



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

**AVIS DÉLIBÉRÉ SUR LE PROJET TOURISTIQUE
SUR LE SITE DU MOULIN DE L'ABBAYE D'ETIVAL
PORTÉ PAR LA SOCIÉTÉ CABANES NATURE ET SPA,
ET SUR LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
DE LA COMMUNE DE CHEMIRÉ-EN-CHARNIE (72)**

n° PDL-2024-7564

Introduction sur le contexte réglementaire

En application de l'article R.122-6 du code de l'environnement, la MRAe Pays de la Loire a été saisie du permis d'aménager et du permis de construire pour un projet de site touristique sur la commune de Chemiré-en-Charnie, au lieu-dit « le Moulin de l'Abbaye d'Etival » (72), porté par la société Cabane Nature et spa.

En application de l'article L.122-14 du code de l'environnement, la présente saisine porte également sur la mise en compatibilité par déclaration de projet (MEC DP) du plan local d'urbanisme intercommunal (PLU) de la commune de Chemiré-en-Charnie dans le cadre d'une procédure commune.

L'avis qui suit a été établi en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement. Il porte sur la qualité de l'étude d'impact du projet et de l'évaluation environnementale de la MEC DP du document d'urbanisme ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par ce projet et cette MEC, dans le cadre de la procédure commune pour laquelle le dossier a été établi.

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 : Paul Fattal, Bernard Abrial, Vincent Degrotte, Olivier Robinet et Daniel Fauvre.

Destiné à l'information du public, le présent avis de l'autorité environnementale 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.

La MRAe a été saisie une première fois du dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune par déclaration de projet le 17 avril 2023 et s'est prononcée par avis n°2023APDL23/PDL-2023-6935 du 17 juillet 2023, dans lequel elle constatait des carences majeures du dossier et avait demandé à être saisie de nouveau sur la base d'un dossier respectant les attendus d'une évaluation environnementale.

1 Présentation du projet et de son contexte

La commune de Chemiré-en-Charnie appartient à la communauté de communes Loué-Brûlon-Noyen, dont le territoire à dominante rurale se situe à l'ouest du département de la Sarthe. La commune compte 210 habitants en 2019 et dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 3 février 2011. L'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) à l'échelle de la communauté de communes a été initiée.

L'intercommunalité s'inscrit par ailleurs dans le périmètre du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays Vallée de la Sarthe, approuvé le 5 mai 2017.

Le territoire de la commune s'insère dans un environnement au patrimoine naturel particulièrement riche, reconnu notamment par la présence du site Natura 2000¹ du Bocage à Osmoderma eremita entre Sillé-le-

1 Le réseau Natura 2000 est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, visant à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. Il comprend les Zones de Protection Spéciale (ZPS) qui visent la conservation des oiseaux sauvages figurant en annexe I de la Directive européenne "Oiseaux sauvages" (79/409/CEE du 25/04/1979 modifiée du 30/11/2009 n°2009/147/CE) et les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) qui visent la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive européenne "Habitats naturels-faune-flore" (92/43 CEE) du 21/05/1992.

Guillaume et la Grande Charnie, de plusieurs zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 et 2², et de la Forêt de la Grande Charnie identifiée au titre de la Stratégie de création d'aires protégées (SCAP). En outre, la commune est concernée par l'arrêté préfectoral du 1^{er} juillet 2019 relatif au débroussaillage obligatoire dans le cadre de la prévention et la protection contre les feux de forêt.

Le site est constitué d'un étang, d'une zone boisée, de zones humides, de prairies et de bâtiments à l'état de ruines au sud-est et d'une ancienne carrière, sur une superficie d'environ 32 hectares.

Dans le PLU en vigueur, ces secteurs sont aujourd'hui situés en zones naturelle et agricole. L'étang et les bâtiments du moulin sont situés en zone Nln (zone naturelle destinée aux équipements de sports, loisirs, tourisme ouverts au public dans un site Natura 2000). La prairie est couverte par la zone Npn (zone naturelle protégée pour les sites et paysages dans le site Natura 2000), les anciennes carrières et les zones boisées par la zone Np (zone naturelle protégée pour les sites et paysages) ainsi qu'en espace boisé classé (EBC), et les ruines par la zone Nn (zone naturelle non-spécialement protégée dans le site Natura 2000). Quelques secteurs sont par ailleurs en zone An.

Exploité par la fédération des associations de pêche de la Sarthe, le site, qui comprend un logement de service (gardiennage et entretien) à l'année, est utilisé pour la pêche sur les pontons aménagés, et pour l'accueil de groupes scolaires via des animations concernant la pêche, la faune, la flore et les zones humides.

Le projet consiste à créer 34 hébergements touristiques (cabanes ou habitations légères de loisir - HLL) et à réhabiliter de bâtiments existants en tant que, notamment, local d'accueil, deux salles de massage, deux salles de séminaires, et un local technique sur le site du Moulin de l'Abbaye d'Etival. La maîtrise d'ouvrage est assurée par la société Cabanes Nature et Spa (CNS) opérant sous la marque COUCOO CABANES. Le site sera en mesure d'accueillir une centaine de personnes, avec une capacité de couchages de 92 personnes et une dizaine de salariés. Le projet comprend également la création de chemins piétons, la mise en place d'une circulation de service (voitures), la création de parkings et d'aires de retournement, l'installation des réseaux d'eau potable, électricité et assainissement. La surface artificialisée totale du projet (voies, cabanes, extensions, assainissement) couvre 8 600m² selon certaines parties du dossier, voire jusqu'à 9 690m² selon d'autres.

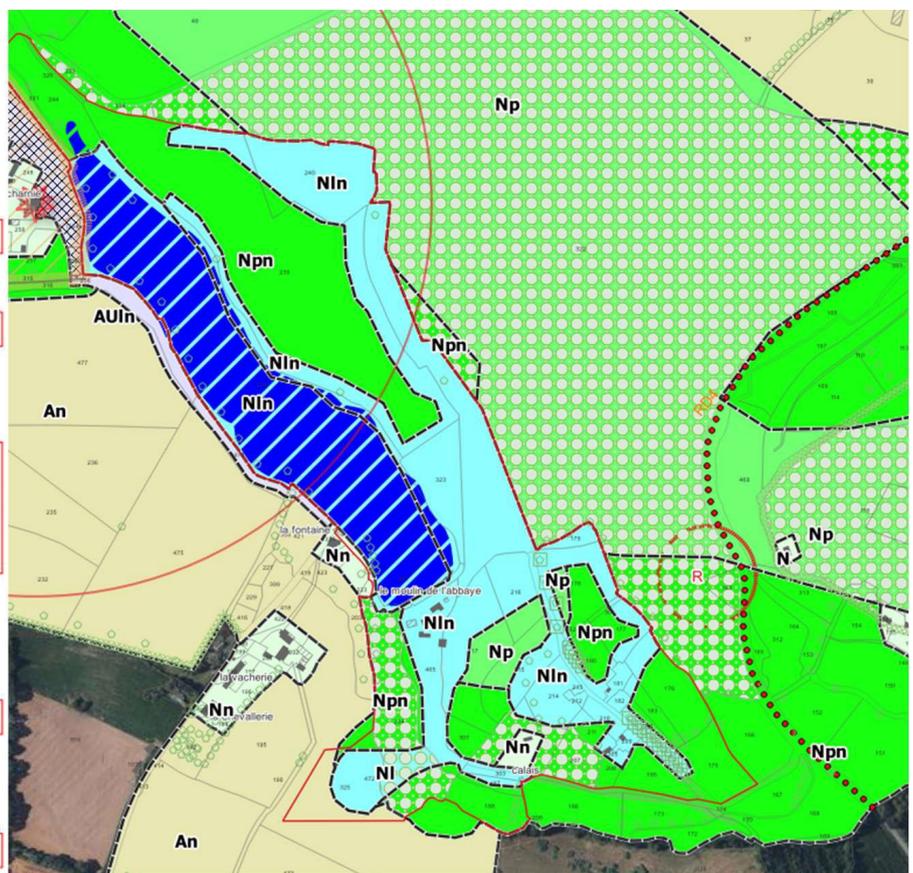
Le projet fait l'objet d'un permis d'aménager soumis à évaluation environnementale systématique, d'un permis de construire (pour le changement de destination de deux bâtiments et les modifications de façades sur trois bâtiments existants). Il n'est actuellement pas compatible avec les dispositions du plan local d'urbanisme en vigueur, ce qui a entraîné le déclenchement d'une procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet de la part de la communauté de communes.

