

Département de la Sarthe
Communauté de communes La Belle Nature
Loué-Brûlon-Noyen
Commune de Chemiré-en-Charnie



Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Chemiré-en-Charnie par le biais d'une déclaration de projet visant à permettre la réalisation d'un parc résidentiel de loisirs.

2^{ème} Partie - Conclusions motivées / Avis

| | |
|------------------------------|---|
| <u>Dates de l'enquête</u> | Enquête publique ouverte au public : <ul style="list-style-type: none">○ du vendredi 19 avril 2024 à 09h00○ au mardi 21 mai 2024 à 17h00. |
| <u>Commissaire enquêteur</u> | M. Jean-Luc FONTAINE |

Table des matières

| | |
|---|----|
| GLOSSAIRE | 5 |
| A – PARTIE COMMUNE AUX CONCLUSIONS ET AVIS..... | 7 |
| 1. Origine du projet..... | 7 |
| 2. Cadre légal et juridique..... | 7 |
| 3. Caractéristiques et spécificités du projet | 8 |
| 3.1 Contexte | 8 |
| 3.2 Procédures..... | 8 |
| 4. La réalisation de l'enquête publique | 9 |
| 4.1 L'information du public : | 9 |
| 4.2 Le dossier soumis à enquête publique : | 10 |
| 4.3 Le déroulement de l'enquête :..... | 10 |
| 4.4 Conclusion motivée du commissaire enquêteur sur l'information du public, le dossier et le déroulement de l'enquête..... | 11 |
| 5. Environnement physique et urbanistique du projet | 11 |
| 5.1 L'environnement du projet..... | 11 |
| 5.2 Zonage actuel du site dans le PLU Chemiré-en-Charnie | 12 |
| 5.3 Zonage envisagé après déclaration de projet dans le PLU de Chemiré-en-Charnie (PLU) | 13 |
| 6. Fréquentation de l'enquête publique et analyse et avis sur les observations du public. | 13 |
| 6.1 Généralités concernant les observations du public | 13 |
| 6.2 Fréquentation et observations du public | 13 |
| 6.3 Avis exprimés par le public | 14 |
| 6.4 Conclusion motivée du commissaire enquêteur sur la participation du public à l'enquête publique.. | 14 |
| 7. Analyse des observations par thème et avis du commissaire enquêteur..... | 14 |
| 7.1 A- Intérêt général du projet..... | 15 |
| 7.2 B- Réglementation..... | 15 |
| 7.3 C- Le projet | 23 |
| 7.3.1 - C01 Projet en général | 23 |
| 7.3.2 - C02 Qualité du projet..... | 26 |
| 7.3.3 - C03 Activités du projet..... | 27 |
| 7.3.4 - C04 Choix du site | 27 |
| 7.3.5 - C05 Mesures et contrôles des activités / ORE / Respect des engagements..... | 28 |
| 7.3.6 - C06 Qualité du porteur de projet | 29 |
| 7.3.7 - C07 Création d'emplois..... | 30 |
| 7.3.8 - C08 Enjeux économiques et touristique..... | 30 |
| 7.3.9 - C09 Travaux | 31 |
| 7.3.10 – C10 Référence à des avis de Personnes Publique Associées | 31 |
| 7.4 D- La concertation | 32 |
| 7.4.1 – D01 Concertation préalable | 32 |
| 7.4.2 – D01 Concertation et conception du dossier | 32 |
| 7.5 E Etude environnementale | 33 |
| 7.5.1 - E01 Environnement en général | 33 |
| 7.5.2 - E02 Cadre de vie | 33 |
| 7.5.3 - E03 Etude environnementale : Insuffisance / manque de fiabilité | 33 |

| | |
|--|----|
| 7.5.4 - E04 Zones humides | 34 |
| 7.5.5 - E05 Mesures E.R.C | 35 |
| 7.5.6 - E06 Biodiversité | 36 |
| 7.5.7 - E07 Faune / Flore | 36 |
| 7.5.8 - E08 Conséquences écologiques | 37 |
| 7.5.9 - E09 Artificialisation des sols | 38 |
| 7.5.10 - E10 Nuisances sonores / Visuelles | 38 |
| 7.5.11 - E11 Risque incendie / Débroussaillement | 39 |
| 7.5.12 - E12 Réseaux : Eau / Eaux usées / Assainissement | 40 |
| 7.5.13 - E13 Pollutions | 41 |
| 7.5.14 - E14 Energies / Energies renouvelables | 42 |
| 7.5.15 - E15 Impacts des circulations sur le site | 42 |
| 7.6 F- Circulation | 43 |
| 7.6.1 - F01 Aménagements routiers | 43 |
| 7.6.2 - F02 Circulation / Trafic routier | 44 |
| 7.6.3 - F03 Aggravation des problèmes existants liés au trafic | 44 |
| 7.7 G- Financier | 45 |
| 7.7.1 - G01 Capacité financière du porteur de projet | 45 |
| 7.8 H- Immobilier / Patrimoine | 45 |
| 7.8.1 - H01 Patrimoine | 45 |
| 7.9 I- Divers | 46 |
| 7.9.1 - I01 Mention de passage | 46 |
| 7.9.2 - I02 Divers | 46 |
| 7.9.3 - I03 Ne concerne pas l'enquête publique | 47 |
| 7.9.4 - I04 Hors sujet | 47 |
| 8 Avis des personnes publiques associées et concertées | 47 |
| 8.1 J- Personnes publiques associées | 47 |
| 8.1.1 J-01 Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) | 47 |
| 8.1.2 J-02 Réponse du porteur de projet à l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) | 49 |
| 8.1.3 J-03 Chambre d'Agriculture de la Sarthe | 57 |
| 8.1.4 J-04 UDAP Sarthe - Bâtiments de France (ABF) | 57 |
| 8.1.5 J-05 Chambre des Métiers et de l'Artisanat Pays de la Loire / Sarthe | 58 |
| 8.1.6 J-06 Service d'Incendie et de Secours de la Sarthe (SDIS72) | 58 |
| 8.1.7 J-07 Conseil Départemental de la Sarthe | 59 |
| 8.1.8 J-08 Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) | 59 |
| 8.1.9 J-09 Réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées | 59 |
| 8.1.10 J-10 Avis réputé favorable en l'absence de réponse dans les délais réglementaires | 60 |
| 8.2 K- Autres avis formulés | 60 |
| 8.2.1 K-01 Service public d'Assainissement Non Collectif de LBN Communauté (SPANC) | 60 |
| 8.2.2 K-02 Agence départementale de développement touristique et d'attractivité de la Sarthe (Sarthe Tourisme) | 60 |
| B – CONCLUSIONS ET AVIS SUR LA DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE CHEMIRE EN CHARNIE | 61 |

| | |
|---|-----------|
| B-1 Des Avantages et des inconvénients du projet | 61 |
| B-1 01 Les arguments défavorables au projet : | 61 |
| B-1 02 Les arguments favorables au projet : | 61 |
| B-1 03 Conclusion du commissaire enquêteur sur les avantages / inconvénients..... | 61 |
| B-2 De l'intérêt général du projet : | 62 |
| B-2 01 Un intérêt général avéré ?..... | 62 |
| B-2 02 La contestation de l'intérêt général du projet..... | 63 |
| B-2 03 Le choix de la collectivité de porter ou non le projet directement | 64 |
| B-2 04 Des interrogations sur l'investissement des collectivités..... | 65 |
| B-3 De l'intérêt général du projet : Question du commissaire enquêteur | 65 |
| Conclusions motivées sur l'intérêt général du projet : | 70 |
| Avis du commissaire enquêteur sur l'intérêt général du projet..... | 73 |
| C – CONCLUSIONS ET AVIS SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHEMIRE EN CHARNIE..... | 74 |
| Conclusions motivées sur la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet | 74 |
| C.1 Compatibilité avec les documents supra..... | 74 |
| C.2 Projet d'Aménagement et de Développement Durable..... | 74 |
| C.3 Modification du règlement écrit..... | 74 |
| C.4 Modification du règlement graphique..... | 75 |
| Avis du commissaire enquêteur sur la mise en compatibilité du PLU de Chemiré-en-Charnie par déclaration de projet | 77 |

GLOSSAIRE

Ae Autorité environnementale
 ARS Agence Régionale de la Santé
 CCI Chambre de Commerce et d'Industrie
 CDAF Commission Départementale d'Aménagement Foncier
 CDPENAF Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
 CDNPS Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites
 CE Code de l'environnement
 CLE Commission Locale de l'Eau
 CU Code de l'urbanisme
 DOO Document d'Orientation et d'Objectifs
 DP Déclaration de Projet
 DRAC Direction Régionale des Affaires Culturelles
 DRAF Direction Régionale de l'Agriculture et de la Forêt
 DREAL Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
 DUP Déclaration d'Utilité Publique
 EBC Espaces Boisés Classés
 EPCI Établissement Public de Coopération Intercommunale
 ERC Eviter, Réduire, Compenser
 FNE France Nature Environnement
 JORF Journal Officiel de la République Française
 LPO Ligue de Protection des Oiseaux
 MH Monument Historique
 MRAe Mission Régionale d'Autorité environnementale
 OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation
 ONF Office National des Forêts
 PAC Porter A Connaissance ou Plan d'Aménagement Concerté
 PADD Projet d'Aménagement et de Développement Durable
 PA Permis d'aménager
 PC Permis de Construire
 PDEDMA Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés
 PIG Projet d'Intérêt Général
 PLU Plan Local d'Urbanisme
 PLUI Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
 PPA Personne Publique Associée
 SAGE Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
 SCoT Schéma de Cohérence Territoriale
 SDAGE Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
 SDAP Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine
 SDIS 72 Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Sarthe
 SI Site Inscrit
 SRADDET Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité du Territoire
 SRCAE Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie
 SRU Solidarité et Renouvellement Urbains (Loi)
 STECAL Secteur de taille et de capacité d'accueil limité
 ZNIEFF2 Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique de type 2
 ZNIEFF1 Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique de type 1

A – PARTIE COMMUNE AUX CONCLUSIONS ET AVIS

1. Origine du projet

Le département de la Sarthe, par l'intermédiaire de son agence départementale de développement touristique et d'attractivité de la Sarthe, Sarthe Tourisme, s'est intéressé au site propriété de la Fédération de pêche de la Sarthe après le départ de cette dernière vers un nouveau site plus propice à son développement. Sarthe Tourisme identifie ce site comme permettant de « développer une offre d'hébergements touristiques marchands qualitatifs et thématisés ».

Le Pays Vallée de la Sarthe et la communauté de communes LBN se sont intéressés à ce projet qui est un axe de développement et d'attractivité en phase avec le projet de territoire.

C'est dans le cadre de cette politique que Sarthe Tourisme a engagé une action de prospection en vue, pour ce site qu'elle identifie comme unique en Sarthe, de proposer une offre de séjours immersifs en pleine nature, dans une démarche de développement durable.

Dans ce contexte, des contacts ont été noués avec la société SAS Cabanes Nature et Spa. Cette entreprise est une société par actions simplifiée (SAS) créée le 2 juillet 2015 dont le siège social est 1 rue Nicolas de Lancy 60810 Raray. Elle a développé un concept touristique de séjours dans des cabanes perchées, flottantes ou végétalisées intégrées dans un environnement naturel. Elle dispose actuellement de 5 sites en activités en France.

C'est dans ce cadre qu'elle envisage la création d'un nouveau parc résidentiel de loisirs sur le site du « Moulin de l'Abbaye d'Etival » à Chemiré-en-Charnie.

2. Cadre légal et juridique

Dossier

Le dossier est complet et traite à la fois du projet et de son intérêt général, condition sine qua non de mise en œuvre de la mise en comptabilité du PLU par une déclaration de projet.

Respect de la procédure

- Le dossier a été soumis à Enquête Publique pendant 33 jours consécutifs du 19 avril 2024 – 9h00 au 21 mai 2024 – 17h00 comme le précisent les textes (art. L123-1 du Code de l'environnement et suivant).
- L'enquête publique diligentée par Monsieur le Président de LBN Communauté l'a été à la suite d'une délibération régulière du Conseil Communautaire ;
- Ses modalités respectent les dispositions du code de l'environnement, du code de l'urbanisme et du code des relations entre le public et l'administration ;
- le dossier d'enquête comprenait les pièces prescrites par les codes de l'Environnement et d'Urbanisme ;
- les dossiers paraphés, comme indiqué sur l'arrêté de prescription, les registres côtés, paraphés et ouverts par le Commissaire Enquêteur ont été tenus à la disposition du public pendant la durée de l'enquête en mairie de Chemiré-en-Charnie siège de l'enquête ou se sont tenus 4 permanences et à la communauté de communes à Loué ou s'est tenue 1 permanence. Le dossier était également disponible sur le site internet de LBN Communauté. Il n'y a pas eu de registre dématérialisé ;
- L'arrêté du Président de LBN Communauté a été affiché au siège de la collectivité et en mairie de Chemiré-en-Charnie durant le temps réglementaire. Les avis d'enquête publique ont été affichées sur ces 2 mêmes lieux ainsi que sur le site du projet, en 4 endroits différents. Deux parutions ont été réalisées dans le presse locale (rubrique annonces légales) les 03 et 23 avril 2024.

3. Caractéristiques et spécificités du projet

3.1 Contexte

Le projet d'éco-domaine de cabanes à Chemiré-en-Charnie (72) a été proposé par la société Cabanes Nature et Spa (CNS) sur l'invitation de Sarthe Tourisme pour trouver un avenir au site après le départ de la Fédération de la Sarthe pour la pêche et la protection du milieu aquatique du site du Moulin de l'Abbaye d'Etival.

Les collectivités (Commune de Chemiré-en-Charnie et Communauté de Commune LBN) ne disposent pas des capacités leur permettant de reprendre le site.

CNS a été sélectionnée compte tenu de sa capacité prouvée à proposer une offre d'hébergement touristique innovante, en phase avec la stratégie du Département et du territoire de la Communauté de communes de Loué-Brûlon-Noyen (LBN Communauté), en raison de sa capacité à intégrer ses projets dans des sites sensibles en vue d'en prendre soin et de mener des actions de long terme en faveur de la protection de la biodiversité.

A la fois l'étang, les zones humides qui le bordent, les prairies et les carrières requièrent une attention et des investissements réguliers pour être correctement entretenus. Seule une activité économique telle que celle proposée permettra de mettre en œuvre un tel programme d'entretien.

Le Plan Local d'Urbanisme de Chemiré-en-Charnie, dans sa version en vigueur ne permet pas la réalisation du projet porté par CNS.

C'est dans ce contexte que s'engage le porteur du projet en réalisant l'investissement dans un éco-domaine de cabanes au moulin de l'Abbaye d'Etival.

La déclaration de projet a été choisie afin de permettre de mettre en compatibilité du PLU de Chemiré-en-Charnie et de pouvoir réaliser le projet.

3.2 Procédures

Evaluation environnementale

Les dispositions du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles, les Déclarations de Projet emportant les mêmes effets qu'une révision allégée et portant sur plus de 1 % de la superficie du territoire communal sont de fait soumis à évaluation environnementale.

Le changement de zonage porte sur environ 12 hectares, ce projet concerne environ 10 % de la superficie de la commune de Chemiré-en-Charnie.

La procédure de Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Chemiré-en-Charnie est soumise à évaluation environnementale commune sur la base des dispositions de l'article L.122-14 du Code de l'Environnement.

En application de l'article L122-14 du code de l'environnement, une procédure d'évaluation environnementale commune peut être mise en œuvre, à l'initiative du maître d'ouvrage concerné pour un projet subordonné à déclaration d'intérêt général impliquant la mise en compatibilité d'un document d'urbanisme également soumis à évaluation environnementale, lorsque l'étude d'impact du projet contient l'ensemble des éléments mentionnés à l'article R. 122-20.

Autres procédures environnementales :

Loi sur l'eau :

Toute personne qui souhaite réaliser un projet ayant un impact direct ou indirect sur le milieu aquatique doit soumettre ce projet à l'application de la Loi sur l'eau (articles L214-1 à L214-6 du code de l'environnement).

Selon les caractéristiques du projet, un dossier "loi sur l'eau" relevant du régime de déclaration loi sur l'eau (autorisation administrative se présentant sous la forme d'un récépissé de déclaration) ou d'autorisation environnementale (arrêté préfectoral) doit être produit et adressé aux services de police de l'eau. Le choix de la

procédure (Déclaration Loi sur l'eau ou Autorisation environnementale) se fait en fonction des seuils atteints parmi les rubriques de la nomenclature loi sur l'eau (articles R214-1 à 5 du code de l'environnement)

Le projet et ses travaux d'aménagement se situe sous les seuils des rubriques de la nomenclature loi sur l'eau détaillées et n'est donc pas soumis à déclaration ou à autorisation au titre de cette réglementation :

Bien qu'un dossier loi sur l'eau ne soit pas nécessaire, un porter à connaissance Loi sur l'Eau a été rédigé détaillant les installations, ouvrages, travaux et aménagement prévus par le projet et leurs incidences sur les eaux et les milieux aquatiques ainsi que les mesures et moyens mis en œuvre pour les éviter, réduire et compenser.

Le projet n'est pas soumis à déclaration ou à autorisation au titre de la Loi sur l'eau article L.214-1 à L.214-6 pour les rubriques 2.1.1.0 (dispositif d'assainissement non collectif), 2.1.5.0 (Rejets d'eaux pluviales) et 3.3.1.0 (zones humides) ;

Défrichement :

L'opération de défrichement est définie par l'article L.341-1 du Code forestier.

Dans le département de la Sarthe, pour les bois des particuliers : tout défrichement, d'une superficie supérieure à 10 m², dans un bois de superficie supérieure ou égale à 1 ha pour les communes du Nord du département ou 4 ha pour les communes du Sud du département, même divisé en propriétés distinctes, est soumis à autorisation administrative préalable.

Dans le cadre du projet, la création de cabanes et de cheminements va entraîner le débroussaillage de 2 372 m² d'espace boisé comme maximum. Cette opération est donc soumise à demande d'autorisation de défrichement au titre des articles L.341-3, R341-1 et suivants du code forestier.

