rivières du Loing et du Lunain* » a été désigné pour assurer la conservation de :

- quatre habitats d'intérêt communautaire, dont l'un a été relevé au sein du site (Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin) ;
- sept espèces d'intérêt communautaire, dont l'une a été identifiée au sein du site (l'Agrion de Mercure).

En s'appuyant sur les caractéristiques du projet, le dossier considère que le projet « *n'est pas de nature à influencer sur le réseau hydrographique et [qu'il]n'aura donc aucun impact par ce biais sur les sites Natura 2000* » (évaluation des incidences Natura 2000, p. 30).

L'analyse des incidences potentielles du projet a porté sur quatre habitats et douze espèces d'intérêt communautaire ayant motivé la désignation des dix sites Natura 2000, présents ou susceptibles d'être présents sur le site. Un tableau présente de manière synthétique cette analyse (évaluation des incidences Natura 2000, p.46-52). Après la mise en œuvre des mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement prévues dans le cadre du projet, l'étude considère que les impacts seront négligeables sur l'ensemble de ces habitats et espèces. Ainsi, elle conclut que le projet des Lodges du Lunain « *n'est pas de nature à remettre en cause l'intégrité des sites Natura 2000 situés dans un rayon de 20 km autour du projet* » (évaluation des incidences Natura 2000, p. 53).

Pour l'Autorité environnementale, cette étude d'incidences est incomplète et sa conclusion par conséquent infondée. Elle se focalise sur les aménagements des Stecal 1 et 2, à l'est du site, alors même que le projet aura des incidences sur l'ensemble du domaine du Clos, lequel est classé Natura 2000 sur sa partie ouest. Les impacts potentiels de l'exploitation des équipements prévus dans le secteur du Stecal 3 (rejets liés aux eaux usées, vidange de la piscine, etc.) sur les espèces et habitats du cours d'eau ne sont pas intégrés à l'analyse menée. Par ailleurs, les travaux prévus dans le cadre de l'extension du moulin, qui sont pourtant une compo-



Figure 20 : Photographie d'un spécimen d'Agrion de Mercure (cliché J. David Bretagne Vivante)

sante à part entière du projet, ne sont pas pris en compte dans l'étude alors même que celui-ci est situé dans le site Natura 2000. Pour l'Autorité environnementale, il est nécessaire d'évaluer pour chacun des quatre habitats et des sept espèces d'intérêt communautaire dont la conservation a motivé la désignation de la ZSC « Rivières du Loing et du Lunain » les incidences potentielles (directes et indirectes) de toutes les composantes du projet, que ce soit en phase de travaux que d'exploitation. Sur la base de cette nouvelle analyse, des mesures ERC supplémentaires devront être définies et mises en œuvre le cas échéant pour garantir le bon état de conservation des habitats et espèces en question.

L'Autorité environnementale rappelle que [l'article L. 414-4-VI du code de l'environnement](#) prévoit que « l'autorité chargée d'autoriser, d'approuver ou de recevoir la déclaration s'oppose à tout [...] projet, manifestation ou intervention si l'évaluation des incidences requise [...] se révèle insuffisante ou s'il en résulte que leur réalisation porterait atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 ».

(13) L'Autorité environnementale recommande à l'autorité compétente de ne pas autoriser le projet tant qu'une évaluation des incidences sur le site Natura 2000 n'a pas été réalisée de manière satisfaisante.

(14) L'Autorité environnementale recommande au porteur de projet :

- d'évaluer les impacts potentiels de l'ensemble des composantes du projet des Lodges du Lunain, tant en phase travaux que d'exploitation, sur les quatre habitats et les sept espèces d'intérêt communautaire ayant motivé la désignation du site Natura 2000 « Rivières du Loing et du Lunain » ;
- sur la base de cette analyse, de définir des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation pour garantir le maintien de leur bon état de conservation.