Ainsi, le projet de mise en compatibilité vise à étendre la zone Nln (zone naturelle destinée aux équipements de sports, loisirs, et tourisme ouverts au public) et à supprimer 6,7 hectares d'espaces boisés classés. L'évolution du zonage concerne environ 12 hectares.

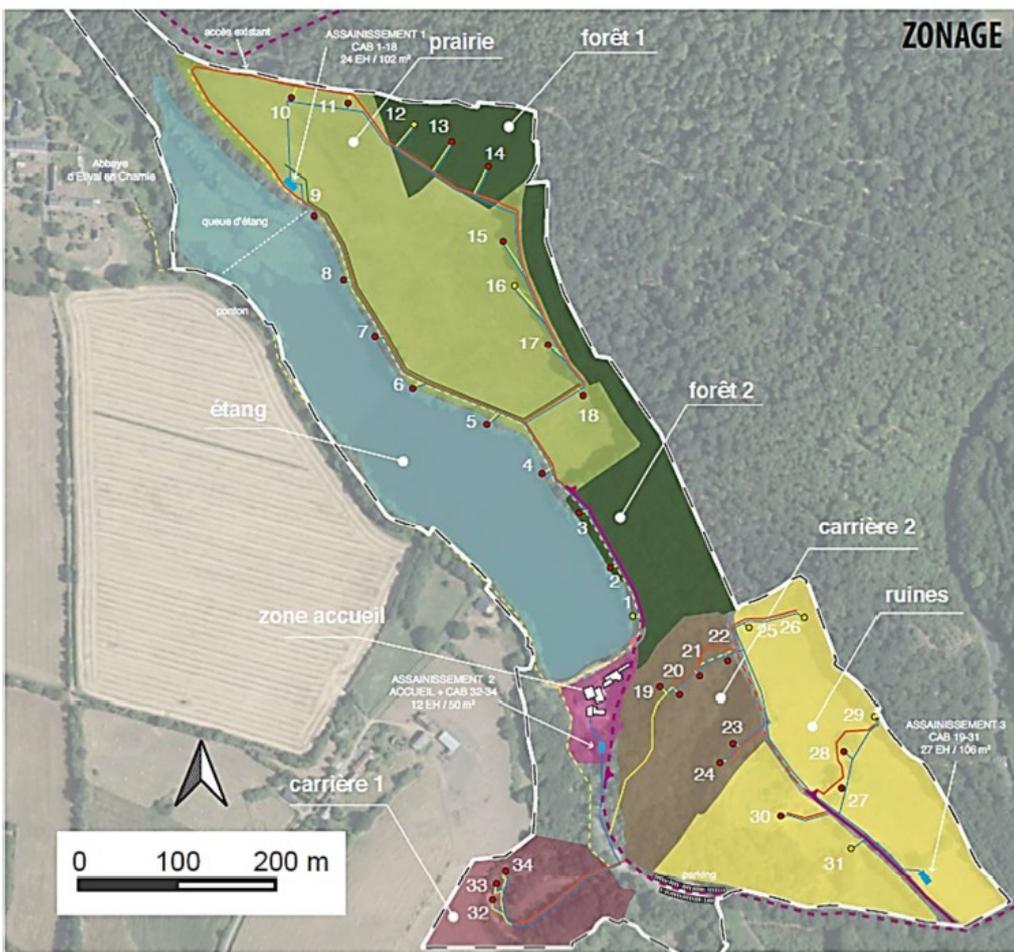
2 Les ZNIEFF de type I sont des espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Ce sont les zones les plus remarquables du territoire ;
Les ZNIEFF de type II sont des espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentours.

LEGENDE

UC	ZONE URBAINE CENTRALE
UP	ZONE URBAINE PERIPHERIQUE
AU	ZONE D'URBANISATION FUTURE
AUh	ZONE D'URBANISATION GROUPEE POUR L'HABITAT
AULn	ZONE D'URBANISATION POUR LE TOURISME ET LES LOISIRS DANS LE SITE NATURA 2000
A	ZONE RESERVEE A L'ACTIVITE AGRICOLE
An	ZONE RESERVEE A L'ACTIVITE AGRICOLE DANS LE SITE NATURA 2000
Apn	ZONE RESERVEE A L'ACTIVITE AGRICOLE DANS LA PRAIRIE LA PLUS SENSIBLE DU SITE NATURA 2000
N	ZONE NATURELLE NON SPECIALEMENT PROTEGEE
Nn	ZONE NATURELLE NON SPECIALEMENT PROTEGEE DANS LE SITE NATURA 2000
Ncn	SECTEUR DE LA ZONE NATURELLE CONSTRUCTIBLE AU COUP PAR COUP DANS LE SITE NATURA 2000
Nf	ZONE NATURELLE FORESTIERE
Nfn	ZONE NATURELLE FORESTIERE DANS LE SITE NATURA 2000
NL	ZONE NATURELLE DESTINEE AUX EQUIPEMENTS DE SPORTS, LOISIRS ET TOURISME OUVERTS AU PUBLIC
NLn	ZONE NATURELLE DESTINEE AUX EQUIPEMENTS DE SPORTS, LOISIRS ET TOURISME OUVERTS AU PUBLIC DANS LE SITE NATURA 2000
Np	ZONE NATURELLE PROTEGEE POUR LES SITES ET PAYSAGES
Npn	ZONE NATURELLE PROTEGEE POUR LES SITES ET PAYSAGES DANS LE SITE NATURA 2000
--- LIMITE DE ZONE	
R	SECTEUR A RISQUE DE MOVEMENT DE TERRAIN
V	SECTEUR SUSCEPTIBLE D'ABRITER DES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES
EMPLACEMENT RESERVE	
AXE ROUTIER SUR LEQUEL LA CREATION D'ACCES NOUVEAUX EST INTERDITE SENSIBLE DE RANDONNEE A PRESERVER	
ESPACES BOISES CLASSES	
HAIES ET ARBRES ISOLÉS mis en ESPACE BOISE CLASSE	
HAIES ET ARBRES ISOLÉS soumis à déclaration préalable	
PATRIMOINE REMARQUABLE SOUSMIS AU PERMIS DE DEMOURIR	
SIEGE D'EXPLOITATION AGRICOLE	
SIEGE D'EXPLOITATION AGRICOLE COMPRENANT DES INSTALLATIONS CLASSES	
PERIMETRE MONUMENT HISTORIQUE	



Extrait du zonage après déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU – résumé non-technique page 8



**COUCOO
LE MOULIN DE L'ABBAYE D'ETIVAL**

Zones	Cabanes
étang au bord de l'eau (pilotis)	9
prairie (zone agricole) agro-cabane	6
forêt 1 dans les arbres	3
forêt 2 dans les arbres	0
ruines archéo-cabane, au chêne	7
carrière 1 agro-cabane	3
carrière 2 cabane d'en haut	6
	34

- Limite de projet
- Cabanes Duo
- Cabanes Familiales
- Circulation de service (2 m) créée
- Circulation de service (2 m) existante
- Circulation piétonne
- Circulation piétonne existante
- Accès véhicules de secours (3 m) consolidé
- Voirie existante
- Accès de secours par circulation de service et piétonne : distance < 400 m
- Plateforme d'aspiration (4x8 = 32 m²)
- Réseaux
- Bassin d'assainissement
- Haie à planter
- NL
- ZH
- EBC

Plan de masse du projet touristique – résumé non-technique page 10

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 identifiés par la MRAe sont :

- la consommation d'espaces naturels et agricoles et l'altération durable des fonctions écologiques des sols ;
- les milieux naturels notamment les habitats riches et diversifiés en partie d'intérêt communautaire, les zones humides et la biodiversité exceptionnelle ;
- la maîtrise de la fréquentation et du piétinement ;
- la maîtrise des risques et notamment le risque feu de forêt ;
- l'intégration paysagère des constructions.