Il est également à noter que les parcelles concernées sont aujourd'hui sous statut d'Espaces Boisés Classés (EBC). Ces parcelles, objet de la demande de défrichement, font l'objet parallèlement de la déclaration de projet portant mise en compatibilité du PLU qui visera notamment la levée du statut EBC des parcelles concernées.

Le projet est soumis à demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L.341-3, R.314-1 du Code Forestier ;

Concertation préalable obligatoire :

La mise en compatibilité du PLU de Chemiré-en-Charnie est soumise à concertation préalable obligatoire au titre de l'article L103-2 du code de l'urbanisme. Conformément aux modalités de concertation fixées au sein de la délibération de prescription, un cahier de recueil des avis a été mis à disposition du public au siège de la Communauté de communes et en mairie de Chemiré-en-Charnie, entre le 10 janvier et le 28 février, soit pendant 8 semaines. Ce cahier a permis d'assurer un suivi permanent et continu du processus de concertation avec les citoyens et usagers du territoire.

Le bilan de cette concertation a été effectué et présenté au conseil communautaire de LBN communauté et au conseil municipal de Chemiré-en-Charnie qui ont pris acte des observations formulées et répondant aux observations formulées indique ne pas prévoir de modification au dossier de déclaration emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Chemiré-en-Charnie.

Les 2 conseils, à l'unanimité, ont pris acte des observations émises dans le cadre de la concertation préalable. (CM de Chemiré-en-Charnie le 22 mars 2024 et CC LBN délibération du 27 mars 2024)

Le projet a été soumis à la concertation préalable obligatoire prévue à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme

4. La réalisation de l'enquête publique

4.1 L'information du public :

La publicité de l'enquête a été réalisée dans les formes et les délais prescrits.

Les publications règlementaires ont été insérées dans la rubrique « judiciaires et légales » de deux journaux locaux : Ouest France et Le Maine Libre (éditions locales) les 03 avril et 24 avril 2024.

L'affichage de l'arrêté du 25/03/2024 organisant l'enquête publique pris par le président de LBN communauté au siège de celle-ci, à Loué et en mairie de Chemiré-en-Charnie a bien été apposés en lieu, temps et heure et ces affichages ont été constatés par mes soins.

L'affichage de l'avis d'enquête à proximité du site du projet, au croisement de la RD 4 avec le chemin du Moulin, à l'entrée du Moulin de l'Abbaye, au Carrefour chemin du Moulin / chemin de Calais, chemin de la Verrerie en face de l'Abbaye d'Etival.

En complément, un affichage a été mis en place aux entrées et sorties de la commune, sur la RD 93, des annonces de l'enquête ont été faites sur les sites de la communauté de communes et de la commune. Cette dernière a également communiqué sur l'enquête et les permanences directement avec ses habitants abonnés à l'application « Panneau Pocket® » de la commune

Le dossier et le registre d'enquête ont été mis à disposition du public le jour de l'ouverture de l'enquête le 29 novembre 2023 à 09 heures, en mairie de Chemiré-en-Charnie, siège de l'enquête publique et au siège de LBN Communauté. Un dossier papier complet était mis à disposition en ces deux lieux aux heures d'ouverture au public, tout comme une version numérique accessible sur des ordinateurs mis à disposition.

Le Dossier d'enquête publique complet dématérialisé était accessible sur le site de LBN communauté. Le public pouvait déposer ses observations par voie électronique à une adresse dédiée.

Il n'a pas été mis en place de registre dématérialisé.

4.2 Le dossier soumis à enquête publique :

Le dossier (1120 pages) présenté à l'enquête publique, complet est conforme à la réglementation.

Sa présentation s'est avérée toutefois peu pertinente (format A4 regroupant 2 pages à chaque fois, tableaux, graphiques, cartes et croquis peu lisibles en raison de leurs petits formats...) et une nécessaire navigation incessante dans le dossier ont pu dérouter ou décourager le public dans sa lecture. C'est dommage, dans la mesure où le dossier était très riche et l'étude d'impact environnementale de bonne qualité.

Il comportait les pièces suivantes (Le descriptif détaillé du dossier est consultable dans le Rapport d'enquête (pages 11 à 13)

- Chemise N°1 – Documents administratifs ;
- Chemise N°2 - Documents liés à la déclaration de projet et mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chemiré-En-Charnie ;
- Chemise N°3 - Annexes aux documents liés à la déclaration de projet et mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chemiré-En-Charnie ;
- Chemise N° 4 - Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale et réponse du porteur du projet à l'avis délibéré :
- Chemise N°5 – Avis Personnes publiques Associées et des personnes publiques consultées.

Le porteur du projet la société SAS Cabanes Nature et Spa s'est entouré de cabinets d'études spécialisés (Even, Franck Noël, Execo Environnement et Aquairis), pour réaliser l'étude environnementale et les études techniques. Ces études font référence et respectent la législation en cours.

L'importance du dossier avec les plans et la technicité de certaines informations, certes imposées par la législation ont pu perturber les citoyens. Cependant, on peut noter, à la lecture des observations du public, que plusieurs contributeurs ont bien pris connaissance de tout ou partie du dossier.

4.3 Le déroulement de l'enquête :

En amont de l'ouverture de l'enquête et avant la mise à disposition au public du dossier d'enquête, j'ai constaté à la lecture du dossier que le projet avait fait l'objet d'une abondante communication, réunions publiques, articles de presse ont contribué à faire connaître le projet.

L'enquête publique s'est déroulée durant 33 jours consécutifs, du vendredi 19 avril 2024 à 09h00 au mardi 21 mai 2024 à 17h00, à la mairie de Chemiré-en-Charnie 72540 siège de l'enquête publique en exécution de l'arrêté de M. le président de la CC LBN N° 072-200040475-20240325 en date du 25 mars 2024.

Les dates et horaires ont été fixés en accord avec les services de la CC LBN, le porteur de projet et de la mairie de Chemiré-en-Charnie.

5 permanences ont été assurées et se sont tenues :

- Le vendredi 19 avril 2024 de 09h00 à 12h00 à la mairie de Chemiré-en-Charnie ;
- Le jeudi 25 avril 2024 de 14h00 à 17h00 à la mairie de Chemiré-en-Charnie ;
- Le mardi 30 avril 2024 de 14h00 à 17h00 au Pôle intercommunal LBN à Loué ;
- Le mercredi 15 mai 2024 de 09h00 à 12h00 à la mairie de Chemiré-en-Charnie ;
- Le mardi 21 mai 2024 de 14h00 à 17h00 à la mairie de Chemiré-en-Charnie ;

Pendant les permanences, assez bien fréquentée essentiellement par des habitants de la commune, le public a pu exprimer ses interrogations, ses doutes ou ses convictions. Des échanges ont pu avoir lieu et globalement chacun a pu exprimer et argumenter sa déposition sur le registre d'enquête, mais aussi au moyen de courriers et courriels. 25 personnes se sont présentées lors des permanences, 50 personnes ont déposés des contributions (registres, courriers, courriels...) représentant 155 observations.

Aucun incident n'a émaillé le déroulement de l'enquête.

4.4 Conclusion motivée du commissaire enquêteur sur l'information du public, le dossier et le déroulement de l'enquête

Information du public

L'information du public prévue par le Code de l'environnement a été mise en œuvre dans les délais prescrits et pendant toute la durée de l'enquête publique.

Le dossier d'enquête publique

L'importance du dossier, 1120 pages, dans un format des textes trop condensé, et les plans de taille trop réduite n'ont pas facilité sa lecture. Sa technicité, certes imposées par la législation, ont pu perturber les citoyens. Toutefois on peut noter, à la lecture des observations du public, que plusieurs contributeurs ont bien pris connaissance de tout ou partie du dossier.

Déroulement de l'enquête publique

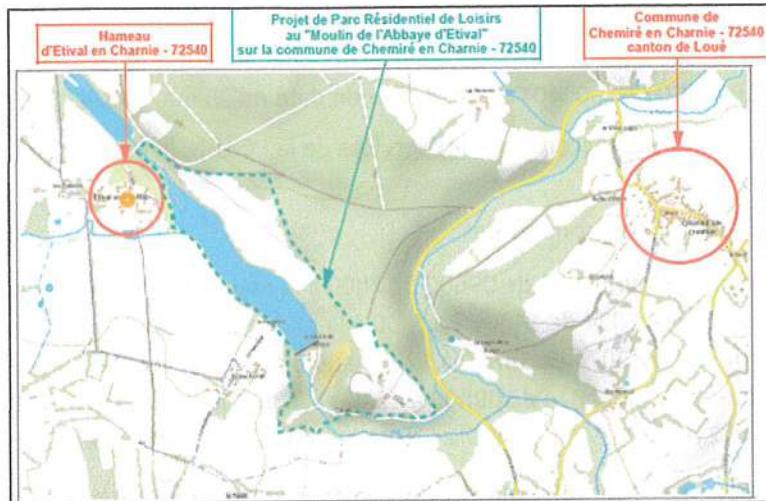
La fréquentation de l'enquête publique a été satisfaisante, le public s'est exprimé, je n'ai pas rencontré de difficultés dans l'exercice et le cadre de cette mission, l'enquête publique s'est bien déroulée, sans aucun incident.

5. Environnement physique et urbanistique du projet

5.1 L'environnement du projet

Le site du projet

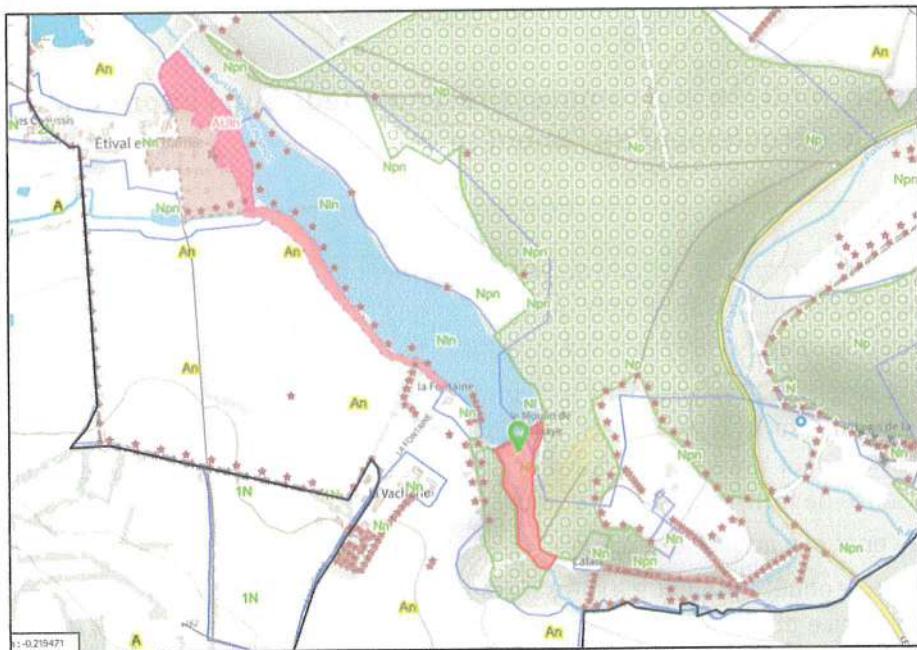
Le site du projet, d'une superficie de 32 ha dont 8 ha de plan d'eau est situé au sud-est de la commune de Chemiré-en-Charnie et est constitué d'un étang, d'un milieu forestier, de plusieurs zones humides, de prairies et de bâtiments à l'état de ruines au sud-est. La zone Sud comprend 6 bâtiments rénovés en état de service accolés à la digue de l'étang. Deux anciennes carrières complètent le site.



Source : Pièce 2.2 du dossier : Demande de permis d'aménager... page 2

La dernière activité présente sur le site était une activité de loisirs par la Fédération de la Pêche 72 propriétaire qui a cessé en 2021. Depuis le site n'a pas connu d'activité. Il a cependant été entretenu.

5.2 Zonage actuel du site dans le PLU Chemiré-en-Charnie



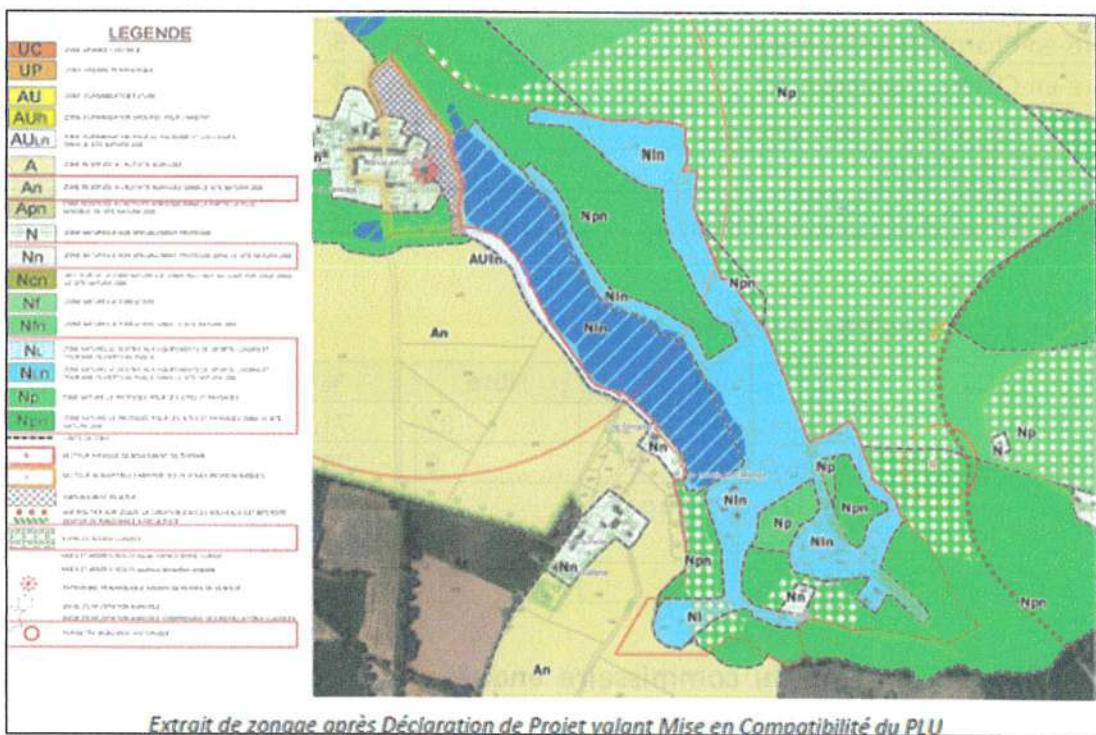
Source Géoportal de l'urbanisme - zonage du projet

Le site du projet est concerné par les zones **Np** : Zone naturelle protégée pour les sites et paysages, **Nnn** : Zone naturelle protégée pour les sites et paysages dans le site Natura 2000, **Nn** : Zone Naturelle non spécialement protégée dans le site Natura 2000, **NL** : Zone naturelle destiné aux équipements de sports, loisirs et tourisme ouverts au public, **NLn** : Zone naturelle destiné aux équipements de sports, loisirs et tourisme ouverts au public dans un site Natura 2000 et **An**, Zone réservée à l'activité agricole dans le site Natura 2000.

Le secteur est également concerné par des espaces boisés classés, principalement sur ses parties Sud et Est, ainsi que par un périmètre des monuments historique qui concerne la Chapelle d'Etival (Immeuble inscrit au titre des monuments historiques).

En l'état actuel du Plan Local d'Urbanisme de Chemiré-en-Charnie, le projet ne peut se réaliser.

5.3 Zonage envisagé après déclaration de projet dans le PLU de Chemiré-en-Charnie (PLU)



La proposition de modification du règlement graphique vise à revoir l'étendue du STECAL NLn pour le faire coïncider avec les zones d'emprise du projet soit une extension de 10,1 ha. Le nouveau STECAL NLn représente environ 11,86 hectares.

6. Fréquentation de l'enquête publique et analyse et avis sur les observations du public.

6.1 Généralités concernant les observations du public

Les observations formulées par le public portent principalement sur les nuisances aux abords et en périphérie proche du site, sur les risques environnementaux pour la population, sur l'accroissement de la circulation des poids lourds et les nuisances induites pour la population.

Devant le grand nombre d'observation, 155 observations du public, j'ai procédé à des regroupements sur la base des thèmes de l'étude environnementale. La synthèse de ces observations et questions ont été transmises au porteur de projet, dans le Procès-Verbal de Synthèse (joint en document annexe au rapport). Des réponses appropriées ont été fournies dans le mémoire en réponse transmis par le porteur de projet. À la suite de ces réponses, pour chacun des thèmes traités, j'ai émis mes observations et impressions personnelles.

6.2 Fréquentation et observations du public

Durant la durée cette enquête publique, j'ai comptabilisé 155 observations

| Du 19/04 à 9h00 au 21/05 à 17h00 | FREQUENTATION / CONTRIBUTIONS | | | |
|-------------------------------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bilan chiffré de l'enquête publique | <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nbre de visiteurs</th> <th>Nbre de déposants</th> <th>Nbre de remarques</th> </tr> </thead> </table> | Nbre de visiteurs | Nbre de déposants | Nbre de remarques |
| Nbre de visiteurs | Nbre de déposants | Nbre de remarques | | |

| | | | |
|--|-----------|-----------|------------|
| Chemiré-en-Charnie Permanence 1 | 4 | 3 | 3 |
| Chemiré-en-Charnie Permanence 2 | 4 | 4 | 2 |
| LBN communauté Loué Permanence 3 | 0 | 0 | 0 |
| Chemiré-en-Charnie Permanence 4 | 5 | 6 | 9 |
| Chemiré-en-Charnie Permanence 5 | 8 | 10 | 61 |
| Chemiré-en-Charnie Hors Permanences | 4 | 6 | 13 |
| eppluchemire@cc-lbn.fr | | 21 | 67 |
| Total général | 25 | 50 | 155 |

6.3 Avis exprimés par le public

| Avis | Nbre | % |
|--------------------|------|--------|
| Favorable | 32 | 71,11% |
| Défavorable | 9 | 20,00% |
| Ne se prononce pas | 1 | 2,22% |
| Non exprimé | 2 | 4,44% |
| Réserve | 1 | 2,22% |

6.4 Conclusion motivée du commissaire enquêteur sur la participation du public à l'enquête publique

Fréquentation de l'enquête par le public

Le public s'est manifesté et s'est déplacé lors des permanences. Il a questionné le commissaire enquêteur qui s'est attaché à répondre aux questionnements.