3.2. Ressource en eau

■ Protection du Lunain

Le territoire des communes de Nonville et de Treuzy-Levelay est couvert par le Sdage Seine-Normandie 2022-2027, qui identifie le Lunain en classe 1, comme « réservoir biologique ». D'après l'étude d'impact, les résultats de la station de mesure de Nonville indiquent que son état écologique est « bon » depuis 2008, bien que les données obtenues lors de l'étude réalisée dans le cadre du projet de renaturation modèrent cette affirmation (p.80-81). Son état chimique est quant à lui qualifié de « mauvais », à cause de la présence mesurée d'hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP).

Il est prévu que la piscine aménagée dans le secteur n° 3 occasionne des rejets d'eaux vers la rivière lors des vidanges. Un bassin en béton existant à proximité sera reconverti pour contrôler le rejet, notamment pour qu'il soit à température ambiante et non-chloré (si l'eau est traitée au chlore) après un repos d'aération et d'abaissement de la température. Pour les sanitaires du spa-fitness, également sur le secteur n° 3, les eaux usées seront traitées par une « micro-station de type lits fixes » puis rejetées dans le Lunain. Le dossier renvoie au dossier établi dans le cadre de la législation sur l'eau pour les détails des modalités d'assainissement et considère que le projet, notamment l'aménagement du Stecal 3, n'aura pas d'impact négatif sur la qualité du Lunain.

En l'état, l'Autorité environnementale constate que cette conclusion n'est pas étayée et que l'absence d'impacts négatifs sur la qualité écologique ou chimique du Lunain n'est pas garantie. Eu égard à l'importance de l'enjeu, des mesures adaptées doivent être définies. Il conviendra le cas échéant de reconsidérer le dispositif d'assainissement du spa-fitness et de rejets de la piscine en cas d'incidences négatives.

(15) L'Autorité environnementale recommande de :

- préciser les modalités retenues pour l'assainissement des eaux usées des aménagements prévus dans le Stecal n° 3 et pour la gestion des rejets de la piscine,
- en évaluer les incidences sur le Lunain et définir des mesures pour garantir l'absence d'impacts négatifs sur les états chimique et écologique de la rivière.

■ Protection de la ressource en eau potable

Le site du projet est concerné, d'après l'analyse de l'état initial, par deux périmètres de protection de captage d'alimentation en eau potable (AEP) : « AAC-La-Genvraye 1 », couvrant le site, et « AAC Villemer » situé à proximité immédiate à l'est¹¹. Les deux communes ne disposant pas de réseau collectif de collecte des eaux usées, le projet prévoit la mise en œuvre d'un assainissement non-collectif (ANC) des eaux usées. Pour les lodges des secteurs n° 1 et n° 2, un traitement via des « jardins d'assainissement¹² » pouvant rassembler les évacuations de plusieurs lodges est envisagé avant épandage des eaux traitées. Les eaux pluviales seront gérées par des dispositifs d'infiltration (tranchée d'infiltration, fossé végétalisé, jardin d'infiltration).



Figure 22 : Localisation des aires d'alimentation de captage en eau potable (source : étude d'impact environnementale, p. 84)



Figure 21 : Exemple d'un jardin d'assainissement (source : étude d'impact environnementale, p. 253)

L'étude d'impact présente brièvement les protocoles prévus en cas de déversement d'eaux d'extinction incendie ou de dysfonctionnement du traitement des eaux usées, et renvoie au dossier au titre de la législation sur l'eau en ce qui concerne la thématique de la pollution de l'eau. À nouveau, l'Autorité environnementale considère que l'absence dudit dossier ne permet pas d'étayer les conclusions qui sont retranscrites dans l'étude d'impact. De plus, elle signale que le projet s'insère au sein du périmètre de protection éloignée des sources de Bourron, Villeron, Villemer¹³, qui n'est pas pris en compte dans l'étude d'impact.

(16) L'Autorité environnementale recommande de :

- s'assurer que les systèmes de traitement des eaux usées et de gestion des eaux pluviales respectent les prescriptions relatives au périmètre de protection éloignée des sources de Bourron, Villeron et Villemer instauré par arrêté inter-préfectoral ;
- démontrer que le projet n'engendrera pas de pollution des eaux destinées à la consommation humaine ou, à défaut, prendre des mesures adéquates pour éviter une telle pollution.