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

3.1 Analyse de l'état initial de l'environnement

Milieux naturels

Le secteur d'implantation du projet, s'étendant sur une trentaine d'hectares, est constitué d'une variété importante de milieux et habitats, dont certains d'intérêt communautaire : des zones bâties (ancien moulin, ferme à l'abandon), un étang (8 hectares), des espaces de prairies (prairies maigres de fauche sur près de 20 hectares), des secteurs boisés (Hêtraies-chênaies à houx sur environ 5 hectares, lisières forestières ombragées), de vieilles haies (arbres têtards), des broussailles, des landes sèches, des gazons amphibies annuels, deux anciennes carrières de grès armoricain sur la partie sud.

Il se trouve en partie au sein du site Natura 2000 Bocage à Osmoderma eremita entre Sillé-le-Guillaume et la Grande-Charnie, ainsi qu'en zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 et 2 « Etang et carrière d'Etival en Charnie » et « massif forestier de Charnie et zones périphériques ». Le dossier fait état d'un projet d'extension de la ZNIEFF de type 1 sur les espaces de prairies et de boisements qui couvrira alors une grande partie du site de projet.

La Forêt de la Grande Charnie est également identifiée au titre de la stratégie de création d'aires protégées englobant une vaste partie nord du secteur de projet.

Le secteur se trouve par ailleurs, au sein d'un réservoir de biodiversité identifié au titre du schéma régional de cohérence écologique, intégré au SRADDET³ des Pays de la Loire, confirmé à l'échelle plus locale du SCoT du Pays Vallée de la Sarthe qui l'identifie comme « espace de forte sensibilité écologique », et comme l'un « des principaux axes de continuité écologique issus de différents continuums ».

La MRAe relève également que le dossier conduit la démarche jusqu'à qualifier la trame noire sur le secteur, la considérant de bonne qualité.

Le rapport d'évaluation environnementale fait état de recherche de zones humides sur la base des critères alternatifs pédologiques (42 sondages répartis sur 30 hectares) et floristiques. De vastes zones humides sont recensées, sans que le dossier ne précise les surfaces effectivement concernées. Les fonctionnalités associées n'ont pas été recherchées ni précisées. La MRAe rappelle à ce titre l'existence du guide de OFB relatif à la méthode nationale d'évaluation des fonctions des zones humides⁴.

3 Approuvé par le préfet de région le 7 février 2022

4 [Version 2 de la MNEFZH \(septembre 2023\)](#)

La MRAe recommande de dresser une synthèse des zones humides identifiées sur le secteur, précisant les surfaces concernées, leurs espaces périphériques ainsi que leurs fonctionnalités.

Les inventaires faunistiques et floristiques se sont déroulés lors de 21 passages répartis entre avril 2022 et janvier 2023. La pression d'inventaire et les méthodologies appliquées apparaissent suffisantes pour considérer l'exhaustivité des résultats obtenus.

L'annexe établissant le diagnostic écologique fait état de la présence d'environ 364 espèces végétales historiquement signalées sur la zone d'étude dont une cinquantaine non repérées lors des prospections.

Soixante-trois espèces d'oiseaux ont été recensées sur site, dont plus de la moitié est nicheuse. Et la majorité est protégée. Le dossier relève que le secteur n'a pas une quiétude optimale pour permettre la reproduction de davantage d'espèces, ou accueillir celles en période migratoire ou en hivernage. Certaines espèces observées sur le site, l'utilisant comme zone de chasse, de passage, ou se reproduisant à proximité, sont à relever, comme la Cigogne noire, le Busard-Saint-martin, la Bondrée apivore, le Faucon pèlerin, le Martin pêcheur d'Europe ou le Pic mar.

Seize espèces de mammifères terrestres ont été répertoriées, dont le Hérisson d'Europe et l'Ecureuil roux, protégés.

Au moins quatorze espèces de chauve-souris sont recensées, toutes protégées, avec une activité forte à très forte aux abords de l'étang et sur toutes les interfaces boisées. Le secteur accueille par ailleurs des gîtes d'au moins deux espèces, la Pipistrelle commune et le Petit rhinolophe. Une colonie de pipistrelles est identifiée dans l'un des bâtiments. Le dossier met en lumière la qualité des espaces du site, présentant une combinaison d'écosystèmes, permettant l'accomplissement de l'intégralité du cycle biologique des espèces.

Six espèces de reptiles sont répertoriées sur le site, toutes protégées (Couleuvres vipérine, helvétique et d'Esculape, Orvet fragile, Lézards à deux raies et des murailles).

Six espèces d'amphibiens, toutes protégées, ont été observées (Grenouilles verte et rousse, Tritons palmé, alpestre et crêté, Salamandre tachetée, Rainette arboricole, Crapaud épineux, Alyte accoucheur). Le site d'implantation leur offre des milieux humides en période de reproduction (étang, mares temporaires dans les carrières et mares de pisciculture à l'aval du moulin) et des habitats boisés en période d'hivernage et d'estivage. Les autres habitats du secteur sont notamment utilisés comme zone d'alimentation.

Une dizaine d'espèces de poissons est recensée dans l'étang.

Le dossier précise que le peuplement de papillons est « remarquablement diversifié » avec trente-cinq espèces, les odonates sont également particulièrement représentés (au moins vingt-sept espèces).

Les insectes saproxylophages ont été spécifiquement recherchés, mettant en évidence treize arbres à cavités aux fortes potentialités d'accueil de ces espèces.

Paysage et patrimoine

Le dossier décrit le site comme à l'interface de paysages remarquables composés de forêts, de prairies, d'eau, de milieux agricoles et de milieux bâtis dont la chapelle d'Etival inscrite au titre des monuments historiques.

Le nord du secteur est par ailleurs inclus dans une zone de sensibilité archéologique liée à l'abbaye Notre-Dame.

Risques naturels et technologiques

Le site de projet est concerné par une exposition moyenne à faible au retrait-gonflement des argiles. Le secteur est sensible aux remontées de nappe.

Il est également concerné par le risque lié aux feux de forêt.

3.2 Résumé non technique

Le résumé non-technique fait l'objet d'un document à part et facilement identifiable. Il est d'approche lisible mais souffre des mêmes lacunes que le dossier complet, récapitulées ci-après.

3.3 Effets cumulés du projet avec d'autres projets connus

Le dossier n'identifie pas d'effet de cumul avec d'autres projets alors que la MRAe observe que l'ouverture du site au public et des activités de découverte pédagogique semblent maintenues. Le cumul d'impacts en matière de fréquentation et de perturbation des milieux reste donc posé.