Participation par lettres ou courriels

Cette forme de participation a été très utilisée par le public, elle a de plus concentrée la plus grande majorité des observations.

Les personnes ayant utilisé ces supports ont démontré par leurs questionnements une bonne lecture et compréhension du dossier. Leurs observations et questions ont permis d'interroger de manière très précises l'autorité organisatrice et le porteur de projet dans le cadre du procès-verbal de synthèse permettant ainsi d'obtenir des réponses très détaillées et d'améliorer certains aspects du dossier. Ces évolutions sont reprises dans les analyses des observations qui suivent

actées L'information du public prévue par le Code de l'environnement a été mise en œuvre dans les délais prescrits et pendant toute la durée de l'enquête publique.

Conclusion relative à la participation du public

La participation du public a été importante et de qualité, les remarques et les questions posées ont, à mon sens, permis d'obtenir des réponses très utiles à ces observations et des avancées sur certains points du dossier.

7. Analyse des observations par thème et avis du commissaire enquêteur

Cette analyse, dans le cadre des conclusions est une synthèse effectuée pour chacun des thèmes et des sous-thèmes qui s'y rapportent. Il n'est pas fait mention des contributeurs ni de la teneur de leurs observations (On consultera, pour ce niveau de détail, le rapport).

7.1 A- Intérêt général du projet

L'intérêt général du projet fait l'objet d'un développement dans la partie B de ce document relative aux CONCLUSIONS ET AVIS SUR LA DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE CHEMIRE EN CHARNIE.

7.2 B- Réglementation

Ce thème synthétise les observations recueillis dans les sous-thèmes suivants : B-01/ Interaction PLU Chemiré avec futur PLUi LBNC ; B-02/ Mise en compatibilité PLU Chemiré / Impact global ; B-03/ Mise en compatibilité PLU Chemiré /Règlement écrit et graphique ; B-04/ Autres réglementations ; B-05/ Demande de consultations et/ou d'avis complémentaires.

7.2 B-01 Interaction du PLU de Chemiré avec le futur PLUi LBNC

Public

La procédure utilisée pour ce projet l'est "en raison de l'incertitude sur le calendrier du PLUi", L'urgence de ce projet n'est pas évidente. A contrario, il est mentionné que c'est une bonne chose de modifier le PLU de Chemiré-en-Charnie dans le cadre d'une procédure spécifique sans attendre le PLUi qui aurait noyé ce projet dans une masse de documents, le rendant plus difficile à comprendre.

Commissaire enquêteur

Pouvez-vous développer la notion d'urgence amenant à engager la procédure de mise en compatibilité du PLU de Chemiré-en-Charnie par déclaration de projet alors qu'une procédure de mise en place d'un PLUi sur le territoire de LBN communauté est en cours ?

Réponse LBN Communauté et/ou du porteur du projet au Commissaire Enquêteur

Le choix de la procédure de Déclaration de Projet (lancée en mars 2022) s'est imposé en raison des contraintes de calendrier imposées par le propriétaire du site (la Fédération de la Sarthe pour le Pêche et la Préservation du Milieu Aquatique) qui avait mis en vente sa propriété, ne l'occupant plus et ne pouvait donc attendre pour vendre que la procédure de PLUi soit aboutie. A noter que le PLUi de LBN Communauté est attendu pour fin 2025

Précisons aussi que la promesse de vente signée entre le porteur de projet et le propriétaire l'est sous condition suspensive d'aboutissement des procédures d'urbanisme. Si la vente avec le porteur de projet actuel n'aboutit pas, la Fédération Départementale de Pêche et de Protection des Milieux Aquatiques de la Sarthe sera contrainte de trouver sans délai un nouvel acheteur, dont le projet pourrait avoir un impact plus important sur le site.

Enfin le porteur de projet n'aurait en aucun cas, pu s'inscrire dans le calendrier d'une procédure d'élaboration de PLUi susceptible de s'étendre sur 5-6 ans et comportant des aléas forts.

Sur la notion d'urgence amenant à engager la procédure de mise en compatibilité du PLU de Chemiré-en-Charnie par déclaration de projet ;

Prenant en compte que le projet d'une part ne peut attendre l'approbation du futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui en est actuellement au stade de l'élaboration du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD, non approuvé à ce jour) et dont le terme n'est pas prévu avant la fin 2025, et d'autre part des impératifs liés à la transaction immobilière de l'emprise foncière du projet, l'utilisation de cette procédure m'apparaît justifié et utilisé à bon escient.

7.2 B-02 Mise en compatibilité PLU Chemiré / impact global

Public

Le projet d'aménagement entraîne la transformation d'une zone naturelle en zone de loisirs à la faveur de la suppression envisagée des restrictions d'urbanisme existantes, le rendrait à terme constructible. Elle emporterait donc l'inévitable disparition du site comme espace naturel accueillant faune et flore protégées et la diminution de la zone protégée impliquant l'augmentation de la surface de circulation des personnes, du nombre de canalisations, de câbles, etc. et par conséquent la surface d'artificialisation des sols.

Le dossier n'aborde pas tous les points qui garantissent une exploitation du site du Moulin de l'Abbaye d'Etival-en-Charnie respectueuse de son patrimoine naturel pendant la phase de travaux et celle de sa fréquentation, à court et long terme.

La proposition de modification du PLU de Chemiré amènerait à transformer le secteur soumis actuellement à une forte protection environnementale règlementaire, (classement au PLU en zones naturelles - Natura 2000 - 2 ZNIEFF - EBC - Zones humides), modifiée avec un classement en zone de loisirs afin d'obtenir un permis de construire et d'aménager.

Pourquoi vouloir casser un classement qui assure une certaine protection du site ?

Réponses de LBN Communauté et/ou du porteur du projet aux remarques du public

Réponses de LBN Communauté et/ou du porteur du projet aux remarques du public

Il n'est pas question de casser un classement mais de concilier préservation du site et mise en œuvre d'un projet mesuré dont les aménagements sont très circonscrits.

La procédure n'a pas pour objet de rendre constructible le site mais de permettre de manière mesurée et limitée l'implantation d'un maximum de 29 habitations légères de loisirs d'une surface de plancher maximale unitaire de 35 m². Les extensions des constructions existantes seront limitées à un maximum de 230 m² par le règlement.

La partie du site rendue aménageable restera en zonage NLn donc naturelle. Il n'est pas prévu de faire disparaître le caractère naturel du site.

Le rapport d'évaluation environnemental conclu comme suit page 197 : « *Après intégration des mesures d'évitement et de réduction, les impacts résiduels concernant la thématique biodiversité et notamment les espèces de faune et de flore protégées peuvent être considérées comme non significatifs (...). Les mesures d'atténuation proposées permettront de garantir, dans l'espace et dans le temps, le maintien à long terme de l'état de conservation favorable des espèces concernées.* »

Le classement Natura 2000, ZNIEFF ne sont pas modifiés par la procédure.

Les zones humides subsistent pour l'essentiel puisque seuls 495 m² de zone humide vont être affectés (477 m² après suppression de 5 emplacements de cabanes pour stabiliser le projet à 29 cabanes-HLL) et donnent lieu à compensation en application des règles du SAGE.

L'EBC n'est déclassé que pour 6,7 Ha soit une infime partie de la forêt de la grande Charnie. En effet, le massif forestier de la grande Charnie couvre 736 ha couvert par différents zonages (N ou Nf) et prescriptions graphiques (EBC sur certaines portions). Le déclassement d'EBC représente moins de 1 % de la superficie du massif forestier.

La Collectivité a pris la pleine mesure de l'intérêt environnemental du site et est pleinement satisfaite pour protéger son patrimoine écologique par la proposition du porteur de projet de mettre en place une Obligation Réelle Environnementale sur une durée très longue, qui sera à même d'attacher au site une obligation de protection de ces facteurs de sensibilité qui sera inaliénable (qui suivra la propriété du foncier, et s'imposera donc à chaque propriétaire successif du site) et dont le suivi sera réalisé par le WWF et le Conservatoire des Espaces Naturels Pays de Loire qui ont toute compétence pour réaliser un suivi adéquat.

Sur la transformation d'un zone N (Naturelle) en zone NL (Naturelle où les constructions et installations à usage de tourisme et de loisirs ouvertes au public sont autorisées).

L'évolution du zonage de N à NL concerne un peu moins de 12 hectares. Ce changement pourrait donc présenter des risques s'il était réalisé sans prévoir de mesures permettant de garder le contrôle du site, de préserver et/ou de limiter les impacts environnementaux du projet.

Le règlement écrit permet par une rédaction adaptée et des emprises clairement définies de chiffrer très précisément l'emprise des 29 cabanes et des cheminements nécessaires à leur desserte (voies et réseaux). L'ensemble de la superficie nécessaire est chiffré à 0,8555 ha, répartis en divers points du site.

La volonté clairement exprimée dans le projet est donc de limiter l'utilisation de son emprise et de l'encadrer de manière précise dans le règlement modifié du PLU.

Dans l'objectif de préserver durablement les parties de la zone NL non utilisées par le projet (environ 11 ha) la réponse au PV de synthèse précise que la collectivité et le porteur de projet mettront en place une protection environnementale et la contractualiseront sous forme d'une Obligation Réelle Environnementale attaché au foncier.

La modification de zonage sera donc réglementairement très encadrée et m'apparaît ainsi acceptable.

7.2 B-03 Mise en Compatibilité du PLU Chemiré / Règlement écrit et graphique

Public

Maitrise de la valorisation du site par un projet mariant activité économique et démarche écologique, utilisant les énergies renouvelables, assainissement par phyto-épuration et intégration paysagère avec les avis favorables des PPA. La mise en conformité du PLU est souhaitable pour que le projet aille à son terme. Je suis favorable à ce projet et à la révision du PLU, cependant, je souhaite que les définitions des zonages et des règles soient suffisamment précises pour obliger le porteur de projet à respecter ses engagements.

Il reste cette sensation que l'on cherche à se débarrasser d'un espace encombrant : que faire de cet espace naturel où "il n'y a rien" ? Rien, si ce n'est un territoire public, ouvert à tous sous conditions, observable avec toute la discréction nécessaire, dans le respect de la nature, à disposition des générations futures qui auront besoin de découvrir elles-aussi des territoires vivants, peuplés d'animaux et de plantes non issus de l'élevage ou de l'agriculture. Des territoires où l'impact de l'activité humaine est le plus faible possible. C'est pour cette raison que le PLU ne doit pas être modifié et que le projet Coucoo doit être abandonné. Comment la collectivité va-t-elle opérer pour faire respecter les engagements et la préservation de ce site sur le long terme ? Sur quoi portent les garanties à court et long terme à la hauteur de ce qui est à préserver ? Quelles sont les instances mandatées pour réaliser le suivi et les contrôles en matière d'environnement ? en cas de vente par la Société CNS du site à quelque moment que ce soit, tous autres projets futurs devront reprendre les exigences et autres conditions de fonctionnement établis à l'issue de la procédure. Comment s'opérera la transmission des engagements contractualisés avec la collectivité, des conditions de fonctionnement et de gestion du site, à une autre société telles qu'exigées ?

Sur le STECAL, le dossier mentionne la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée d'une superficie d'un peu moins de 12 hectares. Il semble que ce STECAL ne pourra être réalisé au motif que ces dispositifs sont pour de très petites surfaces selon les dires d'un agent de l'Etat. Il s'agit pourtant d'instruments prévus pour encadrer, que l'autorité environnementale avait, en son temps, préconisé. La création d'un STECAL semble particulièrement bien adaptée au projet, il convient de tout faire pour en favoriser l'existence

Réponses de LBN Communauté et/ou du porteur du projet aux remarques du public

Le compte rendu d'examen conjoint apporte des précisions sur les éléments intégrés dans le règlement qui engageront le porteur de projet à la mise en œuvre d'aménagements très limités :

- Limitation du nombre de cabanes à 29,
- Limitation des extensions des constructions existantes à 230 m² maximum
- Définition précise des zones où le stationnement sera possible et qui seront cantonnées au bord de la voie existante d'accès aux bâtiments du Moulin

L'hypothèse de sanctuarisation pure et simple du site n'est ni possible (le site est privé, mis en vente et aucun conservatoire ne s'est proposé pour s'en porter acquéreur), ni souhaitable car son entretien de manière durable requiert des moyens que seule une activité économique raisonnée pourra apporter et que le maintien du PLU en l'état actuel ne saurait garantir compte tenu de son acquisition quasi certaine par un acquéreur individuel qui n'aura pas les moyens de mettre en œuvre un plan de gestion comme le fera le porteur de projet.

La Collectivité a pris la pleine mesure de l'intérêt environnemental du site et est pleinement satisfaite pour protéger son patrimoine écologique par la proposition du porteur de projet de mettre en place une Obligation Réelle Environnementale sur une durée très longue, qui sera à même d'attacher au site une obligation de protection de ces facteurs de sensibilité qui sera inaliénable (qui suivra la propriété du foncier, s'imposera donc à chaque propriétaire successif du site) et dont le suivi sera réalisé par le WWF et le Conservatoire des Espaces Naturels Pays de Loire qui ont toute compétence pour réaliser un suivi adéquat.

Ainsi une éventuelle vente du site par le porteur de projet, (si elle devait se réaliser un jour bien qu'elle ne soit nullement prévue) ne lèvera pas l'ORE qui suivra la propriété du site.

Les mares seront identifiées au PLU de Chemiré-en-Charnie au titre de l'article L151-23

Les haies bocagères sont représentées sur le document graphique et conservent les protections qui leur sont attachées. De plus, l'indice « n » dans le règlement écrit correspond « au secteur où une protection des espèces et des habitats de la zone Natura 2000 doit être établie. Dans ce secteur tout arrachage de haie et toute coupe d'arbre de haute tige sont soumis à une déclaration. ».

Pour rappel, d'après la fiche n°13 sur les STECAL de la préfecture de la Sarthe : « Les zones agricoles, naturelles et forestières des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. Aussi dans ces zones peuvent être délimités, à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels ».

L'extension de la zone NLn relève bien d'un STECAL puisqu'il s'agit d'une zone Naturelle avec des possibilités d'aménagement circonscrites répondant aux critères de taille et capacité d'accueil limitée. En effet, les modifications apportées correspondent à la définition du STECAL car le nouveau STECAL NLn après extension de 10,1 ha couvre 11,86 ha sur un site de 32 ha soit une taille « limitée » et surtout les modifications du règlement écrit limitant la construction d'au maximum 29 cabanes-HLL et leur surface de plancher unitaire maximale assure une capacité d'accueil limitée. Le STECAL permet d'assurer une faible occupation des sols à long terme.

Commissaire enquêteur

Dans la pièce 2.2 - Rapport d'évaluation environnementale (décembre 2023 page 20 et page 242), au regard des solutions de substitution raisonnables pour la mise en compatibilité du PLU, il est fait mention de l'extension du STECAL, dans le nouveau zonage NLn, couvrant 11,86 ha sur un site de 32ha. Ce STECAL, dont la superficie apparaît conséquente, serait dans les faits contraint aux emprises des 29 cabanes à raison de 60m² d'emprise et 35 m² de de surface maximum de plancher par cabane et permettrait par la modification du règlement écrit d'assurer une capacité d'accueil limitée.

Sauf erreur, le plan de zonage modifié figurant en page 44 de la pièce 2.1 ne fait pas apparaître de STECAL (ou du moins, le format très réduit du plan de zonage (A5), ne permet pas de le visualiser clairement).

A lecture de votre réponse à l'avis de la MRAe du 04 avril 2024, il est indiqué que l'option de pastillage reprenant la seule emprise des cabanes et des cheminements n'a pas été retenue.

Faut-il en conclure, comme cela a été évoqué lors de la réunion d'examen conjoints des PPA du 05 avril 2024 mais non repris dans le procès-verbal de ladite réunion, que le STECAL initialement envisagé a été abandonné ?

Par ailleurs, il est possible de comprendre que les espaces nécessaires aux cheminements et des cabanes puissent évoluer en fonction de contraintes liées aux réseaux et aux dispositions en matière de débroussaillage (cheminement) mais également des contraintes nouvelles qui pourraient apparaître à l'occasion du futur inventaire d'avant travaux (cabane dans les arbres).

Globalement, ces implantations ne devraient guère évoluer. Dans ce contexte, est-il envisageable de matérialiser un fuseau de cheminement (par exemple de 10 m de largeur) et une variante d'implantation possible et motivée des coordonnées d'implantations d'une ou plusieurs cabanes mentionnées dans le dossier (pièce 3.3a – Annexe 1) dans un rayon maximum (par exemple de 15m) de chacune des implantations ?

Réponse de LBN Communauté et/ou du porteur du projet au Commissaire Enquêteur

A la page 44, deux cartes sont présentes la première est le zonage avant modification et la seconde est le zonage après modification. Sur la deuxième carte, le STECAL se trouve sur le plan de zonage identifié par le sous-secteur Nln. Le STECAL initial n'a pas été abandonné est reste la solution choisie pour le projet de cabanes.

En ce qui concerne l'emplacement des cabanes et des cheminements, un suivi écologique sera réalisé tout au long de la phase de travaux permettant d'adapter le projet aux enjeux environnementaux en temps réel améliorant ainsi la démarche Eviter, Réduire, Compenser. Le zonage Nln ne sera pas précisé davantage afin de permettre cette mise en place de mesures tout en respectant l'engagement du porteur de projet qui est d'éviter de couper des arbres. De plus, le sujet de la précision du zonage Nln et de la suppression de l'EBC a été évoqué avec la DDT lors de la réunion d'examen conjoint et ces derniers ont conseillé de maintenir un zonage pas trop précis et d'éviter le pastillage afin de permettre l'adaptabilité du projet. Nous avons donc fait le choix de suivre leur conseil et de ne pas rendre plus précis le zonage Nln.

Les questions posées, tant par le public que par moi-même, ont reçu des réponses précises qui n'appellent pas de ma part de nouvelles remarques.

J'en donne acte à LBN Communauté et au porteur du projet.