Par ailleurs, l'étude d'impact n'évalue pas les besoins en eau générés par le projet. Elle se limite à évoquer qu'il va « générer une consommation supplémentaire d'eau potable » en lien avec les structures d'hébergement touristique et le spa-fitness (la piscine n'est pas mentionnée), et que « le maître d'ouvrage s'assurera, en concertation avec le concessionnaire du réseau [d'eau potable], que celui-ci dispose de la capacité résiduelle nécessaire pour alimenter le projet ».

11 De manière contradictoire et erronée, l'analyse des incidences permanentes (p. 313 de l'étude d'impact) indique que « le site d'étude ne s'inscrit pas au sein de périmètres de protection de captages ou de prises d'eau destinées à l'alimentation en eau potable ».

12 « Une surface plantée (filtre à roseaux) remplie de graviers, gravillons et sable dans lesquels les bactéries et autres organismes vont digérer les matières solubles. Les matières non solubles resteront à la surface pour composter. » (étude d'impact environnementale, p. 253).

13 Il s'agit d'un périmètre lié à un captage Eau de Paris instauré par l'arrêté inter-préfectoral de déclaration d'utilité publique (DUP) n° 2021-03/DCSE/BPR/EC en date du 16 juillet 2021.

Pour l'Autorité environnementale, il convient d'estimer plus précisément la consommation d'eau qui découlera de l'exploitation du projet, de garantir la disponibilité de la ressource ainsi que la capacité de traitement des eaux pour satisfaire cette consommation et de définir des mesures de réduction adaptées, fondées notamment sur des objectifs de sobriété et la recherche de solutions de recyclage.

(17) L'Autorité environnementale recommande de :

- quantifier les besoins en eau du projet en phase d'exploitation ;
- garantir la disponibilité de la ressource pour répondre à ces besoins, y compris en tenant compte de sa raréfaction dans le contexte du changement climatique ;
- définir des mesures ambitieuses permettant de réduire l'impact du projet sur cette ressource, notamment par des dispositifs favorisant la sobriété et le recyclage.

3.3. Paysage et patrimoine

Le domaine du Clos de Nonville se situe à la jonction entre deux unités paysagères de la Communauté de communes de Moret Seine et Loing :

- le Gâtinais du Voulx, caractérisé par « un relief complexe de terrasses [...] animées de nombreuses buttes, pentes sableuses, blocs de grès » (étude d'impact environnementale, p. 151) et présentant de nombreux boisements ;
- la Vallée du Lunain.

Le site du projet est composé de différents types d'habitats : prairies, boisements, cours d'eau et zones humides, parcelles agricoles. Il intercepte le périmètre de protection des abords de deux monuments historiques inscrits, la croix du cimetière de Nonville et l'église de Treuzy-Levelay, cette dernière étant visible depuis le secteur d'aménagement n3. Les enjeux relatifs au paysage et au patrimoine sont considérés comme « modérés » par le dossier (étude d'impact environnementale, p. 146 et 150).



Figure 23 : Photographie des espaces boisés du site (source : étude d'impact environnementale, p. 155)



Figure 24 : Photographie du château (source : étude d'impact environnementale, p.156)



Figure 25 : Vue de l'église de Treuzy-Levelay depuis le secteur n°3 (source : étude d'impact environnementale, p. 147)

Pour l'Autorité environnementale, l'analyse de l'état initial présentée dans le dossier, qui indique les composantes du grand paysage intercommunal et recense les protections patrimoniales, n'est pas suffisante pour caractériser les enjeux paysagers et patrimoniaux du site. Une analyse paysagère plus approfondie est nécessaire pour appréhender notamment les perceptions du site depuis l'extérieur, les vues principales et les motifs paysagers existants.