3.4 Compatibilité avec les documents cadres

Il apparaît dans la suite du présent avis que la démarche d'évitement tant au stade de l'évolution du PLU qu'à celui de la définition du projet est insuffisamment mise en œuvre et justifiée.

Ainsi, la compatibilité des procédures en cours avec les dispositions du SCoT (protéger et gérer les réservoirs majeurs de biodiversité, protéger et gérer les milieux humides, protéger et gérer les boisements comme noyaux de biodiversité complémentaire, etc) n'est pas démontrée.

De la même manière, le SDAGE Loire-Bretagne requiert l'évitement des zones humides préalablement à toute recherche de compensation dans le cas où l'impossibilité d'évitement est justifiée. En l'occurrence la compatibilité avec l'orientation fondamentale 8B1 du SDAGE n'apparaît pas assurée.

4 Analyse des variantes et justification des choix effectués

Du point de vue de l'urbanisme, la collectivité propose une analyse des solutions de substitution sur le seul registre des zonages envisagés.

Ce faisant, le dossier ne traduit pas de recherche de limitation stricte du périmètre retenu, alors que les STECAL doivent être délimités au plus proche des besoins identifiés et en prenant notamment en compte les enjeux environnementaux, les besoins liés aux réseaux, etc. Ainsi, le document d'urbanisme ne se saisit pas de l'opportunité, ici donnée, d'encadrer de manière fine les modalités d'occupation des sols et d'atteinte aux habitats naturels sur un périmètre justifié (voir également en ce sens le paragraphe dédié à la mise en compatibilité en fin d'avis).

S'agissant du choix des zonages, la collectivité a envisagé soit la création d'une zone à urbaniser à vocation de loisirs avec une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), soit la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Cette deuxième option a été retenue considérant la possibilité de limiter l'emprise au sol des HLL. Le dossier propose ainsi la création d'un STECAL NIIn étendu de 10,1 hectares par rapport à l'existant, pour atteindre une surface totale de 11,86 hectares, en lieu et place de zonages Npn (zone naturelle protégée pour les sites et paysages dans le site Natura 2000 concernant la prairie), Np (zone naturelle protégée pour les sites et paysages concernant les anciennes carrières et les zones forestières), Nn (zone naturelle non-spécialement protégée dans le site Natura 2000 concernant les ruines) ainsi que des espaces boisés classés (EBC).

Le dossier précise par ailleurs que l'option de protection des boisements au titre de l'article 151.23 du code de l'urbanisme, en remplacement de l'identification en EBC, a été écartée au regard des contraintes qu'elle impose pour l'abattage des arbres.

Le dossier présente ensuite les solutions étudiées en phase de conception du projet. Cette analyse est trop succincte et s'avère plus affirmée que démontrée. Elle ne permet pas objectivement de considérer que les enjeux environnementaux identifiés ont conduit à la mise en œuvre d'une démarche préalable d'évitement. Le dossier ne fait pas montre d'un choix conduit sur la base d'une hiérarchisation des enjeux et de la bonne prise en compte de ceux-ci. À titre d'exemple, les enjeux paysagers liés à l'intégration des cabanes situées dans le périmètre de protection d'un monument historique ont conduit à pousser ces dernières à l'intérieur du couvert forestier, générant de facto l'occurrence d'impacts supplémentaires sur les habitats avec notamment la mise en œuvre sur une surface plus conséquente des débroussailllements liés à l'obligation légale associée afin de prévenir les feux de forêt. Il est ainsi attendu de l'étude d'impact qu'elle produise une analyse multicritères mettant en balance les enjeux en présence et démontrant la mise en œuvre de la démarche « éviter-réduire-compenser » (ERC).

Par ailleurs, la MRAe relève que le nombre de cabanes retenu ainsi que la distance qui les sépare, ne font l'objet d'aucune justification. Or ce sont des données préalables à la définition de la surface finale du projet et des espaces remarquables impactés, au dimensionnement des réseaux et des infrastructures comme les parkings et les cheminements internes au projet, à la fréquentation du site et donc au dérangement des espèces ainsi généré.

La MRAe recommande – compte tenu des très nombreux enjeux environnementaux mis en exergue – d'apporter une justification étayée et argumentée des choix retenus démontrant de manière convaincante l'évitement préalable des impacts sur un écosystème remarquablement riche.

5 Prise en compte de l'environnement par le projet

La MRAe relève une confusion systématique de la caractérisation des mesures, celles présentées comme des mesures d'évitement étant en réalité, au mieux, des mesures de réduction. La démonstration de l'évitement appelle à être réinterrogée sur l'ensemble du document.

D'une manière générale, la MRAe relève que le dossier manque d'illustrations pour localiser les secteurs touchés, proposant seulement des cartes à l'échelle macroscopique du projet.

5.1 La préservation des milieux naturels

Sols et sous-sols

S'agissant de l'imperméabilisation des sols, le projet en phase d'exploitation implique la création d'une dizaine de plots en béton de 80*80*80 cm soit 6,4 m² par cabane, soit 217,6 m², auxquels s'ajoutent les extensions de bâtiments de 230m² permises par l'évolution du PLU. Le dossier estime l'incidence du projet sur les risques d'inondations comme positives du fait de cette modération de l'imperméabilisation. Considérer l'impact comme positif constitue un abus de langage.

Au titre des mesures d'évitement, le dossier prévoit la création de voies de service « à moindre impact », c'est-à-dire limitées à 3,5 m de large pour les voies accessibles aux secours, 2 m de large pour celles accessibles aux voiturettes et 1 m de large pour celles dédiées aux piétons. Le revêtement sera perméable. Cette mesure ne constitue pas une mesure d'évitement, laquelle consisterait à ne réutiliser que les chemins agricoles existants par exemple. Il s'agit en réalité d'une mesure de réduction, qui appelle par ailleurs à être dûment justifiée sur la base d'un besoin identifié, notamment au regard du choix d'implantation des cabanes, de leurs espacements qui induit un linéaire de voiries nouvelles significatif, de surcroît au sein d'un environnement particulièrement riche.

La MRAe recommande de compléter l'analyse du besoin de création de voies de desserte du site, sur la base d'éclaircissements substantiels sur les choix du nombre de cabanes et de la distance qui les sépare.

Le projet implique la création de parkings, ceux-ci seront réalisés en entrée de site.

La MRAe observe que l'évolution du PLU proposée n'encadre pas la création des voiries ni la création des espaces de stationnement.

Ressource en eau

– Zones humides

Le projet de mise en compatibilité du PLU de Chemiré en Charnie ne propose pas un travail abouti de prise en compte des milieux sensibles identifiés sur le secteur. Le périmètre du zonage Nln permet en effet la réalisation d'aménagements sur des zones humides, sans démonstration de l'impossibilité d'évitement de ces dernières.

Le dossier affirme qu'au titre des mesures d'évitement, le projet a été conçu pour « réduire » les impacts sur les zones humides, par l'instauration d'un recul de 5 m de la berge de l'étang pour la création des voiries notamment. En revanche, l'éventuelle atteinte à leurs espaces périphériques n'est pas qualifiée.

A contrario, une zone humide est bien évitée par le déplacement du parking en entrée de site par rapport à son emplacement envisagé initialement. Mais le dossier ne présente pas cette mesure comme tel.

La phase de chantier qui est susceptible de générer un impact sur les zones humides par la circulation des engins, n'est pas suffisamment analysée et les mesures assorties, notamment de suivi des fonctionnalités éventuellement altérées ne sont pas envisagées.

In fine, le dossier estime l'impact du projet sur les zones humides à 495m², liés aux plateformes et cabanes le long de la berge de l'étang. Le dossier fait une distinction entre les impacts liés aux cabanes sur 235m² altérant le fonctionnement biologique de la zone humide et ceux liés aux plateformes et pontons sur 260m² considérés comme moindres.