7.2 B-04 Autres réglementations

Public

La zone est soumise à une obligation légale de débroussaillage relevée par le porteur de projet qui évoque de manière confuse sa volonté de laisser un environnement arbustif autour des cabanes, sans aucune précision. Ces imprécisions sont probablement dictées par sa volonté d'éviter une procédure de défrichement et par son souhait de ne pas rendre visible les cabanes depuis le site classé d'Etival.

On note l'absence d'un avis de l'OFB sur le projet. On note également l'absence de consultation de l'agence régionale de l'eau et du CEN, (Conservatoire des espaces naturels).

Réponses de LBN Communauté et/ou du porteur du projet aux remarques du public

Les obligations légales de débroussaillage sont définies de manière très précise par les arrêtés préfectoraux et notamment l'arrêté préfectoral du 1er juillet 2019 qui les prescrivent, et seront donc appliquées conformément aux recommandations techniques prévues.

L'OFB, l'Agence Régionale de l'Eau ou le Conservatoire des Espaces Naturels sont des services de l'Etat (ou des associations pour le CEN) et l'Etat fait bien parti des Personnes Publiques Associées ayant été consultées et ayant émis des avis lors de l'examen conjoint. Etant des services de l'Etat, l'OFB, l'Agence Régionale de l'Eau n'avaient pas à émettre d'avis sur la procédure de manière individuel, et le Conservatoire des Espaces Naturels non plus.

Le Conservatoire des Espaces Naturels a pour autant été associé à la réflexion sur la mise en place d'une ORE.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse

07.2 B-05 Demandes de consultations et / d'avis complémentaires

Public

Il paraît indispensable de recueillir les avis complémentaires de la MRAE, de l'OFB, de l'agence régionale de l'Eau, Loire Bretagne, sur un tel projet. L'OFB, dont la raison d'être est précisément la protection de la biodiversité, n'a été en aucune façon consultée sur les espèces et habitats dont certains auraient soudainement disparu entre les premiers inventaires et l'inventaire définitif réalisé par le promoteur immobilier! Et certains spécifiques à la zone Natura 2000 ne seraient plus visibles !

Nous relevons comme lors de la Concertation l'absence dans le dossier d'avis du CNPN qui n'a pas été consulté alors que l'inventaire révèle la présence de nombreuses espèces protégées. LBN évoque dans l'un de ses documents la nécessité d'entretenir le lieu où l'étang.

Il existe une obligation réglementaire d'entretien pour les étangs déclares et tout autre propriétaire serait tenu à ces obligations. Nul n'est besoin de la société Coucoo pour couvrir ce besoin .../... je ne verrai aucun désavantage à ce que le lieu reste peu entretenu et livre à la faune et à la flore. Rien n'assure qu'un autre propriétaire, même pourvu d'une nombreuse famille, serait plus désastreux pour le site que la société Coucoo.

Réponses de LBN Communauté et/ou du porteur du projet aux remarques du public

L'OFB et l'Agence Régionale de l'Eau n'avaient pas à émettre d'avis sur la procédure.

La MRAE a été saisie et a rendu son avis le 2 avril 2024.

Les espèces spécifiques à la zone Natura 2000 n'ont en effet pas toutes été identifiées sur le site et ce malgré des protocoles de recherche adéquats.

Les espèces signalées au sein de la fiche ZNIEFF, pour certaines d'intérêt remarquable (espèces protégées et/ou fortement menacées) ont fait l'objet de recherches ciblées. C'est le cas notamment de la flore, dont certaines mentions concernaient les anciennes carrières et d'autres les berges de l'étang (en particulier le rare Luronium natans). Une sortie conjointe a par ailleurs été réalisée en compagnie du Conservatoire de Brest et les espèces ciblées recherchées en visitant directement les stations historiques mentionnées par les observateurs, lorsque la précision était fournie.

Outre la disparition probable des espèces, une évolution des milieux est constatée :

- Au niveau des carrières par un manque d'entretien (espèces pionnières nécessitant des zones nues ou peu végétalisées pour se maintenir)

- Au niveau de l'étang par une gestion non adaptée au développement de la flore liée aux berges exondées, au développement des saules et à la diminution des herbiers du fait d'une pression piscicole trop importante.

Seul un changement de gestion, visant spécifiquement au maintien de ces milieux rares et sensibles, pourrait permettre à ces espèces de revenir, à partir d'un stock de graines présent dans le sol. C'est pourquoi un plan de gestion adapté a été proposé.

Le porteur de projet n'est pas promoteur immobilier mais concepteur et exploitant d'éco-domaines de cabanes comme cela a été spécifié dans les documents de la procédure et comme cela peut se vérifier sur son internet www.coucocabanes.com

Depuis fin 2022, le Conseil d'Etat a apporté des précisions concernant l'application du régime de la dérogation « espèces protégées » prévue par l'article L. 411-2, I, 4° du code de l'environnement (CE, sect., avis, 9 décembre 2022, Association Sud-Artois pour la protection de l'environnement, n°463563). Le Conseil d'Etat a indiqué que :

- Le pétitionnaire doit obtenir une dérogation « espèces protégées » si le risque que le projet comporte pour les espèces protégées est suffisamment caractérisé. A ce titre, les mesures d'évitement et de réduction des atteintes portées aux espèces protégées proposées par le pétitionnaire doivent être prises en compte. Dans l'hypothèse où les mesures d'évitement et de réduction proposées présentent, sous le contrôle de l'administration, des garanties d'effectivité telles qu'elles permettent de diminuer le risque pour les espèces au point qu'il apparaisse comme n'étant pas suffisamment caractérisé, il n'est pas nécessaire de solliciter une dérogation « espèces protégées ».
- Pour déterminer, enfin, si une dérogation peut être accordée sur le fondement du 4° du I de l'article L. 411-2 du code de l'environnement, il appartient à l'autorité administrative, sous le contrôle du juge, de porter une appréciation qui prenne en compte l'ensemble des aspects mentionnés au point 3, parmi lesquels figurent les atteintes que le projet est susceptible de porter aux espèces protégées, compte tenu, notamment, des mesures d'évitement, réduction et compensation proposées par le pétitionnaire, et de l'état de conservation des espèces concernées.

Or l'évaluation des incidences sur la biodiversité au sein de l'étude d'impact a permis de conclure à la suite des mesures Eviter, Réduire, Compenser que le risque pour les espèces n'est pas suffisamment caractérisé et qu'il n'est donc pas nécessaire de solliciter une dérogation « espèces protégées ».

La collectivité a été informé par le propriétaire du site que d'autres acquéreurs se présenteraient dans l'hypothèse où le projet COUCOO ne pourrait se réaliser, ce qui a été confirmé par le Président de la Fédération de la Sarthe pour la Pêche et la Préservation du Milieu Aquatique lors de la réunion publique organisée par le Collectif Charnie Environnement le 4 mai 2024 et retranscrit dans le compte rendu qui en a été produit par la Fédération. Ces acquéreurs ne présentent en aucun cas les garanties de préservation du site que présente le porteur de projet

Commissaire enquêteur

Le dossier pièce 1.8 fait état du transfert de la compétence urbanisme transférée à LBN communauté par arrêté préfectoral du 19 novembre 2019.

En complément, je vous remercie de bien vouloir m'indiquer les dates et références :

De la délibération de la commune de Chemiré-en-Charnie demandant le transfert de sa compétence urbanisme à LBN communauté ;

De la délibération de LBN communauté prenant la compétence urbanisme sur l'ensemble de son territoire ;

De la délibération de LBN communauté prenant la compétence de Service Public d'Assainissement Non Collectif ;

De la délibération de LBN communauté prenant la compétence (supplémentaire) Tourisme (Chemins de randonnée) ;

De l'arrêté préfectoral actant de la prise de compétence (obligatoire) de LBN communauté en matière de développement économique ;

De l'arrêté préfectoral actant de la prise de compétence (supplémentaire) de LBN communauté en matière de tourisme ;

De l'arrêté préfectoral actant de la prise de compétence (supplémentaire) de LBN communauté en matière de Service Public d'Assainissement Non Collectif.

Réponse de LBN Communauté et/ou du porteur du projet au Commissaire Enquêteur

Pas de délibération de la commune de Chemiré-en-Charnie pour le transfert de sa compétence urbanisme à LBN communauté, les délibérations des autres communes avaient permis d'atteindre une majorité permettant le transfert de la compétence.

Délibération de LBN communauté prenant la compétence urbanisme sur l'ensemble de son territoire du 3 juillet 2019 ;

Délibération de LBN communauté prenant la compétence de Service Public ;

Délibération de LBN communauté prenant la compétence (supplémentaire) Tourisme (Chemins de randonnée) du 14 février 2018 ;

Arrêté préfectoral actant de la prise de compétence (obligatoire) de LBN communauté en matière de développement économique du 14 décembre 2016 ;

Arrêté préfectoral actant de la prise de compétence (supplémentaire) de LBN communauté en matière de tourisme du 14 décembre 2016 ;

Arrêté préfectoral actant de la prise de compétence (supplémentaire) de LBN communauté en matière de Service Public d'Assainissement Non Collectif du 14 décembre 2016.

Sur la compétence de LBN communauté pour la mise en œuvre de la procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de Chemiré-en-Charnie ;

L'ensemble des délibérations municipales, communautaires et les arrêtés préfectoraux produits (et versés dans les pièces jointes au rapport d'enquête publique) me conduisent à conclure que LBN Communauté est bien compétente pour engager la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Chemiré-en-Charnie ;

7.2 B-6 Conclusion du commissaire enquêteur sur le volet règlementation du dossier

Sur la procédure mise en œuvre ;

Elle relève de l'article R.153-15 du Code de l'urbanisme relatif à la mise en compatibilité d'un PLU dans le cadre d'une déclaration de projet et plus précisément de la décision de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme qui a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Concernant l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) ;

La MRAe a été saisie du projet dans le cadre de l'article R.122-6 du Code de l'environnement (Permis d'aménager et permis de construire) et dans celui de l'article L.122.14 pour la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Chemiré-en-Charnie.

Certaines observations interrogeaient sur le 1^{er} avis de la MRAe qui ne figurait pas dans la procédure de concertation avec le public qui s'est réglementairement faite avant l'enquête publique. Je note la réponse de LBN communauté, tout en précisant que ces questionnements, s'ils permettent de suivre les évolutions du

dossier n'interroge pas formellement le dossier d'enquête publique. Ce second avis de la MRAE intervient après transmission par la collectivité d'un nouveau dossier ayant pris en compte les remarques du 1^{er} avis.

Le dossier d'enquête publique ne comporte donc pas de manque puisque figurent bien et le second avis de la MRAE et la réponse produite à cet avis par LBN communauté.

Concernant les avis des PPA et les autres avis versés au dossier ;

Conformément aux articles L.132-7 et L.132-9, les personnes publiques associées ont été, le 10/01/2024, rendues destinataires, pour avis d'un dossier de consultations et ont émis les avis figurant au dossier, l'absence de réponse dans le délai réglementaire valant avis favorable tacite.

Concernant la saisine de la Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENNAFF) Conformément à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, la CDPENNAFF a été saisie pour avis.

Sur la tenue de la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques associées ;

Elle s'est tenue, conformément aux dispositions du 2^e de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme , le 05/04/2024, avant le début de l'enquête publique. Son compte-rendu a été versé au dossier d'enquête publique.

Le dossier, sur le plan réglementaire, m'est apparu comme étant complet.

7.3 C- Le projet

Ce thème synthétise les observations recueillis dans les sous-thèmes suivants : C-01/ Projet en général ; C-02/ Qualité du projet ; C-03/ Activités du projet ; C-04/ Choix du site ; C-05/ Mesure contrôle des activités / ORE / Respect des engagements ; C-06/ Qualité du porteur de projet ; C-07/ Emplois ; C-08/ Enjeux économique et touristique ; C-09/ Travaux ; C-10/ Avis des P.P.A.

7.3.1 - C01 Projet en général

Public

Favorables

Après étude des documents, nous ne relevons rien qui puisse faire obstacle à la réalisation du projet porté par la société Coucoo Cabanes. Nous émettons un avis favorable à la création de l'éco domaine faisant objet de cette enquête

Bien que le sujet principal soit la mise en conformité du PLU et s'il fallait se prononcer sur le projet en lui-même, il est un argument de poids qui emporte la décision, c'est que l'hôtellerie de luxe que constitue ce projet de cabanes est moindre mal face à d'autres possibles usages que la communauté ne pourrait maîtriser.

Je suis favorable à ce projet dans la mesure où l'ensemble des détails définis d'organisation, de mise en place, de gestion et surtout de protection du site sont respectés.

C'est une chance inespérée que ce site revive au travers de ce projet qui répond favorablement aux enjeux environnementaux en protégeant le milieu naturel afin de préserver la biodiversité

Favorable pour ce très beau projet exposé

Propriétaires d'un gîte familial dans la commune, estiment le projet bien organisé, un bien pour la commune et ses environs, une offre supplémentaire de loisirs et de détente ouverte au public à proximité des villages environnants,

Exploitante de la prairie au-dessus de l'étang, souhaite que le projet se réalise car il lui semble très sérieux, attaché à l'environnement, respectueux de la nature 15/05/2024. Pense que le terrain qu'elle exploite sera bien mis en valeur étant donné le peu de valeur agronomique qu'il a. D'autre part, le fait de pouvoir accéder au site à la population de Chemiré est une chance et une mise en valeur du site.

Exprime son soutien enthousiaste au projet d'aménagement de l'éco-domaine Coucoo cabanes à Chemiré-en-Charnie. La structure qu'il représente est convaincue de l'intérêt général du projet qui contribuera de

manière significative au développement touristique durable de la "Vallée de la Sarthe" tout en préservant son environnement exceptionnel.

Je suis tout à fait favorable au développement de ce projet qui doit rester complètement en osmose avec le paysage actuel

Avis Favorable. Bonne initiative

Très bonne idée, Je suis favorable à cette implantation qui sera très bien pour le secteur. Le respect de la nature sera fait.

Le projet permettra de rendre le site accessible à la population locale, diversifiera l'offre locale de tourisme, la densité des cabanes reste faible limitant l'imperméabilisation des sols, les activités sont peu impactantes, aura un impact sur l'économie locale

Le projet d'implantation de l'Eco-domaine « Coucoo Cabanes » à Chemiré-en-Charnie, commune de 214 habitants (Insee 2015) classée en Zone de Revitalisation Rurale (ZRR, mesure de l'Etat pour soutenir les zones rurales les moins peuplées et les plus touchées par le déclin démographique et économique) est une réelle opportunité touristique, économique, sociale et environnementale.

Projet bien étudié, cadré et ne peut être pire qu'une autre offre d'un acheteur qui pourrait ne pas prendre d'engagements aussi détaillés

Sceptique au début du projet pour ne pas dire réfractaire à l'implantation des cabanes sur le site de CHEMIRE EN CHARNIE, j'ai suivi l'évolution du projet et je dois reconnaître aujourd'hui que j'y suis favorable au regard des engagements sur la protection de la biodiversité par la société COUCOO CABANES

La Fédération Départementale de pêche et de protection des milieux aquatiques souhaite porter à connaissance du commissaire enquêteur les minutes issues de la réunion du 04 mai 2024, organisée par le collectif Charnie environnement. Le contenu reflète bien le sérieux et l'engagement pour la protection de la biodiversité de l'entreprise Coucoo Cabanes.

La commune de Chemiré-en-Charnie ne peut pas passer à côté d'un tel projet , sur un site remarquable qui ne demande qu'à vivre. L'entreprise Coucoo me paraît compétente pour mener à bien ce projet . Je suis donc favorable à ce projet.

Je suis habitante de Chemiré-en-Charnie et favorable à ce projet. Je fais confiance à la Société COUCOO pour réaliser cette belle initiative , de promouvoir le développement touristique, de respecter ses engagements pour l'environnement . Les Chemiréens pourront retourner se balader sur ce bel endroit.

N'a pas exprimé d'avis

L'association Chemiré Environnement, réunie en assemblée générale le 6 avril dernier et sur proposition du président, il a été décidé à la majorité absolue des adhérents présents que l'association émette un avis à l'enquête publique portant sur le projet d'un parc résidentiel de loisirs au lieu-dit du Moulin de l'abbaye à Chemiré-en-Charnie. Après de vifs débats, il a été impossible pour l'association de prendre une décision claire et définitive sur le bien-fondé ou non du projet présenté par la société CNS. En conséquence, Il appartiendra donc aux adhérents, chacun en son âme et conscience, de se prononcer individuellement sur ce projet lors de l'enquête publique. Toutefois, l'ensemble des adhérents s'accorde à dire que le devenir du site impose la plus grande vigilance,

Défavorables

Le moulin de l'abbaye d'Etival est un lieu historique qui a été relativement préservé depuis l'abandon des carrières. Avec un tel projet, il en est fini de la douce quiétude du lieu .../... cale ne se fera pas de façon feutrée.

Je suis contre ce projet commercial. J'aurais aimé un projet mené par le département (ou avec LBN) pour accueillir la jeunesse qui ne peut pas partir en vacances avec leurs familles aussi.

Pourquoi ne pas avoir envisagé de placer un autre projet dans la balance , avec le Conservatoire des Espaces Naturels par exemple? Pourquoi ne pas avoir envisagé l'achat du site par le département -avec une aide de la Région et de l'Etat- ou par la Région elle-même, ou encore par le Conservatoire des Espaces Naturels, avec une gestion du site par les associations habilitées à faire connaître notre richesse faunique, floristique et écologique?

Exprime son désaccord avec le projet et espère que "le commissaire enquêteur prononcera un avis défavorable à cette modification de zonage".

Le Collectif Charnie Environnement relève des contradictions difficiles à surmonter et de nombreux doutes:

Réponses de LBN Communauté et/ou du porteur du projet aux remarques du public

LBN Communauté et le porteur de projet ont pris note de ces remarques. Cependant, celles-ci ne requièrent pas de réponse.

Tous les sites opérés par COUCOO Cabanes restent des lieux calmes et paisibles. Il suffit de les visiter pour s'en rendre compte. Le Maire de Chemiré en a attesté dans sa déposition à l'enquête.

LBN et la Département n'ont pas vocation à mettre en place une solution de tourisme social sur le site du Moulin d'Etival.