Concernant le Clos de Nonville, l'étude d'impact estime que « le château et le moulin datant du XIXe siècle ont une valeur patrimoniale certaine » (p. 53) et dédie quelques lignes à son « histoire et patrimoine » (p. 152-154). Toutefois, l'analyse reste très superficielle, notamment sur ses bâtiments patrimoniaux et aussi sur la composition paysagère de ce domaine (perspective, jardins potagers, etc.).

(18) L'Autorité environnementale recommande de compléter la présentation de l'état initial par une analyse paysagère approfondie du site du projet, tenant compte de l'évolution historique du domaine du Clos de Nonville, de ses principaux édifices et de sa composition paysagère, retranscrite par des plans.

Dans l'étude d'impact, la présentation du projet comporte des paragraphes « parties architecturale et paysagère » pour chacune de ses grandes composantes (moulin, château, secteurs d'aménagement, cheminements). Bien que la modification certaine de l'aspect du site soit identifiée, l'implantation des futures constructions et l'aménagement des espaces libres ne sont pas présentés en détail. Le dossier indique que « le projet vise la préservation de la diversité des espaces paysagers pour l'implantation des hébergements touristiques » (étude d'impact environnementale, p. 337) en s'appuyant sur le parti architectural des lodges, qui fait office de mesure de réduction : implantation sur pilotis, structure en bois, toitures inclinées, implantation au droit ou en arrière-plan des bois pour obtenir un masque visuel. Les projets de PLU fixent des hauteurs maximales de construction pour les secteurs d'aménagement à sept mètres pour les lodges du Stecal 1, huit mètres pour celles du Stecal 2, et douze mètres pour celles des Stecal 3 et 4.

Figure 27 : Visuel de l'état existant (en haut) et projeté



(en bas) du moulin (source : étude d'impact environnementale, p.335)



Figure 26 : Visuel des futurs lodges-hôtel (source : étude d'impact environnementale, p. 340)



Figure 28 : Visuel du futur lodge spa-fitness (source : étude d'impact environnementale, p. 339)

Ainsi, l'étude d'impact met en avant « une préservation du site », « une intégration paysagère des bâtiments projetés », et « une conservation des vues et axes emblématiques du territoire » (étude d'impact environnementale, p. 338). L'Autorité environnementale observe que ces assertions ne s'appuient sur aucune démon-

tration ou argumentaire s'appuyant sur un diagnostic paysager. En l'état, aucune garantie n'est apportée quant à l'absence d'impacts du projet sur le paysage. De façon analogue, l'étude d'impact avance, sans que ça ne soit étayé, que « *le type de bâti et les aménagements connexes du secteur 4 ne dégradent pas les vues entre le secteur 3 et l'église de Treuzy* » (p. 360).

(19) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer, sur la base de l'analyse paysagère de l'état actuel du site et de son histoire, la manière dont le projet le préserve et le valorise, en garantissant l'absence d'impacts négatifs depuis les alentours.

3.4. Consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre

Pour définir la stratégie d'approvisionnement énergétique du projet une étude de valorisation du potentiel en production d'énergie à partir de ressources renouvelables a été réalisée en mars 2023, conformément aux exigences de l'article L. 300-1-1 du code de l'environnement, et jointe au dossier. Au regard de la programmation, les besoins énergétiques du projet sont estimés à environ 350 MWh/an en chaleur, dont 144 MWh d'eau chaude sanitaire, environ 50 MWh/an en froid et environ 157 MWh d'électricité (dont l'approvisionnement sera réalisé depuis le réseau national). À partir des gisements énergétiques identifiés, trois scénarios ont été évalués comme pertinents par l'étude :

- le scénario « conventionnel » : des groupes aérothermiques réversibles couvrent les besoins de chauffage et de froid ;
- le scénario « EnR 1 » : la couverture des besoins en chauffage et en froid est assurée par de la géothermie, avec une couverture des besoins en eau chaude sanitaire assurée par chauffe-eau thermodynamique ;
- le scénario « EnR 2 » : les besoins en chauffage sont assurés par une solution biomasse, avec un appoint par pompe à chaleur aérothermique, qui couvrira l'entièreté des besoins en froid.