A titre compensatoire, le projet prévoit le démontage de 9 pontons existants pour une superficie de zone humide ainsi « rendue » de 108m². L'articulation de cette mesure avec les affirmations faites par ailleurs dans le dossier du réemploi des pontons comme base des cabanes sur pilotis mérite d'être clarifiée. Il prévoit ensuite la restauration des mares aux abords du lieu-dit Calais, la création de zones humides compensatoires par décaissement superficiel des sols dans la carrière nord sur une surface de 350m² et la restauration de la mare temporaire dans la carrière sud sur 15m². Des mesures de suivi sont prévues, les mesures correctives, rendues nécessaires le cas échéant ne le sont pas.

– Gestion des eaux usées

Le projet sera à l'origine d'effluents nouveaux. A ce sujet, le dossier est confus quant à l'appréciation de leurs impacts, affirmant d'abord que le projet sera à l'origine d'une amélioration du traitement des eaux usées, lui-même entraînant une amélioration de la qualité des eaux, avec l'installation de trois stations d'assainissement non collectif par phytoépuration pour 84 équivalents-habitants. Par ailleurs, le dossier considère la création de ces trois systèmes d'épuration comme une mesure d'évitement.

Il ne s'agit en rien d'une mesure d'évitement, celle-ci consistant d'abord à ne pas générer d'effluents (ou qui consisterait par exemple en la recherche d'une localisation du projet permettant son raccordement à l'assainissement collectif). Il s'agit, à tout le mieux, d'une mesure de réduction des impacts du projet sur les milieux aquatiques, bien qu'une mesure de réduction aboutie consisterait à démontrer la recherche de

limitation des besoins en épuration (par le choix du nombre de cabanes par exemple, la recherche de solutions alternatives comme les toilettes sèches etc).

Ensuite, le caractère positif du dispositif de traitement appelle à être démontré sur la base d'une comparaison de la situation initiale par rapport à une situation projetée, au regard de l'évolution de la fréquentation du site, tant sur le volet quantitatif que qualitatif. En outre, le choix de la localisation de ces systèmes d'assainissement appelle à être justifié.

Au titre des mesures de suivi, le dossier propose un suivi annuel estival les trois premières années. Cette temporalité réduite doit être justifiée, les mesures de correction éventuelles doivent être précisées.

La MRAe recommande de compléter substantiellement l'analyse liée à l'installation des systèmes d'assainissement non-collectif en :

- **justifiant d'abord le dimensionnement sur la base d'un choix éclairé du nombre de cabanes retenu, et de l'absence de solutions alternatives ;**
- **justifiant le choix de la localisation des dispositifs ;**
- **détaillant dans l'étude d'impact les mesures de suivi ainsi que les mesures correctives le cas échéant.**

– Eau potable

Le projet sera raccordé au réseau d'alimentation en eau potable, avec une consommation estimée à 1900m³ par an, soit une augmentation de la consommation de 0,5 % de la consommation totale sur le secteur alimenté par le SIAEP Charnie-Champagne. Le porteur de projet prévoit une sensibilisation des salariés et des visiteurs au titre des mesures de réduction.

Un risque de pollution de l'étang et des eaux souterraines est identifié pour la phase de chantier. Au titre des mesures de réduction, le dossier prévoit notamment des procédures de stockage des produits polluants et des déchets dangereux, la prévention des écoulements des laitances, l'installation de bacs de rétention afin de récupérer les fluides, l'usage d'une aire de stationnement dédiée aux engins, l'usage du futur parking comme site de stockage des matériaux. Il prévoit également une gestion provisoire des eaux pluviales, sans plus de détails sur celle-ci.

Milieux naturels et biodiversité

- Habitats

L'extension du secteur NLn sur 10,1 hectares ainsi que le déclassement de 6,7 hectares d'espaces boisés classés rend constructibles des secteurs bénéficiant initialement d'une protection stricte. Le périmètre du STECAL apparaît supérieur au périmètre sur lequel les aménagements sont susceptibles d'intervenir à ce stade du projet. La recherche d'évitement n'est pas conduite de manière suffisamment aboutie à l'échelle du document d'urbanisme.

En phase de chantier du projet, le dossier identifie des impacts directs liés aux terrassements et à la circulation des engins, ainsi que des impacts indirects liés à la création d'ombrage entraînant l'appauvrissement voire la destruction de certains milieux en présence.

En phase d'exploitation, les impacts identifiés portent sur l'artificialisation des milieux. Le dossier estime que ces impacts sont ponctuels et limités aux zones directement aménagées comme les cabanes, les rampes d'accès, les pilotis ou les plateformes, les pistes créées. Ce faisant, le dossier élude la gestion du risque incendie et l'obligation légale de débroussaillage (OLD) touchant des surfaces bien supérieures de milieux boisés que la seule projection au sol des cabanes. À ce titre, le dossier introduit une « discussion sur les impacts liés à l'OLD » tendant à démontrer l'absence d'impact lié à l'OLD. Cependant, et comme il sera

évoqué ci-après, les incertitudes quant à la localisation finale des cabanes en forêt ne permet pas d'affirmer de manière claire cette absence d'impact.

vi. Synthèse des impacts bruts sur les milieux

Type d'aménagement	Nombre	Surface (m ²)	Prairie / Zone ouverte	Chemins agricoles existants	Zones anthropisées	Boisement	Friches, ronciers	Berges/étang
Circulation de service créée (2m)	2050 ml	4100	3335	-	-	765	-	-
Circulation pompier consolidé (3m)	342 ml	1197	-	1026	-			
Circulation piétonne créée (1m)	350 ml	350	55	-	-	200	55	40
Cabanes duo 50m ²	27	1350	100	-	-	400	450	400
Cabanes famille 65m ²	7	455	195	-	-	130	65	65
Aire retournement	4	192	48	48	48	48	-	-
Parking 49pl.	1	644	644	-	-	-	-	-
Extensions zone d'accueil et parking voiturettes	1	392		-	392	-	-	-
Zones d'assainissement	3	346	346	-	-	-	-	-
TOTAL		8855	4723	1074	440	1543	570	505

Synthèse des impacts bruts sur les milieux, étude d'impact (en m²) page 174

Le dossier précise qu'une autorisation de défrichement sera nécessaire pour une surface estimée à 2 372m² au maximum. Le dossier ne matérialise pas sur une carte les secteurs concernés, les enjeux impactés et ne précise pas les mesures compensatoires associées. Parallèlement, dans plusieurs autres parties, il affirme que le « projet prévoit la conservation intégrale du patrimoine arboré ». Ainsi, des éclaircissements sont attendus quant à la réalité des défrichements prévus et par conséquent, sur la pertinence de déclasser 6,7 hectares d'EBC à l'occasion de la procédure de mise en compatibilité du PLU.

La MRAe recommande d'apporter les éclaircissements nécessaires relatifs aux défrichements liés au projet et, conséquemment, la justification du déclassement de 6,7 hectares d'EBC.

L'évaluation environnementale identifie en parallèle des impacts positifs du projet pour le milieu naturel comme le maintien des prairies, la réouverture des milieux naturels liés aux anciennes carrières et au secteur des ruines de bâtiments, l'amélioration de la gestion de l'étang et la lutte contre les espèces envahissantes, susceptible d'enrichir la biodiversité de l'étang et de la ripisylve. Cependant, la hausse notable de la fréquentation du site (piétinements etc) ainsi que les aménagements paysagers avec la création d'un verger, ne sont pas pris en compte dans cette analyse.