Le Département, la Région et l'Etat n'ont pas vocation à se porter acquéreur du site en revanche le Conservatoire des Espaces Naturels, sera bien associé à sa gestion avec également un volet pédagogique destiné à faire connaître sa richesse écologique dans le cadre de l'ORE qui sera mise en place par le porteur de projet avec le WWF et le CEN Pays de Loire.

Le classement de Chemiré-en-Charnie en zone de revitalisation rurale est un élément de motivation de l'intérêt général du projet en raison de sa dimension d'impact social et économique.

LBN Communauté et le porteur de projet prennent acte de l'absence d'avis clair de Chemiré Patrimoine sur le projet. Le porteur de projet tient à réitérer le bien-fondé de son initiative, confiante dans le fait que le projet n'affectera pas le hameau d'Etival et les abords de l'abbaye, ainsi que cela a pu être confirmé par un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France sur le projet de permis d'aménager.

Le fait que la Fédération de la Sarthe soit vendeuse du site ne lui retire en rien la possibilité de s'exprimer à l'enquête. Les minutes qu'elle a produit à l'enquête, de la réunion du 4 mai 2024 organisée par le Collectif Charnie Environnement, reproduit fidèlement les échanges intervenus lors de cette réunion et peuvent à ce titre être intégrés dans le compte rendu de l'enquête nonobstant le fait qu'elles n'ont pas été sollicitées ou validées par les organisateurs de la réunion. Cette réunion et la visite qui l'a précédée est un élément comme un autre de la concertation intervenue. Elle s'est déroulée en présence du Maire de Chemiré-en-Charnie et de plusieurs élus, de Monsieur Gavallet, Président de France Nature Environnement Pays de Loire et a été dirigée par Laurent Desprez.

Ce compte rendu permet en particulier de comprendre qu'en dehors des 9 personnes ayant formulé des avis défavorables à l'enquête aucun de la trentaine de participants à cette réunion du 4 mai ne se sont prononcés défavorablement sur le projet lors de la réunion.

Commissaire enquêteur

Je n'ai pas assisté à la réunion organisée par le Collectif Charnie Environnement le 04/05/2024, au milieu de l'enquête publique, sans que j'en sois officiellement informé.

J'ai pris connaissance des minutes rédigées et adressées par la Fédération de pêche en accompagnement de son courriel du 21/05/2024 qui a été adressé dans le cadre de l'enquête publique.

La visite/réunion a été organisée par le Collectif Charnie Environnement. Il n'est cependant pas mentionné que ce Collectif ait été associé à la rédaction de ce document ni qu'il en ait validé la rédaction.

Cet écrit complète les observations formulées et confirme le positionnement sur le projet des personnes qui ont déposé des contributions, courriers, courriels pendant le temps de l'enquête publique, à savoir :

- Le positionnement favorable au projet de MM Coquille Jean-Paul (maire de Chemiré-en-Charnie), de M. Duhamel (élu de LBN Communauté), Noir (Maire de Joué-en-Charnie), Basecq, Vaulée (Président de la fédération de pêche de la Sarthe), Mme Letourneur (élue de la commune) ,
- Le positionnement défavorable au projet de Mmes Joly et Lebreton, MM. Trubert, Desprez (qui a cependant souligné la qualité de l'étude réalisé par le naturaliste qui a réalisé l'étude d'impact),
- M. Ahier n'a pas mentionné son positionnement sur le dossier lors de cette réunion (il est favorable au projet dans sa déposition du 21/05) mais s'est étonné que le débat ne porte pas sur le contenu du dossier.

Sont également intervenus lors de cette réunion M. Monroé (Société Coucoo), M. et Mme Trottignon (écologues intervenants sur l'ensemble du projet), M. Gavallet (Président de France Nature Environnement Sarthe) interrogé lors de cette réunion en sa qualité de membre de la CDPENAF (M. Gavallet n'a pas déposé lors de l'enquête publique

Réponse de LBN Communauté et/ou du porteur du projet au Commissaire Enquêteur

LBN Communauté et le porteur de projet ont pris note du commentaire porté par le Commissaire Enquêteur. Cependant, ce commentaire ne requiert pas de réponse.

La restitution des observations de cette thématique visait à compléter par l'écrit l'analyse quantitative de l'expression des avis restituée au point 6.4.

Je prends acte des réponse apportées et n'ai pas de remarque complémentaire à ajouter.

7.3.2 - C02 Qualité du projet

Public

Souligne l'enthousiasme que suscite ce projet qui apporte à la communauté de communes et à ses habitants un rayonnement touristique, économique particulièrement appréciable, et est basé sur une série d'études très solides, sauf pour la prévention des incendies.

La société Cabanes Natures et SPA présente plusieurs garanties de préservation de la biodiversité présentes sur le site dans les documents accessibles de l'enquête publique. Cette biodiversité est la vitrine de leur activité économique et touristique.

Réponses de LBN Communauté et/ou du porteur du projet aux remarques du public

Le volet prévention des incendies a été pris en compte par un dialogue précis avec le SDIS 72 ayant abouti à la mise en place d'infrastructure dédiées sur le site reprise dans le plan figurant page 27 du rapport d'évaluation environnemental et s'étant traduit par un avis favorable du SDIS reflété en pièce 5.9 des documents portés à l'enquête.

LBN poursuivra le dialogue avec le SDIS 72 afin que ce dernier instruire la demande formulée par le Maire de Chemiré-en-Charnie afin qu'un système de vidéo surveillance des forêts soit disposé sur le site dans le cadre du schéma départemental mis en place. Ce système innovant, qui bénéficiera tant au site qu'au massif dans son ensemble, renforce la stratégie de lutte contre les feux de forêt dans la Sarthe, offrant une surveillance accrue et une intervention rapide, complétant ainsi l'action des sapeurs-pompiers sur le terrain.

La politique de prévention des incendies sera aussi mise en place par le porteur de projet par une interdiction stricte de réalisation de feux et la sensibilisation des visiteurs.

Concernant la prévention incendie dont l'étude ne semble pas, d'après un contributeur à l'enquête, avoir été conduite de manière très solide. Le SDIS de la Sarthe qui a fait part de ses prescriptions en la matière (se reporter au § 8.1.7 avis du SDIS) dispose des compétences nécessaires pour apprécier les mesures de prévention incendie nécessaires au projet. Je note que le porteur de projet indique avoir respecté ces prescriptions en les intégrant dans son projet et qu'il prévoit des actions à destination de sa clientèle et des visiteurs.

Je prends acte des réponse apportées et n'ai pas de remarque complémentaire à ajouter.

7.3.3 - C03 Activités du projet

Public

On voit mal comment le pétitionnaire, tiraillé entre l'obligation de développement voulue par les élus et le respect affiché pour l'exceptionnelle biodiversité du site peut justifier une sur-fréquentation, à la fois espérée et redoutée

Réponses de LBN Communauté et/ou du porteur du projet aux remarques du public

La capacité d'accueil du site, avec 29 cabanes dans le projet final (7 pour des familles de 4 personnes et 22 pour des couples), et un taux d'occupation prévu de 80% en période de pointe, serait de 57 personnes plus 8 salariés présents simultanément sur le site, totalisant ainsi une fréquentation instantanée maximale de 65 personnes réparties sur 32 hectares. La densité humaine attendue, à raison de 2 personnes par hectare, paraît largement supportable par les milieux environnants, d'autant plus que les zones les plus sensibles, comme la queue de l'étang, seront préservées.

Il est pertinent de comparer cette fréquentation avec celle des scolaires, organisée par la Fédération de Pêche dans l'usage qu'elle avait du site, pouvant atteindre jusqu'à 72 élèves en période de pointe et des camps avec 48 enfants pendant les vacances scolaires.

Le porteur de projet tient à préciser que le projet concerne exclusivement 29 cabanes sur le site, avec une période d'exploitation limitée à 260 à 270 jours par an, ce qui ne peut être qualifié de « surexploitation ». De plus, un nombre significatif de mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) ont été intégrées dans la MECPLU, démontrant la volonté du porteur de projet de minimiser les impacts environnementaux du projet. Ces mesures témoignent de l'engagement du maître d'ouvrage à concilier les impératifs de développement économique et la préservation du site en termes de la biodiversité, le paysage, ...

L'usage futur du site ne sera pas le même que celui de la Fédération de pêche qui concentrerait son activité sur le site du Moulin et sur les berges de l'étang.

- Le projet de Cabanes Nature et Spa sera davantage dilué et concerne un site plus étendu.
- Entre l'utilisation d'un site par des pêcheurs auxquels s'ajoutent des visites scolaires et des camps en période de vacances scolaires et la fréquentation majoritairement par des adultes (et quelques enfants dans les cabanes familiales) du site du projet, il est permis de penser que les activités de la seconde utilisation seront plus calmes et mieux réparties sur le site et qu'en conséquence elles seront plus discrètes

Sur ces considérations, j'estime que les activités de la future activité ne sont pas fondamentalement plus gênantes que les anciennes.

7.3.4 - C04 Choix du site

Public

Le projet apparaît pertinent pour assurer une utilisation pertinente de ce site assez exceptionnel pour notre région qui mérite d'être préservé. Il serait dommage que ce site ne soit pas ouvert et exploité de manière très raisonnable et raisonnée pour en faire un lieu de découverte et de respect de la nature et de ses équilibres

Réponses de LBN Communauté et/ou du porteur du projet aux remarques du public

Le porteur de projet partage la perspective sur la pertinence du projet pour une utilisation appropriée du site. Il s'engage à ouvrir l'accès au site et au bord de l'étang. Ainsi, le site passera d'un espace privé fermé au public à un espace privé ouvert au public. Cette décision vise à garantir l'accès aux usagers actuels tout en ouvrant le site à de nouveaux visiteurs. Il partage l'attachement énoncé à la préservation de ce site exceptionnel. Son approche consiste à ouvrir le site de manière raisonnable et raisonnée, offrant aux visiteurs une expérience respectueuse de la nature et de ses équilibres. Le maintien de l'accès et la gestion soigneuse des activités sont au cœur de la démarche pour préserver cet environnement remarquable.

Le choix du site n'a pas suscité de commentaires du public, dont acte.

Pour autant, existait-il d'autres possibilités d'implantations pour installer cette activité de loisirs ? Sarthe Tourisme indique que l'ancien site de la Fédération de pêche est l'unique site Sarthois susceptible d'accueillir une activité d'hébergements touristiques marchands, qualitatifs et thématiqués dans une démarche de développement durable.

Je ne dispose d'aucun moyen pouvant infirmer ou confirmer cette affirmation. Toutefois le site du Moulin de l'Abbaye comporte des équipements en bon état qui seront réutilisés, dans un cadre de grande qualité et riche comme le révèle l'étude environnementale. Le concept même du projet tel qu'il existe dans les autres sites en activité du porteur de projet ne peut s'inscrire que dans un secteur naturel et forestier où l'eau joue une part prépondérante.

N'importe quel autre site, s'il en avait été trouvé un, aurait eu à réunir à minima les mêmes dispositions que le site du Moulin d'Etival, avec sans doute autant si ce n'est plus de contraintes à prendre en compte par le porteur de projet pour présenter et rendre son projet acceptable.

J'en conclu que le choix du site du Moulin de l'Abbaye s'avère pertinent et qu'aucune autre alternative répondant au cahier des charges du porteur de projet n'a pu être identifié en Sarthe.

7.3.5 - C05 Mesures et contrôles des activités / ORE / Respect des engagements

Public

Il convient de d'assurer que l'ensemble des mesures prévues visant à la protection de l'environnement et de la biodiversité soient correctement mises en œuvre. Le second rapport laisse encore transparaître des incertitudes tant au moment de la construction que de l'exploitation. Il conviendra que la collectivité et le porteur du projet apportent les réponses attendues, que le projet soit strictement encadré et que soient réalisés tous les contrôles nécessaires.

Sur les espaces boisés classés (EBC)

Lors de la Concertation, nous avions dénoncé la suppression du classement EBC (Espaces Boisés Classés) qui protégeait 12 ha de la partie boisée du site. Cette modification était rendue nécessaire pour y permettre la construction de cabanes. Cette fois, pour faire passer ce déclassement, on a imaginé que l'EBC serait remplacé par l'ORE. voilà un classement protecteur remplacé par un contrat peu contraignant.../... Nous sommes sceptiques

Sur l'Obligation Réelle Environnementale (ORE)

Les engagements pendant les travaux et durant l'exploitation pourraient être faits en collaboration avec l'association Charnie Environnement dans le cadre de l'ORE. Pour cette dernière, quelle sera sa nature juridique et sa durée ?

Sur la durée de l'ORE

L'ORE à 30 ans, présentée en fin de projet interroge sur sa capacité à réparer et à prévenir les atteintes causées au site; pour celles des espèces les moins sensibles qui pourraient être néanmoins protégées par une telle mesure, il convient de noter que l'ORE proposée n'est prévue que pour une durée des plus réduites, à savoir 30 ans et non 99 ans comme le voudrait une authentique démarche de préservation.

Le porteur de projet tente de présenter ce contrat comme la réponse à tous les doutes, notamment de protéger durablement le site, car en cas de revente, le nouveau propriétaire serait lié lui aussi par les contraintes du contrat. Dans ces conditions la durée de 30 ans est insuffisante et engage peu le promoteur sur le devenir du site à moyen et long terme, cette durée correspondant à la longévité des cabanes et à l'amortissement de l'investissement. Pour être écologiquement efficace il faudrait retenir une durée emphytéotique significative : 99 ans.

Personne ne sera là pour contrôler quoi que ce soit

Réponses de LBN Communauté et/ou du porteur du projet aux remarques du public

Il est en effet proposé au Collectif Charnie Environnement de participer à la supervision et à la gestion dans le cadre de l'ORE qui sera mise en place en collaboration avec le CEN Pays de Loire.

Pour rappel, les Obligations Réelles Environnementales (ORE) sont un dispositif permettant aux propriétaires immobiliers de mettre en place une protection environnementale volontaire via un contrat avec une entité publique ou privée. Ce contrat vise à conserver, gérer et restaurer des éléments de biodiversité ou des fonctions écologiques. Les engagements peuvent inclure des obligations de "ne pas faire" ou de "faire" certaines actions sur le bien. Ces obligations sont attachées au bien immobilier et se transmettent aux futurs propriétaires.

La Collectivité a pris la pleine mesure de l'intérêt environnemental du site et est pleinement satisfaite pour protéger son patrimoine écologique par la proposition du porteur de projet de mettre en place une Obligation Réelle Environnementale sur une durée très longue (99 ans), qui sera à même d'attacher au site une obligation de protection de ces facteurs de sensibilité. Cette obligation sera inaliénable (elle sera attachée au foncier et s'imposera à chaque propriétaire successif du site) et son suivi sera réalisé par le WWF et le Conservatoire des Espaces Naturels Pays de Loire qui ont toute compétence pour réaliser un suivi adéquat.

Je prends acte que la durée initialement prévue de 30 ans de l'Obligation Réelle Environnementale a été portée à 99 ans cette durée ayant été acceptée tant par la collectivité que par le porteur de projet.

Cette décision satisfait les organismes et personnes qui avaient demandé cette évolution.

7.3.6 - C06 Qualité du porteur de projet

Public

L'image et la notoriété d'un opérateur touristique tel que Coucoo vont contribuer à l'attractivité de la commune et de la communauté de communes et de la Sarthe. L'emploi, l'habitat et l'offre de services seront positivement impactés. En liens étroits avec Coucoo, le territoire aura l'opportunité de se positionner comme une destination de « tourisme durable », maîtrisant son modèle de développement touristique

Réponses de LBN Communauté et/ou du porteur du projet aux remarques du public

La sélection rigoureuse du porteur de projet participe en effet de la garantie d'une gestion durable du site. Sarthe Tourisme a identifié Coucoo après une veille exhaustive sur les acteurs du domaine. D'autres porteurs de projets auraient pu utiliser ce site pour créer des bases de loisirs nautiques, de jet ski, etc. La demande pour des plans d'eau est particulièrement forte dans le département, avec des propositions émanant de différents porteurs de projets principalement autour des loisirs nautiques.

Donc acte.

7.3.7 - C07 Crédit d'emplois

Public

Aucun emploi n'est généré sur le secteur par la construction des bâtiments (Chalets construits dans le Jura). Il est annoncé des emplois "locaux": personnel de ménage, de massage, d'entretien sans doute, de conducteurs de voitures électriques, de gardiennage. Ce seront surtout des emplois à temps partiels, donc précaires, qui sont loin de dynamiser l'activité économique du secteur

Réponses de LBN Communauté et/ou du porteur du projet aux remarques du public

La création d'emploi sera réelle : 5 CDI et 15 CDD Saisonniers.

Les emplois saisonniers sont constitués :

- Pour moitié d'agents d'accueil sur des contrats de 35 à 39 heures hebdomadaires sur une durée de 270 jours par an correspondant à la période d'ouverture
- Pour moitié d'agents d'entretien sur des contrats de 25 à 35 heures hebdomadaire sur une durée de 270 jours par an correspondant à la période d'ouverture

La construction sera réalisée avec le concours d'entreprises locales. Le constructeur bois MCF situé dans le jura et cité dans le dossier a participé à la réalisation des cabanes sur d'autres sites au côté d'autre constructeurs. Une consultation sera lancée en phase de préparation des travaux et inclura des entreprises dont le savoir-faire sera adapté aux contraintes de réalisation imposées par le calendrier de disponibilité écologique du site.

D'après les données de l'Insee, LBN Communauté comptait en 2020 un total de 5 539 emplois dont 13 étaient basés sur la commune de Chemiré-en-Charnie. Le projet, en créant 5 emplois à temps plein et 15 emplois saisonniers, vient apporter une contribution à l'offre d'emplois intercommunal. Bien que certains de ces postes puissent être à temps partiel (contrat minimum 25h), ils représentent néanmoins une opportunité d'emploi pour les habitants de la région et contribuent à dynamiser l'activité économique locale.

Comme mentionné par LBN communauté et confirmé par une consultation des données de l'INSEE, la commune de Chemiré-en-Charnie disposait en 2020 sur son territoire de 13 emplois (6 emplois salariés et 7 non-salariés).