Les scénarios EnR 1 et EnR 2 sont respectivement les moins émissifs en gaz à effet de serre (GES) et en particules fines. Le scénario « conventionnel » est celui présentant un coût d'investissement le plus bas. Malgré ces éléments, l'Autorité environnementale note que l'étude d'impact ne précise pas la stratégie énergétique retenue, à la fois dans le cadre du projet global et pour chaque composante du projet. L'approvisionnement pour le moulin et le château n'est pas précisé, et il est juste indiqué que « *l'aérothermie est une solution de chauffage et de refroidissement qui pourrait convenir au bâtiment bureaux et commerces/services mais également pour la fourniture des besoins de chauffage des logements.* » (étude d'impact environnementale, p. 219).

La couverture des besoins énergétiques des quatre secteurs d'aménagement est présentée, sans lien avec les scénarios évoqués plus haut ou de stratégie globale (étude d'impact environnementale, p. 251) :

- Stecal 1 et 2 : chauffage assuré par plancher chauffant et poêle à granulés, et eau chaude sanitaire produite par ballon d'eau chaude ;
- Stecal 3 : groupe de production eau chaude et eau glacée, avec eau chaude sanitaire couverte par la production générale de la piscine ;
- Stecal 4 : installation de type groupe VRV¹⁴ et production d'eau chaude sanitaire par pompe à chaleur.

(20) L'Autorité environnementale recommande de :

- **préciser la stratégie d'approvisionnement énergétique retenue pour le projet global et chacune de ses composantes, dont le château et le moulin ;**
- **justifier les sources d'approvisionnement retenues au regard des scénarios identifiés dans l'étude de valorisation des potentiels en énergies renouvelables réalisées, ainsi que de leurs avantages et inconvénients environnementaux.**

14 Système de climatisation/chauffage à débit réfrigérant variable avec une unité extérieure au bâtiment.

Pour objectiver l'impact du projet sur les émissions de gaz à effet de serre (GES), un bilan des émissions de gaz à effet de serre (BEGES) a été réalisé en mars 2023 en s'appuyant sur le guide méthodologique¹⁵ produit par le CGDD, et annexé à l'étude d'impact.

Sans réalisation du projet, à l'échelle notamment des bâtiments existants (le moulin et le château), les émissions annuelles sont estimées à 8 tCO₂e/an à l'année 1 (actuellement) et à 4.1 tCO₂e/an dans cinquante ans (BEGES, p.14). Cette baisse de moitié s'explique par l'évolution du parc automobile et le poids que représentent les mobilités dans les émissions. Pourtant, la réalisation du projet nécessite un changement non négligeable d'affectation des sols, avec notamment un défrichement, et leur artificialisation, qui engendreront l'émission de 22 tCO₂e. Le BEGES présente par ailleurs les émissions estimées pour chaque poste, à partir de la programmation du projet, et à des horizons différents. En phase d'exploitation, les émissions annuelles (énergie, fluides frigorigènes et mobilités) sont estimées à 1 293,5 tCO₂e/an en 2025 et à 605,1 tCO₂e/an en 2070.

Pour le poste des mobilités, le bilan précise notamment que l'hypothèse maximale retenue concernant le nombre de visiteurs du complexe hôtelier et du restaurant est de 76 854 par an (dont 67 205 pour le restaurant¹⁶), auxquels s'ajoutent les déplacements des 80 employés potentiels du site.

L'Autorité environnementale relève que le dossier ne présente pas l'ensemble des émissions engendrées par le projet (sur la totalité des postes et de son cycle de vie), rapporté à une valeur d'émissions annuelles, ce qui permettrait d'objectiver son incidence en comparaison à l'évolution au fil de l'eau. De plus, elle observe que les émissions ainsi estimées ne font l'objet d'aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation particulière, malgré un bref volet du BEGES évoquant la définition de ces mesures et leur suivi.