Au titre des mesures d'évitement, le dossier précise que le secteur identifié comme « queue de l'étang », c'est-à-dire sa partie la plus au nord du site, va faire l'objet d'une sanctuarisation en vue de la préservation de divers habitats d'intérêt communautaires identifiés, et constituant également une zone dite « de quiétude » pour l'avifaune.

Le dossier présente ensuite l'établissement d'une gestion et restauration des zones prairiales comme une mesure de réduction. Il préconise ainsi, dans un premier temps, le maintien de la gestion actuelle des prairies (pâturage extensif et fauche avec export de foin), puis dans un second temps, la restauration, selon des modalités à définir, du caractère prairial de deux zones autour du lieu-dit Calais. Cette mesure s'avère peu

circonscrite et implique la mise en œuvre d'un suivi qui n'est pas défini. Sa qualification de mesure de réduction doit être explicitée.

– faune

En phase de chantier, le dossier identifie des risques de destruction et de dérangement d'individus pour les mammifères (hors chiroptères).

En phase d'exploitation, le dossier relève que la modification des habitats et le dérangement d'individus, en particulier en période estivale, constituent les principaux impacts potentiels.

S'agissant des chiroptères, la phase de chantier présente un risque considéré comme fort pour la colonie de pipistrelles identifiée dans l'un des bâtiments.

En phase d'exploitation, le principal impact sera créé par le dérangement des espèces lié à la présence humaine en période estivale (bruits, éclairages), susceptibles de rendre les habitats du secteur inhospitaliers.

Pour l'avifaune, la phase de travaux est susceptible de générer des destructions directes d'individus ou indirectes par l'abandon de nichées. Le dérangement de la faune aquatique de l'étang est également identifié.

La phase d'exploitation implique également un risque accru de dérangement des espèces en période de nidification, en particulier aux abords de l'étang (pour le Canard colvert, le Foulque macroule, le Grèbe castagneux, le Grèbe huppé, la Poule d'eau). Le dossier considère ce « sur-impact » comme peu élevé au regard de la fréquentation du site par les pratiquants de l'activité de pêche. Cependant, la fréquentation d'un site touristique (environ 100 personnes) n'est pas objectivement comparée avec l'usage du site comme lieu de pêche (fréquentation indéterminée).

Au titre des mesures d'évitement, la préservation, dépourvue d'aménagements, de la « queue de l'étang », doit constituer une zone dite « de quiétude » pour l'avifaune. Une mesure de suivi proposée consiste à réaliser des recensements de l'avifaune à deux reprises pour permettre de vérifier l'adéquation de la mesure avec la préservation des espèces concernées. Cette mesure doit être précisée.

La MRAe recommande de préciser la mesure de suivi relative à la zone de quiétude pour l'avifaune, en indiquant la périodicité des inventaires, en justifiant des périodes choisies ainsi que leur représentativité, et le cas échéant les mesures correctives destinées à garantir l'efficacité de la mesure d'évitement initiale.

Une mesure de réduction dédiée à l'avifaune consiste à limiter le dérangement en réduisant les impacts visuels, notamment en conservant l'intégralité de la ripisylve, en favorisant les passages pour piétons en retrait de la berge et en aménageant les plateformes de manière à masquer les silhouettes humaines.

L'impact potentiel du projet sur les reptiles est variable en fonction des espèces, de leur fréquentation des habitats et de la période considérée. La phase de chantier est susceptible de générer des destructions d'individus peu mobiles en phase de repos. La phase d'exploitation n'est pas identifiée comme pouvant générer des impacts notables sur ces taxons pourtant fortement sensibles au dérangement.

S'agissant des amphibiens, la phase de chantier est susceptible de générer une pollution accidentelle, la destruction directe d'individus par écrasement en fonction des périodes d'intervention et la destruction des refuges.

En phase d'exploitation, l'implantation des cabanes sur les berges de l'étang est susceptible de générer un impact sur les zones de reproduction de plusieurs espèces. Une réduction des zones de repos et d'alimentation est également attendue compte tenu des aménagements sur les prairies et la création des voies d'accès. Enfin, le projet considère l'existence d'un impact potentiel lié à la pollution lumineuse.

Le dossier précise que la création des trois bassins d'assainissement des eaux usées (près de l'accueil, dans la prairie et dans la carrière) pour une superficie de 350m², doit créer des micro-habitats favorables au Crapaud commun ou à la Grenouille verte.

Le projet comporte également le maintien des 2 mares de pisciculture situées au sud du moulin, dont la réhabilitation (remise en eau et gestion des niveaux) doit permettre la reproduction des tritons ou des Rainettes vertes.

La phase de chantier est susceptible de porter atteinte à des arbres favorables à l'accueil des cortèges de coléoptères saproxylophages, notamment au niveau du chemin d'accès vers l'ancienne ferme. Un diagnostic préalable au passage des engins sera réalisé. Le dossier présente ensuite la période d'exploitation du site, associée à une gestion adaptée des habitats concernés, comme une opportunité pour le repeuplement des arbres favorables à l'accueil des coléoptères saproxylophages (comme le Grand capricorne), par ces derniers.

La principale mesure de réduction visant à limiter les impacts sur la faune consiste à adapter le calendrier des périodes de travaux sur l'année. Le dossier considère que les travaux de voiries et réseaux divers (VRD) constituent les principaux travaux générant des impacts. Ainsi, les mois d'août, septembre et octobre sont considérés comme les moins défavorables à l'avifaune nicheuse et aux reptiles et amphibiens hivernants notamment. Les travaux seront par ailleurs réalisés de manière exclusivement diurne.

De plus, le dossier prévoit la limitation de l'éclairage en proscrivant l'éclairage permanent, en le réduisant au strict nécessaire, en adaptant l'orientation des faisceaux lumineux et en utilisant des sources lumineuses préconisées. Cependant, les intentions de réduction des impacts décrites ici sont susceptibles de se heurter à l'usage final des estivants.

Une autre mesure de réduction consiste à limiter le dérangement de la faune arboricole (avifaune et chiroptères) par le choix de l'emplacement des cabanes. Cependant, bien qu'un pré-repérage en novembre 2022 ait été effectué, le porteur de projet n'exclut pas que des espèces cavernicoles se soient installées depuis cette date sur les arbres support des cabanes. Ainsi, un nouvel inventaire complet sera conduit avant le démarrage des travaux, impliquant potentiellement le déplacement d'une ou plusieurs cabanes vers d'autres arbres support. Cette mesure louable tend toutefois à démontrer que la caractérisation des impacts du projet n'est pas totalement aboutie. Le dossier ne traduit pas de recherche dès l'étude d'impact, d'arbres support de report permettant de palier les impondérables rencontrés en phase de travaux avec la démonstration de la mise en œuvre d'une démarche ERC adaptée.

Au titre des mesures de réduction pouvant être bénéfiques à la fois aux habitats et aux espèces identifiés, le porteur de projet prévoit la gestion du risque de pollution accidentelle par diverses mesures de chantier (bon état des engins, stockage des produits nocifs sur bacs étanches ou aires aménagées, manipulation de produits toxiques sur des aires prévues, mise à disposition de kits anti-pollution, bâchage des bennes de transport, tri des déchets etc).

Ensuite, la préfabrication des cabanes avant leur montage sur site doit permettre de limiter le temps de présence des ouvriers sur le chantier. Toutefois, aucune estimation sur la durée de ce dernier n'est avancée au dossier.

Sont prévus le balisage préventif et la mise en défens des milieux et habitats des espèces remarquables, avant le début des travaux. Le dossier prévoit également un plan de circulation des engins.