Le projet permettrait à la commune de plus que doubler le nombre d'emplois sur son territoire.

Dans ce dossier, la création d'emplois est un paramètre positif.

Donc acte.

7.3.8 - C08 Enjeux économiques et touristique

Public

Ce projet enrichira l'offre touristique existante et apportera des retombées économiques directes et indirectes: emplois directs, production des acteurs locaux... Il sera bénéfique pour l'économie locale et contribuera à la notoriété du territoire. Il représente une alternative innovante répondant aux enjeux majeurs du tourisme régional.

Privilégiant les matériaux écologiques, une conception intégrée à son environnement, une gestion responsable des ressources, le projet conjugue le développement touristique du territoire avec la préservation de l'environnement naturel du site du moulin d'Etival.

Facteur de dynamisme, il apportera un atout supplémentaire favorable au développement touristique de la commune de Chemiré-en-Charnie élargi à l'ensemble du territoire. Il favorisera la mise en valeur de son patrimoine historique et naturel. Il offrira une véritable opportunité de rapprochement entre le monde rural et urbain mais aussi une source de revenu significative non négligeable pour Les artisans et commerçants du

secteur qui contribuera à maintenir en activité les acteurs économiques au service de l'ensemble de la population.

Réponses de LBN Communauté et/ou du porteur du projet aux remarques du public

LBN Communauté et le porteur de projet ont pris note de ces remarques. Cependant, celles-ci ne requièrent pas de réponse.

Donc acte.

7.3.9 - C09 Travaux

Public

Il apparaît important d'assurer un contrôle et un suivi des travaux tels que décrits par Coucoo.

Réponses de LBN Communauté et/ou du porteur du projet aux remarques du public

Le projet prévoit l'application d'une charte de chantier visant à minimiser les impacts environnementaux pendant la phase des travaux. L'ensemble de ces mesures ont été précédemment détaillé dans le dossier d'évaluation environnementale commune.

Le suivi des travaux sera réalisé sous la supervision d'écologues dans le cadre de l'ORE qui sera mise en place.

7.3.10 – C10 Référence à des avis de Personnes Publiques Associées

Public

Avis MRAe: Le premier rapport remet sérieusement en question le choix du secteur environnementalement exceptionnellement riche pour ce projet à vocation touristique et commerciale. Ce premier avis très défavorable de la mission est confirmé en deuxième avis après réponse du promoteur immobilier est également sévère après les aménagements et ERC proposés par Coucoo Cabanes.

La communauté gagnerait à considérer la mise en application dans son règlement des recommandations de l'autorité environnementale qu'est la MRAe dont la compétence n'est plus à démontrer et à se donner les moyens de contrôler la réalisation des engagements pris par le porteur de projet. L'autorité environnementale relève d'ailleurs que la séquence Eviter, Réduire, Compenser est mal comprise par le porteur de projet, des mesures de réduction étant présentées comme des mesures d'évitement et des mesures de compensation comme des mesures de réduction. Cela montre que ce paradigme ERC est vécu comme une contrainte.

Réponses de LBN Communauté et/ou du porteur du projet aux remarques du public

Le site a été identifié par SARTHE TOURISME et présenté au porteur de projet compte tenu de sa mise en vente par la Fédération de Pêche 72 qui arrêtait ses activités sur le site. Il était impératif de trouver une nouvelle vocation pour éviter qu'il ne devienne une friche ou ne soit acquis par un autre porteur de projet touristique souhaitant y installer des sports nautiques tels (jet ski ou le téléski nautique), des structures gonflables, ou encore par un particulier pour une résidence secondaire. A noter qu'un courrier de Sarthe Tourisme, confirme l'absence de sites alternatifs appropriés à la réalisation du projet, renforçant ainsi la justification du choix du site retenu.

Le Département et la collectivité ont cherché à prévenir les impacts négatifs potentiels qui auraient pu en résulter et à accompagner la dynamique de tourisme nature souhaitée par le Département et la Région dans le cadre de la priorité 3 inscrite dans le Schéma Régional de Développement du Tourisme et des Loisirs 2022-2028.

Les remarques formulées par la MRAe dans son avis du 2 avril 2024 ont donné lieu à un mémoire en réponse figurant en pièce 4.2 du dossier d'enquête publique.

L'essentiel de ces recommandations ont été prises en compte dans ce mémoire.

Pas de commentaire.

7.4 D- La concertation

Ce thème synthétise les observations recueillis dans le sous-thème suivant : D-01/ Concertation préalable ; D-02/ Concertation et conception du dossier

7.4.1 – D01 Concertation préalable

Public

Interrogation sur la concertation préalable, critique sur sa qualité démocratique, sa transparence et sa régularité. On sent le parti pris de la communauté de communes en faveur du projet ;

Inaccessibilité numérique du dossier de consultation pour certains citoyens; Réalimentation de la consultation par apport d'une pièce centrale à 3 jours de la fin de la concertation; Choix délibéré de LBN de ne pas faire apparaître l'avis très négatif de la MRAe dans la phase de concertation; Contestation de l'analyse et du bilan de la concertation

Réponses de LBN Communauté et/ou du porteur du projet aux remarques du public

La procédure de déclaration de projet en procédure commune objet de l'enquête publique a donné lieu à un avis MRAe émis le 2 avril 2024 qui n'était pas disponible pendant la phase de concertation préalable ouverte du 10 janvier au 28 février 2024.

L'avis MRAe émis en juillet 2023 portait sur une procédure abandonnée à la demande de la MRAe. Cet avis obsolète n'avait donc pas lieu de faire partie des pièces mises à disposition du public.

Le bilan de la concertation a été approuvé par le conseil communautaire de LBN par une délibération du 27 mars 2024.

Il n'est pas dans les prérogatives du commissaire enquêteur d'évaluer le contenu et le déroulement de la procédure réglementaire de la concertation qui s'est déroulé en amont de l'enquête publique.

Le bilan de la concertation (pièce 1.5) et les délibérations qui en résultent (pièces 1 ;7) figurent bien dans le dossier d'enquête publique. A ma connaissance ces documents délibérés n'ont pas été légalement contesté.

Dont acte.

7.4.2 – D01 Concertation et conception du dossier

Public

En qualité de Maire de la commune, je déclare avoir participé depuis 3 ans à toutes Les réunions de concertation ainsi qu'à toutes celles relatives aux phases de conception du projet. Celles-ci m'ont semblées de bonne qualité et témoignent, selon moi, de la sincérité du porteur de projet à construire et faire vivre son offre touristique en harmonie avec les acteurs du territoire

Réponses de LBN Communauté et/ou du porteur du projet aux remarques du public

LBN Communauté et le porteur de projet remercie Monsieur le Maire pour son engagement durant les 3 dernières années.

7.5 E Etude environnementale

7.5.1 - E01 Environnement en général

Public

Le chapitre 3.3 "Coucoo Cabanes et SPA, un projet intégré dans son environnement », s'il est respecté, a pour philosophie de minimiser l'impact sur le site et surtout d'en faire un lieu ouvert et pédagogique. Il y aura certainement quelques conséquences sur la biodiversité mais ce site est aussi situé dans un environnement beaucoup plus étendu de forêts, d'étangs et de zones humides qui ne seront pas impactées plus qu'elles ne le sont déjà actuellement par l'exploitation forestière et la chasse. Il faut prendre en compte que le site ne représente qu'une petite partie d'un écosystème beaucoup plus grand: les forêts de la Charnie représentent une superficie de plus de 4000ha

Réponses de LBN Communauté et/ou du porteur du projet aux remarques du public

LBN Communauté et le porteur de projet ont pris note de ces remarques. Cependant, celles-ci ne requièrent pas de réponse.

Donc acte.

7.5.2 - E02 Cadre de vie

Public

Il existe une harmonie entre les vestiges de l'Abbaye d'Etival, ses murs d'enceinte encore bien visibles alentour et ses étangs qui servaient de réserve de pêche pour les Bénédictines. Le site de l'abbaye forme un tout. Le projet Coucoo rompt cette harmonie en réduisant le site de l'abbaye aux vestiges de l'église abbatiale

Réponses de LBN Communauté et/ou du porteur du projet aux remarques du public

L'ABF n'a donné lors du rendez-vous de présentation aucune prescription d'intégration paysagère en dehors de l'ajout de murets et haies dans le hameau du Moulin d'Etival, lesquels ont été prévus dans le traitement paysager du permis d'aménager.

Les avis émis sur le permis d'aménager par l'ABF, la CDNPS et la CDPENAF sont tous les trois favorables sans formulation d'aucune remarque.

Donc acte.

7.5.3 - E03 Etude environnementale : Insuffisance / manque de fiabilité

Public

L'argument concernant l'impact écologique du projet est peu fiable dans la mesure où les écologues sont eux-mêmes rémunérés par Coucoo.

La conclusion de l'étude d'impact « l'occupation du site aura des conséquences insignifiantes » est contestée.

L'étude environnementale et d'impact n'appréhende manifestement pas la totalité des espèces et des habitats protégés. Il est étonnant que le pétitionnaire se soit dispensé d'une demande de dérogation espèces protégées.

Réponses de LBN Communauté et/ou du porteur du projet aux remarques du public

LBN Communauté et le porteur de projet ont pris note de ces remarques. Cependant, celles-ci ne requièrent pas de réponse.

L'étude d'impact a été menée avec le niveau d'exigence et les protocoles attendus.

Considérant que les mesures d'évitement et de réduction proposées ont présenté, sous le contrôle de l'administration, des garanties d'effectivité telles qu'elles permettent de diminuer le risque pour les espèces au point qu'il apparaisse comme n'étant pas suffisamment caractérisé, il n'est pas nécessaire de solliciter une dérogation « espèces protégées ». CE, sect., 9 déc. 2022, n° 463563, Lebon.

Les auteurs des observations n'ont malheureusement pas développé leurs arguments de contestation des conclusions de l'étude d'impact pour l'un, et n'apporte pas les précisions indispensables à l'appui de l'affirmation relative à l'incomplétude de l'étude qui n'appréhenderaient manifestement pas la totalité des espèces et des habitats.

Je considère, au contraire, que le dossier d'étude environnementale est bien documenté, notamment le volet traitant des espèces et des habitats qui révèle un travail de fond très complet (cf. pièce 2.4 et pièce 3.3 du dossier traitant des espèces, de la sensibilité et des enjeux, des impacts et des mesures d'évitement, de réduction, d'accompagnements , de compensation et de suivi).

7.5.4 - E04 Zones humides

Public

Les Zones Humides détruites devraient être compensées à l'identique, avec au minimum la même qualité de biodiversité, ce qui n'est pas le cas, et pas un bricolage de réduction tenté par le pétitionnaire. Quelle période sera choisie pour perturber le moins possible la vie animale et végétale du lieu. Cela vaut pour les multiples travaux d'aménagement prévus.

Commissaire enquêteur

Il est mentionné (pièce 2.4 page 41) que le Schéma d'aménagement et de gestion du Bassin Sarthe Aval que les 4 articles de son règlement sont « présentés à titre indicatif étant donné que le présent projet n'est pas soumis à la Loi sur l'eau ». Cette affirmation est déroutante puisque l'article N°2 est le suivant : « Interdire la destruction de zones humides ». C'est pour le moins déroutant pour le public, le projet supprime des zones humides alors que c'est interdit par le S.A.G.E...

Pour trouver l'explication, il faut se reporter à la pièce 3.3a page 69 « Porter à connaissance en référence aux articles L.214-1 et suivants du Code de l'environnement » pour trouver que le projet concerne un total de 766m² de zone humide et qu'en conséquence et en application des articles L.214-1 à L.214-6 de ce code et conformément aux dispositions de la rubrique N°3.3.1.0, le projet n'est pas soumis à déclaration ou à autorisation. Il faut ensuite rechercher par soi-même ce que disent les textes pour arriver à l'explication : « Un assèchement, une mise en eau, une imperméabilisation ou un remblai de zones humides de moins de 0,1 hectare ne sont pas soumis à la réglementation, sauf si le cumul avec des opérations antérieures réalisées par le même demandeur, dans le même bassin versant, dépasse ce seuil » Pas très simple ni facile pour le public

Réponses de LBN Communauté et/ou du porteur du projet aux remarques du public et du commissaire enquêteur

Le projet a donné lieu à un dossier de Porter à Connaissance au titre de la loi sur l'eau transmis au service de la Police de l'Eau. Il n'est pas soumis à déclaration ou autorisation étant en dessous des seuils déclaratifs au titre de chacune des rubriques.

Les 495 m² d'impact sur les zones humides (477 m² après suppression de 5 emplacements cabanes) strictement liées à l'implantation de 9 cabanes dans la ripisylve en lieu et place des 9 pontons de pêche existants, donnent lieu à différentes mesures d'évitement à un programme de compensation MC1 conformément aux prescriptions du S.A.G.E et du S.D.A.G.E dont le détail est donné en pages 198 à 201 du Rapport d'Évaluation Environnementale Procédure Commune figurant en pièce 2.4 du dossier mis à l'Enquête Publique.

Ces mesures détaillées en MC1 portent sur la réhabilitation des mares de pisciculture, et de la mare de calais, le démontage des pontons et la création d'une nouvelle zone humide.

Le commissaire enquêteur prend note de cette réponse qui complète sa propre analyse, mais persiste dans son constat d'une approche peu aisée du volet Zones humide du dossier.

7.5.5 - E05 Mesures E.R.C

Public

La communauté de communes travaille actuellement à la mise en place de son PLUI. En mesure compensatoire au déclassement de 6.7 hectares d'espace EBC, la communauté de communes pourrait s'engager à classer EBC une autre zone d'une surface au moins équivalente

Réponses de LBN Communauté et/ou du porteur du projet aux remarques du public

Les mesures E.R.C présentes dans le dossier ont été analysées par la MRAe dans son avis du 02 avril 2024 (pièce 4.1 page 8) et le porteur du projet y a répondu en produisant un correctif (pièce 4.2 page 6) prenant en compte ces remarques. Nombres de mesures identifiées initialement comme des mesures d'évitements ont ainsi été reclasées en mesure de réduction. Est-il envisagé de modifier et d'actualiser le plan des mesures d'accompagnement paysager figurant dans la demande de permis d'aménager (pièce 2.2 page 19), et plus généralement de modifier la demande de permis d'aménager et la demande de permis de construire pour les adapter aux derniers changements intervenus dans le projet? (On y mentionne en effet des notions de maximums qui pourraient laisser penser que ces demandes n'ont pas besoin d'être corrigées)

Commissaire enquêteur

Les mesures E.R.C présentes dans le dossier ont été analysées par la MRAe dans son avis du 02 avril 2024 (pièce 4.1 page 8) et le porteur du projet y a répondu en produisant un correctif (pièce 4.2 page 6) prenant en compte ces remarques. Nombres de mesures identifiées initialement comme des mesures d'évitements ont ainsi été reclasées en mesure de réduction. Est-il envisagé de modifier et d'actualiser le plan des mesures d'accompagnement paysager figurant dans la demande de permis d'aménager (pièce 2.2 page 19), et plus généralement de modifier la demande de permis d'aménager et la demande de permis de construire pour les adapter aux derniers changements intervenus dans le projet? (On y mentionne en effet des notions de maximums qui pourraient laisser penser que ces demandes n'ont pas besoin d'être corrigées)

Réponse de LBN Communauté et/ou du porteur du projet au Commissaire Enquêteur

Le plan figurant dans la demande de permis d'aménager présente de manière synthétique les principales mesures détaillées dans le Rapport d'Évaluation Environnementale Procédure Commune. Il n'a pas vocation à se substituer à celui-ci.

Le plan masse du permis d'aménager sera adapté afin d'intégrer les maximums détaillés dans le correctif (pièce 5.10 page 6) résultant de la réunion d'examen conjoint. Le nombre d'emplacement de cabanes sera ainsi sollicité sur la base de 29 cabanes.

Le commissaire enquêteur note que la demande de permis d'aménager sera adaptée pour prendre en compte les décisions actées dans la conclusion du compte-rendu de la réunion d'examen conjoint des PPA du 05 avril 2024.

7.5.6 - E06 Biodiversité

Public

Le site du Moulin de l'abbaye est un site à la biodiversité exceptionnelle qui se trouve de fait menacé par ledit projet. La biodiversité exceptionnelle de ce site se trouverait irrémédiablement menacée, quelques soient les mesures d'atténuation qui pourraient être, à les supposer effectives, mises en œuvre si ce projet aboutissait.

Il est en effet évident que nombre d'espèces présentes sur le site ne sauraient s'accommoder d'une fréquentation humaine importante et régulière. L'implantation d'une trentaine de cabanes induirait la présence d'une centaine de touristes ainsi que précisé par le promoteur lui-même. Cette présence ne peut qu'entrainer la réduction de certaines populations ou la disparition de certaines espèces sensibles, à commencer par les chauves-souris.

Réponses de LBN Communauté et/ou du porteur du projet aux remarques du public

Le projet induira une fréquentation en pointe de 65 personnes sur les 32 Ha inférieure à la fréquentation de pointe induite par l'utilisation que faisait du site la Fédération de la Sarthe pour la Pêche et la Protection du Milieu Aquatique qui pouvait atteindre jusqu'à 72 élèves en période de pointe et des camps avec 48 enfants pendant les vacances scolaires.

Cette fréquentation essentiellement constituée de personnes venues se reposer et profiter du calme et du personnel du site sera encadrée par un personnel formé et sera circonscrite aux cheminements existants ou créés.

Le Rapport d'Evaluation Environnemental Procédure Commune a conclu à l'absence d'impact résiduel significatif sur les espèces identifiées (cf. tableaux page 194 à 196)

La supervision introduite par la mise en place de l'ORE donnera les moyens d'un suivi et des comptages réguliers des espèces afin de monitorer dans la durée les impacts et de prendre si nécessaire des mesures de correction.

Donc acte.