Les mesures d'évitement et de réduction dont il est fait état sont présentées comme relevant de la conception du projet (isolation des bâtiments, implantation de groupes aérothermiques, encouragement des modes actifs). Pour l'Autorité environnementale, ces mesures ne sont pas suffisantes pour inscrire le projet dans la trajectoire de la stratégie nationale bas carbone (SNBC) qui vise la neutralité carbone en 2050.

(21) L'Autorité environnementale recommande de :

- préciser la quantité d'émissions de gaz à effet de serre que va engendrer le projet sur l'ensemble de son cycle de vie, et la rapporter à une valeur d'émissions annuelles pour la comparer au scénario sans projet ;
- définir des mesures d'évitement, de réduction ou à défaut de compensation, pour inscrire le projet dans la trajectoire de la stratégie nationale bas carbone.

4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Conformément à l'[article L.122-1 du code de l'environnement](#), le présent avis de l'autorité environnementale 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](#). Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr.

L'Autorité environnementale rappelle que, conformément au IV de l'[article L. 122-1-1 du code de l'environnement](#), une fois le projet autorisé, l'autorité compétente rend publiques la décision ainsi que, si celles-ci ne sont pas déjà incluses dans la décision, les informations relatives au processus de participation du public, la synthèse des observations du public et des autres consultations, notamment de l'autorité environnementale ainsi que leur prise en compte, et les lieux où peut être consultée l'étude d'impact.

15 [Prise en compte des émissions de gaz à effet de serre dans les études d'impact](#) (CGDD, 2022).

16 Avec une part modale utilisant des véhicules motorisés individuels estimée à environ 64 %, celle des modes actifs étant estimée à environ 26 %.

L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le site internet de la Mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 10 avril 2024

Siégeaient :

**Éric ALONZO, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,
Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*.**

ANNEXE

5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de préciser si une concertation avec le public a eu lieu en amont du projet, ainsi que, le cas échéant, quelles en étaient les modalités et comment les éventuelles contributions du public ont été prises en compte.9
- (2) L'Autorité environnementale recommande de joindre à l'étude d'impact le dossier au titre de la législation sur l'eau auquel elle fait référence et de lui présenter à nouveau le dossier complété pour un nouvel avis.....10
- (3) L'Autorité environnementale recommande de reprendre l'étude d'impact à l'échelle du projet d'aménagement global du domaine du Clos de Nonville, en intégrant l'ensemble des composantes de ce projet même si elles ne nécessitent pas de demande d'autorisation ou ne nécessitent pas de constructions.....11
- (4) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par une analyse plus précise des interactions et du cumul des incidences entre les projets des Lodges du Lunain et de renaturation du Lunain porté par l'Epage du Loing.....11
- (5) L'Autorité environnementale recommande de : - présenter des solutions de substitution raisonnables à celle qui a été retenue et leur analyse comparative multicritères prenant en compte les enjeux environnementaux et sanitaires ; - expliquer en quoi les choix retenus, et notamment l'aménagement de secteurs identifiés par l'étude d'impact comme à forts enjeux, permettent de concevoir un projet de moindre impact environnemental.13
- (6) L'Autorité environnementale recommande de reprendre l'étude écologique en élargissant son périmètre à l'ensemble de celui du projet global des Lodges du Lunain.....15
- (7) L'Autorité environnementale recommande de reprendre l'analyse des fonctionnalités écologiques du site en tenant compte des enjeux relatifs à la présence d'habitats naturels à enjeux.....17
- (8) L'Autorité environnementale recommande de : - reprendre l'évaluation des incidences potentielles du projet sur les habitats, les espèces et les fonctionnalités écologiques à partir d'une analyse complète de l'état initial ; - analyser les incidences susceptibles d'être occasionnées par le projet sur ces continuités, en tenant compte des usages projetés sur le site ; - définir des mesures d'évitement, de réduction et, à défaut, de compensation adaptées, en reconsidérant l'implantation de constructions et la réalisation d'aménagements dans les secteurs pourtant identifiés comme présentant de forts enjeux écologiques (boisements et zones humides).....17
- (9) L'Autorité environnementale recommande de réévaluer les incidences résiduelles après avoir actualisé l'étude écologique à une échelle appropriée et après avoir tenu compte de ses recommandations précédentes.....18
- (10) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer le dimensionnement des mesures compensatoires sur la base d'un argumentaire robuste et s'appuyant sur l'ap-

proche standardisée de la compensation écologique et sur la méthode nationale d'évaluation des fonctions des zones humides.....19