La MRAe relève que la fréquentation du site, sur les périodes globalement les plus favorables à l'expression de la biodiversité, ne fait pas l'objet d'une analyse convaincante. Outre les comportements individuels des estivants qui peuvent aller à l'encontre des mesures proposées (éclairages, piétinements hors cheminements, nuisances sonores etc), l'ouverture du site au grand public, comme envisagé notamment à travers la mise en compatibilité du PLU, va accroître davantage la fréquentation du site, sans estimation de celle-ci. Le fait de

considérer que le dérangement lié à la fréquentation par le public ne sera pas accru par le projet nécessite d'être argumenté.

La MRAe relève également que le dossier met en exergue l'expérience du porteur de projet dans l'insertion de cabanes au sein d'espaces remarquables. Cependant, ce dernier ne s'appuie pas sur les retours d'expérience et données de suivi des projets déjà conduits, dont certains remontent à 2009, pour étayer sa démonstration relative à l'absence de risque de dérangement des espèces protégées – ou non – présentes sur le secteur, ou sur la bonne gestion des habitats et espèces fragiles.

La MRAe recommande de :

- ***réinterroger les dispositions du projet de mise en compatibilité du PLU, de manière à encadrer plus étroitement les usages du site, y compris du point de vue des périmètres d'intervention ;***
- ***qualifier de manière plus aboutie le risque de dérangement accru en période de fréquentation maximale du site (impact sur les habitats et les espèces), correspondant aux périodes de plus grande sensibilité pour la biodiversité ;***
- ***s'appuyer sur les retours d'expérience (mesures de suivi notamment) du maître d'ouvrage sur d'autres projets déjà en fonctionnement dans des secteurs sensibles pour démontrer la pertinence des mesures proposées.***

Compte tenu du dérangement susceptible d'être généré par la fréquentation accrue du site, la MRAe ne peut pas, à ce stade, considérer que les dispositions du code de l'environnement⁵ interdisant toute perturbation intentionnelle ou destruction d'espèces protégées ou de leurs habitats sont pleinement prises en compte. Le porteur de projet doit donc conduire et expliciter dans l'étude d'impact une démarche d'évitement et de réduction des impacts afin de concevoir un projet qui respecte cette interdiction.

Un projet qui, après l'application rigoureuse des démarches d'évitement, puis de réduction, ne pourrait pas respecter cette interdiction, peut, s'il relève de raisons impératives d'intérêt public majeur, s'il préserve l'état de conservation favorable des populations et des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle et s'il démontre l'absence de solution de substitution raisonnable, solliciter une dérogation, moyennant la proposition de mesures de compensation.

Le projet envisage par ailleurs l'instauration de mesures d'accompagnement sous la forme de plans de gestion dédiés :

- aux boisements de feuillus, en vue de garantir leur maintien sur le long terme et leur renouvellement. La mesure consiste ainsi à ce que les boisements fassent l'objet « d'une absence de gestion sylvicole ». La pertinence de cette mesure au regard de l'objectif poursuivi demande à être clairement démontrée ;
- à la flore patrimoniale, impliquant des actions permettant de maintenir ou recréer les conditions de leur développement ;
- à la gestion des niveaux d'eau de l'étang pour permette le développement de la végétation des rives et le repeuplement piscicole ;
- à la gestion écologique des mares de pisciculture situées en aval du moulin qui sont actuellement en assec et non alimentées en vue notamment de restaurer leur alimentation et leurs fonctionnalités.

Le dossier propose également la renaturation des secteurs dégradés au sein des carrières. Cette mesure est toutefois préconisée en compensation de divers aménagement et ne constitue donc pas une mesure d'accompagnement (cf partie relative aux zones-humides ci-dessus).

5 Article L411-1 du code de l'environnement

La MRAe reconnaît une certaine détermination du porteur de projet pour promouvoir son caractère « d'éco-domaine », cependant les mesures de gestion restent « à définir précisément » selon le dossier. Dès lors, à ce stade, il n'existe aucune garantie de mise en œuvre des mesures, ni de leur efficacité.

La MRAe recommande de préciser les intentions de gestion prévues dans le dossier par une définition des mesures d'accompagnement qui seront effectivement mises en œuvre, des objectifs poursuivis et des mesures de suivi de leur efficacité sur une temporalité à déterminer.

5.2 La limitation de l'impact sur le paysage et le patrimoine

Du point de vue du patrimoine, l'évolution du zonage sur le secteur de projet a tenu compte des secteurs de sensibilité archéologique en priorisant leur évitement. L'extension du zonage Nln se trouve cependant en partie dans le périmètre de protection de la chapelle d'Etival et concernera 13 cabanes situées entre 180 et 450m de la chapelle. L'avis de l'architecte des bâtiments de France a été sollicité, le porteur de projet en a tenu compte dans la conception du projet. Cependant, et tel que cela avait déjà été relevé dans l'avis de la MRAe du 17 juillet 2023, les prescriptions d'intégration paysagère issues de la consultation de l'ABF auraient pu utilement être intégrées dans le règlement de la zone Nln, sans renvoyer exclusivement à la phase de projet.

Le dossier considère l'implantation des cabanes en bois, adaptée aux ambiances paysagères du site ainsi qu'à la topographie, comme une incidence positive du projet. Cependant, l'impact paysager ne doit pas être considéré en comparaison avec un projet hypothétique moins bien intégré, mais avec celui en l'absence de toute anthropisation supplémentaire du secteur. Dès lors, le caractère positif du projet sur le paysage est à réinterroger. Par ailleurs, la prise en compte de l'avis de l'ABF sur la visibilité des cabanes a notamment conduit à reculer ces dernières à l'intérieur du couvert forestier, impliquant de facto l'occurrence d'impacts supplémentaires sur les habitats avec notamment la mise en œuvre sur une surface plus conséquente de débroussaillage et donc d'impacts sur les milieux naturels.

Le dossier prévoit la création d'une haie bocagère d'essences locales et sur talus, au titre des mesures de réduction, sa localisation mérite d'être précisée. L'objectif poursuivi par cette mesure est essentiellement paysager.

Le projet prévoit par ailleurs la remise en état et l'extension des bâtiments existants, d'une surface actuelle de 319m², pour la porter à 477m².

La valorisation du paysage par le projet passe également par la plantation d'arbres fruitiers sous forme de vergers ou d'arbres épars sur le secteur de la prairie avec la création de cheminements piétons. Cette mesure ne fait pas l'objet d'une articulation avec le volet habitats naturels du dossier.

5.3 Les effets sur l'environnement humain

Le projet sera générateur d'un trafic supplémentaire sur la route départementale 4 en direction de la route du moulin de l'abbaye d'Etival, estimé à environ 51 véhicules par jour. L'intersection avec la route départementale est qualifiée de potentiellement accidentogène s'agissant d'un « stop » situé dans un virage. Le dossier n'exclut pas le besoin d'« améliorer » l'intersection, sans toutefois préciser les aménagements envisagés. La MRAe indique que ces aménagements relèveraient alors du projet d'aménagement et devraient donc être intégrés à l'étude d'impacts.

Une étude du potentiel de développement en énergies renouvelables a été conduite, et se base notamment sur les besoins estimés des cabanes et des bâtiments d'accueil (341MWh/an pour les premières et 46,3MWh/an pour les seconds). Un scénario tout électrique et un scénario combinant photovoltaïque et bois-

énergie sont étudiés. Cependant, le dossier renvoie la sélection des modes d'approvisionnement énergétiques à retenir pour le site à une étude de faisabilité technico-économique ultérieure. Les impacts initialement identifiés pourront en être notablement affectés, notamment en termes d'insertion paysagère.

5.4 Risques

Le projet prévoit d'éloigner les cabanes des parois de l'ancienne carrière et de ne pas proposer de cheminements piétons à proximité, de manière à ne pas exposer le public à un risque de chutes de pierres.