7.5.7 - E07 Faune / Flore

Public

Plus il y aura de visiteurs, plus les risques de perturbation voire de destruction de la vie florale et animale augmenteront. Particulièrement en période de nidification

Trame verte : Dérangement et perturbation des espèces présentes ou de passage sur le site. Forte perte d'attractivité de l'étang pour les oiseaux migrateurs, une fois le lieu occupé par les résidents en rive du plan d'eau. Dérangement des couvées et nichées durant la période d'activité hôtelière qui chevauche la période de reproduction de bon nombre d'espèces sauvages

Réponses de LBN Communauté et/ou du porteur du projet aux remarques du public

Le projet induira une fréquentation en pointe de 65 personnes sur les 32 Ha inférieure à la fréquentation de pointe induite par l'utilisation que faisait du site la Fédération de la Sarthe pour la Pêche et la Protection du

Milieu Aquatique qui pouvait atteindre jusqu'à 72 élèves en période de pointe et des camps avec 48 enfants pendant les vacances scolaires.

Cette fréquentation essentiellement constituée de personnes venues se reposer et profiter du calme et du personnel du site sera encadrée par un personnel formé et sera circonscrite aux cheminements existants ou créés.

Le Rapport d'Evaluation Environnemental Procédure Commune a conclu à l'absence d'impact résiduel significatif sur les espèces identifiées (cf. tableaux page 194 à 196)

La supervision introduite par la mise en place de l'ORE donnera les moyens d'un suivi et des comptages réguliers des espèces afin de monitorer dans la durée les impacts et de prendre si nécessaire des mesures de correction.

La taille de l'étang, sa faible largeur le rend peu attractif pour des oiseaux migrateurs. L'étang est ainsi peu fréquenté par les oiseaux nicheurs, migrateurs ou hivernants, comme le confirme l'analyse de la base de données de la LPO Sarthe. En conséquence, les capacités d'accueil pour l'avifaune aquatique sont limitées. Toute la queue de l'étang la plus favorable pour la nidification est sanctuarisée, aucune cabane ne s'y trouvant.

La mesure MR9 vise à réduire la co-visibilité sur l'étang.

Le commissaire prend acte des réponses précises apportées aux rares observations formulées sur la faune et la flore. Il souligne la richesse du travail produit sur ces thèmes par le bureau d'étude.

7.5.8 - E08 Conséquences écologiques

Public

Pourquoi ne pas prévoir un entretien écologique des prairies avec la pâture de vaches locales?

Il est affirmé par la MRAE que "le territoire de la commune s'insère dans un environnement au patrimoine naturel particulièrement riche et l'on y trouve plusieurs zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique". Ces données d'intérêt écologique sont rares et l'on pourrait y ajouter la remarquable beauté du site. le devenir du site du Moulin de l'Abbaye doit alerter notre attention sur l'importance que nous devons porter à cet espace encore préservé.

Ce projet détruit les protections actuelles du site, des plus fortes et rien moins que : Natura 2000 - ZNIEF 1 - ZNIEF 2 - EBC - Zones humides

Le secteur se trouve au sein d'un réservoir de biodiversité identifié régionalement et dans le pays Vallée de la Sarthe comme « espace de forte sensibilité écologique ». Il s'agit d'une mosaïque de biotopes: Etang - ruisseau - ripisylves - milieux humides - mares - prairies pâturées - forêt - vieilles haies avec arbres d'émonde - friche - mine - falaises et éboulis rocheux... La juxtaposition de ces milieux très différents enrichit encore les interactions du vivant sur le secteur. Les nuisances de la présence et des activités humaines de loisirs seront d'évidence impactantes sur l'ensemble des aspects de la biodiversité et des continuum écologiques.

Réponses de LBN Communauté et/ou du porteur du projet aux remarques du public

Le porteur de projet a pris note de cette remarque. Cependant, il ne souhaite pas s'engager sur la mesure proposée.

LBN Communauté et le porteur de projet ont pris note de ces remarques. Cependant, celles-ci ne requièrent pas de réponse.

Les protections Natura 2000, ZNIEFF1 et ZNIEFF2 ne sont pas affectées par la mise en compatibilité du PLU. Les zones humides ne seront affectées que dans la limite de 495 m² (477 m² après suppression de 5 emplacements cabane) et entièrement compensées.

Le Rapport d'Évaluation Environnementale Procédure Commune a conclu à l'absence d'impact résiduel significatif sur les espèces identifiées (cf. tableaux page 194 à 196).

Donc acte.

7.5.9 - E09 Artificialisation des sols

Public

Comment protéger un endroit si riche en biodiversité avec une artificialisation des sols?

Réponses de LBN Communauté et/ou du porteur du projet aux remarques du public

L'artificialisation des sols reportée dans l'évaluation environnementale porte sur un maximum de 8855 m² détaillée comme suit en page 174 du rapport d'Évaluation Environnementale :

Ces surfaces vont être encore réduites du fait de la suppression de 5 cabanes et des cheminements qui y menaient.

Il est significatif de relever que l'essentiel soit 5647 m² (4100 m²+ 1197 m² +350 m²) est constitué de chemins non imperméabilisés dont 3355 m² +55 m² étaient prévus en zone de prairie et 1026 m² correspondent à des chemins agricoles existants.

Une part significative est aussi constituée de la projection au sol des cabanes pour 1838 m² (1350 m² + 455 m²) lesquelles sont construites sur pilotis et donc l'impact réel au sol sera limité à l'emprise des plots de fondation qui représentent environ 6,4 m² par cabane soit 185 m² réellement artificialisés au titre des 29 cabanes prévues dans le projet.

Ces surfaces restent peu significatives ramenées à la surface de 32 Ha du site puisque, même considérées pour 8855 m², elles ne représentent que 2,7% de la totalité du site considéré.

Je partage cette réponse, l'impact d'artificialisation théorique est de moins de 1 ha donc plus de la moitié est non imperméabilisée. A l'échelle du projet, l'impact est très faible.

7.5.10 - E10 Nuisances sonores / Visuelles

Public

Que penser ensuite pour ce qui concerne la période d'exploitation avec les multiples piétinements attendus, les nuisances sonores ? Tous les écarts sont possibles

La nuit avec les nuisances visuelles particulièrement pour les nombreux chiroptères observés sur le site, mentionnés dans l'étude d'impact, espèces protégées partout en Europe.

Réponses de LBN Communauté et/ou du porteur du projet aux remarques du public

En phase exploitation les émissions sonores sur le site devraient effectivement augmenter légèrement en lien avec la nouvelle activité touristique, néanmoins cela reste limité :

- Les nuisances liées au trafic routier généré seront cantonnées au chemin d'accès menant de la RD4 au parking du site. De plus, la vitesse sur le chemin d'accès sera basse (20 km/h max), ce qui limitera fortement les nuisances sonores.

- Les circulations de véhicules motorisés (hors voitures électriques silencieuses) seront impossibles et les nuisances sonores associées seront donc nulles.

- Les seules émissions sonores générées au sein du site seront le fait de la présence humaine. Ces émissions seront donc faibles. De plus, les cabanes sont réparties sur l'ensemble du site de façon relativement homogène et aucun secteur n'est susceptible de concentrer une hausse significative de bruit en phase exploitation.

Aucun éclairage ne sera implanté le long des cheminements, sur les façades des bâtiments d'accueil, et des parkings. Le porteur de projet fournit des lampes frontales aux clients dans leur kit d'arrivée, afin qu'ils puissent se déplacer en toute sécurité à l'extérieur de leurs cabanes pendant la nuit, si nécessaire

Je donne acte de cette réponse, révélatrice en ce qui concerne l'éclairage nocturne de la volonté d'avoir un impact très limité en période nocturne.

7.5.11 - E11 Risque incendie / Débroussaillage

Public

Le risque d'incendie, et notamment l'aspect prévention, est traité avec beaucoup de légèreté. Le rapport d'évaluation environnementale n'aborde pas vraiment ce sujet en mentionnant "un risque de feu de forêt à évaluer"

Le projet entraîne un risque d'incendie fortement accru par la sur-fréquentation du site. La législation contraint à un débroussaillage sur 50 m autour du bâti, agrandissant de fait le défrichement ou la dégradation du milieu forestier autour des cabanes dans les bois.

Pour information, M. Le maire produit à l'enquête le 21/05/2024 copie d'un courrier qu'il a adressé le 18/05/2024 au SDIS 72 dans lequel il sollicite la mise en place d'un système de détection vidéo des feux de forêt sur le massif forestier de la Grande Charnie.

Réponses de LBN Communauté et/ou du porteur du projet aux remarques du public

Le risque de feu de forêt a été appréhendé avec le SDIS 72, a donné lieu à une carte d'infrastructure créée pour couvrir ce risque qui figure en page 27 du Rapport d'Evaluation Environnementale.

Sur la base de ce plan, le SDIS 72 a émis un avis favorable assorti de prescriptions sur le permis d'aménager présenté. Ce document en pièce 5.9 des pièces mises à l'enquête publique.

Il n'est donc pas prévu d'étude supplémentaire, le Maire de Chemiré-en-Charnie a néanmoins sollicité le SDIS 72 pour l'implantation d'un dispositif de veille vidéo sur le site en application du schéma départemental de prévention des feux de forêt.

Ces infrastructures et ces prescriptions seront scrupuleusement suivies et doublées d'une sensibilisation des clients et visiteurs au risque de feu de forêt par une signalétique adaptée, l'information sur les risques dans le livret d'accueil et dans les consignes données par le personnel à l'accueil des clients qui devront respecter une stricte interdiction de feu sur l'ensemble du site et l'interdiction de fumer dans les cabanes ou dans les zones boisées.

Les conséquences des OLD sont traitées page 179 et 180 du Rapport d'Évaluation Environnementale et ont permis de conclure en raison des types de végétation présentes dans les zones soumises à OLD que « les contraintes induites n'auront pas d'effet notable sur l'état de conservation des populations animales protégées présentes au sein de l'aire d'étude ».

Commissaire enquêteur

La commune de Chemiré-en-Charnie est mentionnée comme commune à risque feu de forêt dans le dossier départemental des risques majeurs de la Sarthe de janvier 2020 et dans l'arrêté interdépartemental N°2023-DRAAF-39 du 05 juillet 2023 relatif à la mise en place de mesures de prévention des incendies de forêt et de protection des forêts contre l'incendie.

Si l'on retrouve dans le dossier la prise en compte des préconisations du S.D.I.S 72 (cf. J-05 Service d'Incendie et de Secours de la Sarthe SDIS72) tant en matière de moyens de défense en cas incendie qu'en matière de débroussaillement, Le risque incendie est abordé de manière succincte et laconique, se limitant à mentionner un risque de feu de forêt à étudier, une perspective d'augmentation du risque en raison de l'accueil de population en limite de forêt.

Quels seront les objectifs de cette étude sur le risque feu de forêt ? quand cette étude sera-t-elle réalisée ? Quels en seront les destinataires ? comment seront traitées les mesures qui pourraient en découler ?

Réponse de LBN Communauté et/ou du porteur du projet au Commissaire Enquêteur

Aucune nouvelle étude sur le sujet risque de feu n'est à prévoir. L'étude précédemment réalisée par le SDIS 72 a abouti au plan présenté dans le dossier, approuvé par le SDIS 72, et qui a également émis un avis favorable sur le permis d'aménager

Dans un courrier adressé le 27/05/2024 répondant à la demande d'implantation d'un système de vidéo détection sur le site du projet formulée par M. le Maire de Chemiré-en-Charnie (communiqué au commissaire enquêteur par LBN communauté le 11/06/2024), le SDIS indique que « le système de vidéo détection et de localisation des feux d'espaces naturels dont il est doté couvre l'ensemble des massifs du département et qu'il n'y a aucune nécessité à ajouter une caméra supplémentaire pour un site particulier ».

Je prends note par ailleurs de la réponse de LBN communauté qui indique qu'il n'y a aucune nouvelle étude sur le risque de feu prévue.

7.5.12 - E12 Réseaux : Eau / Eaux usées / Assainissement

Public

La création d'un système de récupération et de traitement des eaux usées, création de tranchées avec un impact immédiat sur le site, les abords de l'étang, la zone humide, destruction ou fort dérangement de la faune et la flore... difficile d'imaginer que l'impact sur les sols sera inexistant. Et quel impact sur la qualité de l'eau de l'étang auront les chalets situés tout au bord de l'étang?

La question des rejets (eaux usées...) des cabanes fait l'objet d'un avis conforme du porteur de projet lui-même; ainsi, alors que l'EPCI LBN est extrêmement favorable à sa réalisation, il atteste, sans recours à une expertise extérieure, que les rejets ne posent aucune difficulté, justifiant « un avis favorable»

C'est le flou sur les conduites pour acheminer l'eau vers les cabanes, certaines à quelques mètres au-dessus du sol

Trame bleue : Gestion des effluents nouveaux des stations d'épuration dans l'étang et le ruisseau. Ces apports d'eaux grises, (même après traitement), dégraderont forcément la qualité de l'eau du réseau hydrologique, actuellement qualifiée de bonne.

Une très belle mesure de réduction eut été l'usage de toilettes sèches en lieu et place d'un complexe et couteux réseau d'assainissement

Réponses de LBN Communauté et/ou du porteur du projet aux remarques du public

Les systèmes de phyto-épuration présentés dans le projet ont été dimensionné pour un total de 84 équivalents habitants pour un maximum de 34 cabanes. Ce chiffre sera donc abaissé avec la réduction à 29 cabanes dans le projet qui sera sollicité.

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif a émis un avis favorable sur le système de phyto-épuration présenté par le bureau d'étude AQUATIRIS. Ces avis favorables figurent en pièce 5.8 des pièces mises à l'enquête publique.

Il est d'usage habituel que le SPANC soit géré par les communautés de communes et donc l'avis favorable émis par ce dernier est bien indépendant du porteur de projet ayant sollicité l'étude réalisée par un bureau d'étude tiers AQUATIRIS qui engage sa responsabilité sur les dimensionnements de systèmes.

Les effluents seront traités conformément à la législation en vigueur et ne seront en aucun rejetés dans l'étang ou dans le ruisseau. Des contrôles réguliers de la qualité des eaux au sortir de la filière sont prescrits par l'installateur et réalisés sous le contrôle du SPANC et de l'ARS.

Le porteur de projet gère plusieurs sites équipés en phyto-épuration qui n'ont jamais posé de problème de pollution.

L'expérience du porteur de projet sur d'autres sites permet de conclure que les toilettes sèches ne correspondent pas aux attentes des clients et n'ont donc pas été retenue comme solution acceptable sur ce projet.

Je partage la réponse faite, l'étude des trois filières d'assainissements non collectifs (phyto-épuration puis rejet dans le milieu naturel) a été réalisé dans le cadre du permis d'aménager par la société Aquataris. Le SPANC de LBN communauté dans le cadre de sa mission de contrôle de conception a rendu un avis favorable à la conception et à l'implantation de chacune des stations.

Cette procédure m'apparaît correspondre aux compétences et missions d'un service public d'assainissement non collectif, sans qu'il soit nécessaire de requérir à un tiers expert.

7.5.13 - E13 Pollutions

Public

Trame noire : Pollution lumineuse et sonore avec impact sur les chauves-souris, (14 espèces protégées), dans un biotope extraordinaire pour elles et dérangement de tous les autres animaux nocturnes... Les clients utiliseront la lumière la nuit dans les habitations. Un éclairage sera sans doute également nécessaire la nuit à l'extérieur. Même s'il est prévu des lampes de faible intensité, ceci constitue une pollution visuelle dans un espace où le noir complet est effectif actuellement. Le chemin piétonnier sera sans aucun doute et pour des raisons de sécurité éclairé en permanence de nuit. Après la phase chantier, Les espèces nocturnes qui auraient déserté le chantier ne seront sans doute pas incitées à reprendre possession des lieux. Comment les chauve-souris, chouettes et autres animaux nocturnes vont-ils s'adapter à ce changement? A quel titre viendrait-on encore repousser les limites du territoire réservé à la faune ?

Réponses de LBN Communauté et/ou du porteur du projet aux remarques du public

Ce point est traité en page 187 et 188 du Rapport d'Evaluation Environnemental et fait l'objet de la mesure MR6.

Il est prévu que les phases de chantier soient organisées pour éviter les périodes sensibles pour les chiroptères forestiers, c'est l'objet de la mesure MR2 page 186 et 187 du Rapport d'Evaluation Environnemental.

Aucun balisage lumineux des chemins n'est prévu par le projet, c'est l'objet de la mesure MR6.

Commissaire enquêteur

Le secteur du projet comporte un site pollué (BASIAS fiche PAL7202034) au Sud-Est de son emprise, en bordure du chemin d'accès au site, à proximité des locaux d'accueils du moulin d'Etival.

Ce site correspond à une activité de démantèlement d'épaves, récupération de matières métalliques recyclables (ferrailleur, casse auto...) et comporte des menaces de pollutions potentielles des sols.

Des mesures spécifiques de réduction et d'évitement sont envisagées, nettoyage et condamnation de l'accès au site. Il ne m'a pas été possible d'y accéder. Je souhaite que les dispositions envisagées soit développées dans la réponse au PV de synthèse

Réponse de LBN Communauté et/ou du porteur du projet au Commissaire Enquêteur

La zone comportant un site potentiellement pollué et référencé sur la base BASIAS est située dans la carrière Est entièrement cernée de falaises et closes par un portail.

Aucune cabane ou cheminement n'est situé sur le carreau de la carrière et aucun aménagement n'est prévu dans la partie ayant fait l'objet d'entreposage d'épaves automobile. Cette zone sera nettoyée puis restera fermée et non accessible au public.

Donc acte.

7.5.14 - E14 Energies / Energies renouvelables

Public

Affirmer la volonté d'utiliser des énergies renouvelables telles que panneaux photovoltaïques, chauffe-eau solaire.

Le dossier de la MRAE fait état d'une consommation annuelle de 341MWh pour les cabanes (35 ou 29, sans grande importance). Cette donnée est sans doute extraite du dossier fourni par Coucoo. Les cabanes n'étant pas occupées l'hiver, je peux m'interroger sur la qualité de construction, la consommation moyenne d'un spa, la température de l'eau du dit spa... 35 maisons de 100 m² en tout électrique et occupées toute l'année consommeraient à peu près la même quantité d'énergie avec une isolation moyenne... Projet Coucoo écologique ?

Réponses de LBN Communauté et/ou du porteur du projet aux remarques du public

Des panneaux photovoltaïques sont envisagés sur le toit du bâtiment à vocation de séminaire.

Les cabanes sont prévues isolées en laine de bois et ont une performance d'isolation très supérieure aux habitations légères de loisirs classique.