(11) L'Autorité environnementale recommande au porteur de projet de démontrer en quoi les mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation proposées permettent de garantir le maintien, dans un état de conservation favorable, des populations d'espèces protégées susceptibles d'être affectées par le projet.....20

(12) L'Autorité environnementale recommande au préfet d'instruire la demande de dérogation à la protection des espèces qui a été déposée et de solliciter l'avis du conseil scientifique régional du patrimoine naturel.....20

(13) L'Autorité environnementale recommande à l'autorité compétente de ne pas autoriser le projet tant qu'une évaluation des incidences sur le site Natura 2000 n'a pas été réalisée de manière satisfaisante.....21

(14) L'Autorité environnementale recommande au porteur de projet : - d'évaluer les impacts potentiels de l'ensemble des composantes du projet des Lodges du Lunain, tant en phase travaux que d'exploitation, sur les quatre habitats et les sept espèces d'intérêt communautaire ayant motivé la désignation du site Natura 2000 « *Rivières du Loing et du Lunain* » ; - sur la base de cette analyse, de définir des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation pour garantir le maintien de leur bon état de conservation.21

(15) L'Autorité environnementale recommande de : - préciser les modalités retenues pour l'assainissement des eaux usées des aménagements prévus dans le Stecal no 3 et pour la gestion des rejets de la piscine, - en évaluer les incidences sur le Lunain et définir des mesures pour garantir l'absence d'impacts négatifs sur les états chimique et écologique de la rivière.....21

(16) L'Autorité environnementale recommande de : - s'assurer que les systèmes de traitement des eaux usées et de gestion des eaux pluviales respectent les prescriptions relatives au périmètre de protection éloignée des sources de Bourron, Villeron et Villemer instauré par arrêté inter-préfectoral ; - démontrer que le projet n'engendrera pas de pollution des eaux destinées à la consommation humaine ou, à défaut, prendre des mesures adéquates pour éviter une telle pollution.....22

(17) L'Autorité environnementale recommande de : - quantifier les besoins en eau du projet en phase d'exploitation ; - garantir la disponibilité de la ressource pour répondre à ces besoins, y compris en tenant compte de sa raréfaction dans le contexte du changement climatique ; - définir des mesures ambitieuses permettant de réduire l'impact du projet sur cette ressource, notamment par des dispositifs favorisant la sobriété et le recyclage.....23

(18) L'Autorité environnementale recommande de compléter la présentation de l'état initial par une analyse paysagère approfondie du site du projet, tenant compte de l'évolution historique du domaine du Clos de Nonville, de ses principaux édifices et de sa composition paysagère, retranscrite par des plans.....24

(19) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer, sur la base de l'analyse paysagère de l'état actuel du site et de son histoire, la manière dont le projet le préserve et le valorise, en garantissant l'absence d'impacts négatifs depuis les alentours.....25

(20) L'Autorité environnementale recommande de : - préciser la stratégie d'approvisionnement énergétique retenue pour le projet global et chacune de ses composantes, dont le château et le moulin ; - justifier les sources d'approvisionnement retenues au regard des scénarios identifiés dans l'étude de valorisation des potentiels en énergies renouvelables réalisées, ainsi que de leurs avantages et inconvénients environnementaux.....25

(21) L'Autorité environnementale recommande de : - préciser la quantité d'émissions de gaz à effet de serre que va engendrer le projet sur l'ensemble de son cycle de vie, et la rapporter à une valeur d'émissions annuelles pour la comparer au scénario sans projet ; - définir des mesures d'évitement, de réduction ou à défaut de compensation, pour inscrire le projet dans la trajectoire de la stratégie nationale bas carbone.....26