Le projet implique une augmentation de l'exposition du public au risque lié aux feux de forêts, ainsi qu'une augmentation d'occurrence de ce phénomène.

Le dossier ne mentionne pas l'arrêté cadre interdépartemental N°2023-DRAAF-39 du 5 juillet 2023 qui précise les dispositions relatives aux possibilités de circulation et de stationnement selon le mode de déplacement et en fonction des seuils atteints. Ainsi, en période de risque élevé et très élevé, la circulation motorisée (y compris pour les véhicules électriques) et le stationnement sont interdits. La circulation non motorisée (y compris piétonne) est interdite de 12h00 à 23h59 en période de risque élevé et de minuit à 12h00 en cas de risque très élevé. L'accès au public est également réglementé. Ces contraintes ne sont pas évaluées dans le dossier, il n'y est pas fait référence alors même que ces restrictions sont susceptibles d'être mises en œuvre en période estivale avec une fréquentation maximale du site.

Au titre des mesures d'évitement le dossier envisage d'appliquer une « ambition zéro utilisation de feu », soit l'interdiction de fumer ou d'allumer des barbecues. Ces mesures ne constituent pas des mesures d'évitement, mais des obligations réglementaires qui résultent de l'article L.131-1 du code forestier et de l'arrêté cadre interdépartemental précité.

Au titre des mesures de réduction, le projet prévoit le débroussaillage d'un rayon de 50 m autour des cabanes se situant en forêt. Cette mesure ne constitue pas une mesure de réduction, mais une mesure réglementaire qui s'impose au projet par l'arrêté préfectoral du 1^{er} juillet 2019. Qui plus est, elle constitue une atteinte aux potentiels habitats en présence, tel qu'évoqué ci-avant.

Une autre mesure de réduction consiste en la création d'infrastructures pour les pompiers, constituées de voiries adaptées au passage des engins (avec T de retournement) et l'installation d'une colonne de pompage sur la digue de l'étang.

La MRAe recommande de reconsidérer à un niveau suffisant les mesures, notamment d'évitement, liées à l'exposition des personnes et des milieux naturels au risque de feu de forêt qu'implique l'installation de résidences touristiques et la hausse significative de la fréquentation.

6 Mise en compatibilité du PLU

En sus des éléments déjà évoqués ci-avant, la MRAe relève une évolution dans le choix du zonage NLn par rapport à la précédente version de la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet dont elle avait été initialement saisie.

Cependant, plusieurs incohérences et imprécisions appellent à être éclairées :

- la modification de la rédaction du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) n'est toujours pas aboutie, en ce qu'elle n'est pas cohérente avec la réalité envisagée, en maintenant la rédaction précisant que l'étang est la propriété privée de la fédération de pêche alors que l'introduction du dossier affirme que la SA CNS entend racheter le secteur.

- le zonage NLn correspond aux zones touristiques en site Natura 2000, une partie du périmètre du STECAL ne se trouve plus dans le périmètre du site Natura 2000 ;
- la proposition d'évolution du règlement écrit n'apporte des modifications qu'aux dispositions s'appliquant aux zones NL, et non pas NLn ;
- ledit règlement de la zone NL permet l'extension des bâtiments existants dans la limite de 230m² par extension, ce qui est incohérent avec les affirmations relevées précédemment dans le dossier d'étude d'impact, tendant à justifier que la surface maximum d'extension autorisée est globalement de 230m². La précision « *par extension* » permet la création de surfaces de plancher potentiellement bien supérieures à celles initialement envisagées ; ce règlement est par ailleurs peu disert sur les caractéristiques d'insertion paysagère des cabanes alors même que l'architecte des bâtiments de France a fourni des éléments de précision quant aux attendus d'une telle insertion ;
- le règlement encadre seulement les constructions et élude les créations de voiries, de réseaux (assainissement, eau, électricité) et de stationnements ;
- le règlement graphique actuel du PLU fait état de haies et d'arbres protégés : le dossier ne superpose pas ces enjeux avec les aménagements envisagés de manière à justifier de leur préservation ;
- le PLU n'intègre aucune disposition visant à encadrer et favoriser l'usage et le développement des énergies renouvelables au sein du STECAL nouvellement créé.

La MRAe recommande de proposer un règlement écrit encadrant de manière stricte les possibilités d'aménagement dans les zonages NL et NLn retenus dans le STECAL.

La caractérisation de l'intérêt général du projet – déterminante pour la mise en œuvre de la présente procédure de mise en compatibilité – se base sur notamment sur :

- une proposition d'offre de tourisme en réponse au schéma régional de développement du tourisme et des loisirs 2022-2028 élaboré par la région Pays-de-la-Loire, tendant à « répondre aux nouvelles attentes des clientèles en devenant un territoire d'expériences durables et responsables » ;
- le rayonnement pour le territoire avec une offre inédite ;
- le développement de l'économie locale et la création d'emploi ;
- la préservation et la valorisation du site ;
- la participation à des missions de sensibilisation des usagers à la préservation du site ;
- le ciblage d'un tourisme local ;
- le maintien d'un libre accès à la population locale.

Il appartient à la collectivité d'établir, de manière précise et circonstanciée, l'intérêt général qui s'attache à la réalisation de l'objet de la mise en compatibilité, au regard notamment des objectifs qu'elle poursuit et en prenant en considération l'ensemble des incidences du projet en application de la théorie du bilan. En l'occurrence, l'analyse est conduite essentiellement à l'échelle de la commune de Chemiré-en-Charnie. Or, la compétence en matière d'urbanisme appartient à la communauté de communes Loué-Brûlon-Noyen communauté, c'est donc à cette échelle que l'intérêt général du projet doit être évalué. L'appréciation du caractère d'intérêt général du projet devra par ailleurs prendre en considération les éléments d'analyse du présent avis.

Le dossier fait mention de la création d'un chemin piéton reliant le bourg de Chemiré-en-Charnie et le site du projet. S'il doit être réalisé, cet aménagement a vocation à être intégré à l'analyse des enjeux et impacts dans la mesure où il est une composante du projet au titre de l'article L.122-1 du code de l'environnement.

Enfin, le dispositif de suivi des effets de la mise en compatibilité du PLU ne présente aucun caractère opérationnel. Les indicateurs ne disposent pas d'un état zéro ou quand c'est le cas, il n'est pas précisé si cet état est défini avant ou après la présente mise en compatibilité. Bien que le dossier présente une périodicité de suivi, les méthodes et mesures correctrices ne sont pas précisées.

Conclusion

L'évaluation environnementale commune portant sur la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de la commune de Chemiré-en-Charnie et sur les permis d'aménager et permis de construire du projet de création d'un domaine touristique sur le site du moulin de l'abbaye d'Etival souffre avant tout d'un déficit de justification de la démarche préalable d'évitement des très nombreux et très riches enjeux naturels révélés par une analyse de l'état initial de bonne qualité. La MRAe recommande ainsi que le porteur de projet démontre l'absence de site d'implantation de moindre impact.

En second lieu, apparaissent encore de nombreuses incertitudes quant au déroulé du chantier d'aménagement (localisation précises des cabanes, impacts de la circulation des engins, possibilités réelles de constructions permises par le PLU etc), aux impacts en phase d'exploitation au regard notamment du dérangement susceptible d'être induit, non documenté, et aux mesures de suivi modestes.

Ce constat conduit la MRAe à recommander à la collectivité un encadrement plus strict du projet par le document d'urbanisme, dont les dispositions présentées sont très laconiques et au porteur de projet une recherche d'évitement prioritaire en particulier d'exposition des milieux naturels aux dérangements irréversibles et aux risques.

Nantes, le 2 avril 2024

Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation



Daniel FAUVRE