La mise en place de panneaux et lampes solaires et d'ampoules adaptées ont permis au porteur de projet de baisser sa consommation d'électricité de 10% sur un an en 2023. L'objectif 2024 : moins 10% supplémentaires, notamment grâce aux pompes à chaleur sur les bains nordiques, qui permettent de diviser par 3 leur consommation. Le chiffre constaté d'une consommation moyenne de 10 041 KWh par cabane et par an sur le parc de cabane installé sur les 5 éco-domaines du porteur de projet est donc destiné à se réduire significativement.

Le porteur de projet est engagé dans une démarche d'amélioration continue avec l'aide de bureaux d'étude spécialisés et en testant régulièrement de nouvelles solutions.

Donc acte.

7.5.15 - E15 Impacts des circulations sur le site

Public

L'hébergement des clients implique leurs déplacements . Il est prévu sur le site la circulation de véhicules, certes électriques, qui vont rendre la vie de la faune quelque peu difficile.

C'est le flou sur la voirie sur les évolutions des camions et engins de chantier qui achemineront les cabanes vers leurs emplacements. Quelles précautions seront prises, quelles consignes seront données aux chauffeurs

Trame marron : Destruction de milieux et d'espèces par les matériels et tassemement des sols à la construction des résidences et des infrastructures. Puis piétinements par sur-fréquentation dans la durée de l'exploitation hôtelière.

Réponses de LBN Communauté et/ou du porteur du projet aux remarques du public

La circulation des clients se fait exclusivement à pied, en vélo et très occasionnellement (personnes en situation de handicap) en véhicules électriques type golfette.

Aucun véhicule automobile ne circulera sur le site. Les véhicules automobiles resteront sur le parking situé à proximité de l'accueil. Le personnel de service circule soit à pied soit au moyen de golfettes.

Un plan d'organisation de chantier figure en page 206 du Rapport d'Evaluation Environnemental et a été conçu pour limiter la circulation des engins de chantier aux seuls cheminement existants ou créés et fait l'objet des mesures MR2 et MR3.

La circulation client sera limitée aux seuls chemins. Des consignes de maintien sur les chemins seront données aux clients à l'accueil et figureront sur le livret d'accueil. L'expérience du porteur de projet sur ses cinq sites en activité permet de confirmer que ces consignes sont respectées et évitent les piétinements sur les zones sensibles. Il est également à noter que moins de 3% de l'ensemble du site va être imperméabilisé ; les tassements seront donc limités.

Donc acte.

Commissaire enquêteur

Pouvez-vous fournir un plan des mesures d'accompagnement paysager (ERC) de la pièce 2.2 page 19 prenant en compte les réponses formulées dans la réponse (pièce 4.2 page 6) par Coucoo à l'avis de la MRAe ?

Réponse de LBN Communauté et/ou du porteur du projet au Commissaire Enquêteur

Le plan de synthèse figurant au permis d'aménager page 19 de la pièce 2.2. visait à faire le lien entre le permis d'aménager et le rapport d'Evaluation Environnemental en traduisant la localisation des principalement mesures. Il n'est en aucun cas une représentation exhaustive de l'ensemble des mesures ERC qui sont trop nombreuses pour pouvoir être traduites de manière suffisamment claires et simples sur un document graphique.

Ce plan pourra être ajusté des changements de dénominations (retraitement en Réduction des mesures d'évitement figurant en page 6 de la pièces 4.2), il sera en tous les cas mis à jour de la réduction à 29 cabanes

Donc acte.

7.6 F- Circulation

Ce thème synthétise les observations recueillis dans les sous-thèmes suivants : F-01/ Aménagements routiers ; F-02/ Circulation - Trafic routier ; F-03/ Aggravation des problèmes existants liés au trafic.

7.6.1 - F01 Aménagements routiers

Public

Le projet a été présenté au public alors qu'il avait déjà été discuté avec les collectivités territoriales. Un courrier du Président du Département promet déjà la sécurisation de l'accès au site sur la départementale D4. Aucun chiffrage n'est avancé et pourtant, il s'agit bien d'argent public donc d'un transfert de charges sur le contribuable du département alors que le présent projet est un projet de nature commerciale et privée, à visée lucrative.

D'autre part, la collectivité envisage un ouvrage sur la route départementale, sans préciser les précautions prises pour protéger les espaces boisés, les haies et autres végétations alentours, ni le volume de bitume et autres matériaux polluants nécessaires à ce changement de circulation routière.

Comment la collectivité mettra-t-elle en œuvre les mêmes exigences et les mêmes précautions dans les travaux de voirie envisagés ? Quels seront les coûts financiers et environnementaux afférents à cette nouvelle infrastructure ?

Réponses de LBN Communauté et/ou du porteur du projet aux remarques du public

Il est de la responsabilité du Conseil Départemental d'assurer la sécurité des routes dont il a la charge et donc des intersections avec les voies communales. Le périmètre de cette route départementale étant hors périmètre d'étude du site et hors de la responsabilité du porteur de projet il n'avait pas à faire l'objet d'études spécifiques dans le cadre de la présente procédure.

L'éventualité que des travaux de sécurisation soient à réaliser, n'est ni certaine, ni la conséquence du projet qui ne modifiera pas de manière significative le trafic de la RD4 puisqu'il est estimé à une cinquantaine de véhicules par jour en période d'ouverture et ne comportera pas de cars de tourisme alors que l'utilisation antérieure du site suscitait un trafic entre autres composé de cars de tourisme.

7.6.2 - F02 Circulation / Trafic routier

Public

Le Conseil Départemental estime que quelques élagages suffiront à assurer la visibilité pour sécuriser les entrées et sorties du site. En phase chantier, on peut tout de même se demander si les poids-lourds qui voudront s'engager ou sortir du site dans la succession de virages de la route départementale ne créeront pas un danger réel. J'espère que cette estimation ne sera pas contredite à l'avenir

Réponses de LBN Communauté et/ou du porteur du projet aux remarques du public

La traversée de la RD4, et son éventuelle sécurisation fera l'objet de l'attention du département gestionnaire de cette route comme s'y est engagé le Président du Conseil Départemental qui mène les études correspondantes.

7.6.3 - F03 Aggravation des problèmes existants liés au trafic

Public

Interrogation concernant l'accessibilité du site pour les habitants de Chemiré en raison de la dangerosité de la traversée de la RD4

Réponses de LBN Communauté et/ou du porteur du projet aux remarques du public

La traversée de la RD4 et son éventuelle sécurisation fera l'objet de l'attention du département gestionnaire de cette route comme s'y est engagé le Président du Conseil Départemental.

Sur les 3 thèmes relatifs à la circulation hors du site et hors du périmètre du projet, la compétence relève des collectivités. Donc acte.

7.7 G- Financier

7.7.1 - G01 Capacité financière du porteur de projet

Public

La question de la solidité économique du promoteur mérite d'être posée. En effet, les documents comptables qui apparaissent en source ouverte concernant cette société CNS sont loin d'écartier toutes difficultés financières en ce que le ratio capitaux propres / endettement ne manque pas d'interroger. Cette situation peut laisser perplexe sur la fiabilité même du projet sur le plan économique , sauf à envisager que la possibilité de revente du site, ouvert à la construction par les déclassements induits par la mise en compatibilité envisagée du PLU, permette au promoteur (société SNC) lorsqu'il sera devenu propriétaire d'un domaine ainsi allégé de toute contrainte urbanistique, d'apporter toutes garanties financière et hypothécaire à ses partenaires financiers.

Ce qui inquiète, c'est l'endettement colossal du pétitionnaire. Jusqu'où les banques suivent-elles?

Réponses de LBN Communauté et/ou du porteur du projet aux remarques du public

Les documents comptables accessibles en source libre concernant la société CNS sont des comptes sociaux qui ne reflètent pas les comptes consolidés intégrant ses filiales porteuses de chacun des 5 sites exploités. Ils ne peuvent en conséquence en aucun cas refléter la solidité de l'ensemble constitué de CNS et de ses filiales.

La société CNS a entre autres comme actionnaire la BPI France qui veille au côté des dirigeants et des autres associés à la viabilité économique de l'entreprise. BPI France détient des participations dans un nombre important d'entreprises qui sont des fleurons du secteur du tourisme et dispose d'une expertise spécifique sur ce secteur.

CNS est pleinement soutenue tant par ses banques que par ses associés et n'a jamais eu de difficulté à lever les financements nécessaires à la réalisation de ses projets.

La société CNS n'est pas une SNC mais une société par action simplifiée (SAS).

CNS n'envisage pas de revendre le site objet du projet et n'a jamais revendu aucun des sites qu'elle a développés.

CNS a été sélectionnée lors de plusieurs appels à projet notamment sans que cette liste soit exhaustive par les Haras du Pin ou par la Région Grand Est pour la qualité de son offre, la pertinence de son modèle économique, sa viabilité financière, le sérieux de ses dirigeants et présente à ce titre toutes les garanties pour pouvoir mener à terme le projet considéré.

Les observations formulées sur solidité économiques ne sont pas étayées par des chiffres précis et ne citent pas leurs sources. Difficile alors pour le commissaire enquêteur d'apprécier la réalité et le poids de ces remarques. A contrario , le porteur de projet délivre des informations plutôt rassurantes, tant sur ses partenaires actionnaires, que sur les soutiens financiers. Difficile cependant, dans le cadre d'une enquête publique relative à une mise en conformité d'un PLU par déclaration de projet de réclamer les bilans des 3 derniers exercices de la SAS CNS.

J'acte des remarques et de la réponse, mais j'en relativise la portée dans le cadre de cette enquête.

7.8 H- Immobilier / Patrimoine

7.8.1 - H01 Patrimoine

Public

L'EPCI LBN ayant pris la compétence en matière d'urbanisme devrait aussi s'interroger sur les risques à laisser évoluer une centaine de touristes dans la proximité immédiate de la Chapelle d'Etival, classée aux Monuments

historiques, alors qu'un bâtiment menaçant péril borde la voie publique d'accès au hameau d'Etival et à la Chapelle.

Réponses de LBN Communauté et/ou du porteur du projet aux remarques du public

Le site ne sera pas fréquenté par 100 personnes mais plutôt par 65 personnes en pointe.

La question de la sauvegarde des bâtiments situés à proximité de la chapelle qui sont situés hors du périmètre du site objet de la procédure, relèvent de la responsabilité de leurs propriétaires.

Il est à noter que la chapelle elle-même ne menace pas ruine car elle a été restaurée récemment et fait l'objet d'une protection sous la supervision de l'architecte des bâtiments de France en raison de son inscription ISMH.

La présence de bâtiments privés en situation de ruine, et laissés vides depuis 2021, encourage au contraire à soutenir les projets de nature à permettre l'entretien des bâtiments existants du Moulin de l'Abbaye.

L'observation relative au bâtiment en ruine dans la périphérie du site du projet ne relève pas de celui-ci. Il appartient au propriétaire de sécuriser son bien et, s'il est défaillant et que l'état de péril imminent du bâtiment est avéré, il appartient alors à la collectivité d'utiliser les procédures et moyens réglementaires à sa disposition pour mettre fin à une telle situation.

En ce sens, la réponse de LBN communauté et du porteur de projet m'apparaît appropriée.

7.9 I- Divers

7.9.1 - I01 Mention de passage

Public

Viens te renseigner et indique qu'elle va réfléchir.

Réponses de LBN Communauté et/ou du porteur du projet aux remarques du public

LBN Communauté et le porteur de projet ont pris note de cette remarque. Toutefois, aucune réponse n'est requise.

Cette personne n'a pas déposé de contribution à l'enquête.

7.9.2 - I02 Divers

Public

Cette nouvelle offre d'hébergements touristique s'adresse aux clientèles de proximité les gestionnaires de l'éco-domaine pourront compter sur la structure de la SPL pour accompagner la clientèle dans la découverte du territoire.

Le porteur du projet fait parvenir, à titre d'illustration, un livret de présentation environnementale des sites qu'ils mettent à disposition de leurs clients. (Le livret joint a été mis en place sur le site de "La Réserve". Un livret dans le même esprit sera mis en place pour le projet d'Etival afin de nourrir la démarche pédagogique de sensibilisation du public.

Abandonner un site naturel à un promoteur privé , c'est lui offrir à moyen terme la possibilité de spéculer. Le site sera vendu un jour ou l'autre d'ici 20, 30...40 ans à un acquéreur qui pourra en faire ce que bon lui semble car les verrous écologiques de protection de la faune et de la flore auront déjà sauté.

Je donne ma confiance à la société Coucoo, pour respecter leurs engagements et faire de ce site un endroit qui accueille des familles ou entre amis au cœur de la nature.

Réponses de LBN Communauté et/ou du porteur du projet aux remarques du public

Les deux premières n'impliquent aucune réponse de la part de LBN Communauté et du porteur de projet.

L'ORE de 99 ans proposée par le porteur de projet sous la supervision du WWF et du CEN Pays de Loire garantira que le site reste durablement protégé quels que soient les propriétaires successifs qui pourraient se présenter.

LBN Communauté et le porteur de projet accueillent favorable cette remarque.

Donc acte.

7.9.3 - I03 Ne concerne pas l'enquête publique

Public

S'il est remarquable que le Département s'intéresse au tourisme, aux chemins de randonnée ou aux circuits vélo dans le territoire sarthois, il est étonnant de constater que ceux-ci sont bien identifiés essentiellement dans l'est et le sud du département. Pour quelle raison faudrait-il que ces chemins et circuits soient conditionnés à un projet privé de cette ampleur sur notre secteur?

Réponses de LBN Communauté et/ou du porteur du projet aux remarques du public

Ces chemins ne sont en aucun cas conditionnés par le projet.

Le projet permettra simplement d'en compléter le tracé entre le centre bourg de Chemiré et le hameau d'Etival.

Donc acte.

7.9.4 - I04 Hors sujet

Public

Acquisition / vente du site par la Fédération de pêche: Raison et Pertinence de ce choix.

Réponses de LBN Communauté et/ou du porteur du projet aux remarques du public

La Fédération de la Pêche a expliqué lors de la réunion publique organisée par le collectif Charnie environnement que la vente du site était inéluctable en raison du recentrage de ses activités sur un seul site nouvellement acquis à 15km du Mans bénéficiant de bureaux en surface suffisante et d'étangs.

Donc acte.

8 Avis des personnes publiques associées et concertées

Le commissaire enquêteur ne formule aucun commentaire ni avis sur les avis des personnes publiques associées ou concertées.

Il fait cependant état des éléments complémentaires et des précisions apportés par le porteur de projet dans le cadre du procès-verbal de synthèse.

8.1 J- Personnes publiques associées

8.1.1 J-01 Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE)

Dans son avis délibéré N° PDL-2024-7564 / APPDL38 daté du 02 avril 2024, la MRAE a formulé plusieurs préconisations et recommandations:

- En matière de préservation des milieux naturels, la MRAE recommande de compléter l'analyse des besoins de création de voies de desserte du site sur la base d'éclaircissements sur le choix du nombre de cabanes et de la distance qui les sépare ;
- Compléter l'analyse liée à l'installation des systèmes d'assainissement non collectifs, en matière de dimensionnement (nombre de cabanes retenu), de justification du choix de localisation, des mesures de suivi et de corrections de ces dispositifs ;
- Apporter les éclaircissements nécessaires relatifs aux défrichements liés au projet et, conséquemment, la justification de déclassement de 6,7 ha d'EBC ;
- Préciser la mesure de suivi relative à la zone de quiétude pour l'avifaune en indiquant la périodicité des inventaires et en justifiant des périodes choisies ainsi que leur représentativité et, le cas échéant, les mesures collectives destinées à garantir l'efficacité de la mesure d'évitement initiale ;
- Réinterroger les dispositions 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 abouti le risque de dérangement accru en période de fréquentation maximale du site correspondant aux périodes de grande sensibilité de 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 ;
- L'article L.411.1 du Code de l'environnement (art L411.1) interdit toute perturbation intentionnelle ou destruction d'espèces protégées ou de leurs habitats. 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 ;
- 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 ;
- 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 ;
- Mise en compatibilité du PLU: Règlement des zones NLn et NL, règlement graphique: Proposer un règlement écrit encadrant de manière stricte les possibilités d'aménagement dans les zonages NL et NLn retenus dans le STECAL.

En conclusion de l'avis de la MRAE

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.

8.1.2 J-02 Réponse du porteur de projet à l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE)

Dans son mémoire en réponse d'avril 2024, intégré au dossier d'enquête publique le 17/04/2024, le porteur de projet développe et complète sur 27 pages son dossier avec les éléments suivants ainsi résumés:

- **Sur la présentation du projet, l'étude d'impact, sur les analyses des variantes et la justification des choix**
 - La surface artificialisée totale du projet est de 9600m² dont 8600m² d'emprise au sol pour les nouveaux aménagements (sans les bâtiments existants du hameau du moulin et ses abords) ;
 - L'analyse complète des zones humides incluant toutes les précisions sur les surfaces concernées, figure dans le dossier de porter à connaissance au titre de la loi sur l'eau établi par le Bureau d'Etude EXECO ENVIRONNEMENT pages 43 à 50 ;
 - Le porteur de projet a prévu de limiter le nombre de cabanes à 29 (sur les 34 emplacements initialement identifiés) ;
 - La superficie totale des zones humides du site est de 1,5 ha (9,7 ha si l'on intègre la surface de plan d'eau). L'impact du projet sur les Zones Humides est d'un maximum de 495 m² soit 3,3% (ou 0,05% en intégrant le plan d'eau dans le calcul de la surface de Zone Humide totale).
 - La fréquentation du site, liée aux activités de la Fédération de pêche qui ont pris fin au départ de celle-ci du site, sera remplacée par celle liée au projet. Il n'y a donc pas de cumul de fréquentation. LBN Communauté n'a par ailleurs pas relevé d'autre initiative susceptible d'induire des effets cumulés avec le projet ;
 - La démarche d'évitement pour ce projet a été effectuée en amont du choix du site par Sarthe Tourisme qui a identifié le « Moulin de l'Abbaye » comme site unique sur l'ensemble du département de la Sarthe répondant au cahier des charges ;
 - Les mesures ERC énumérées dans la section impact et mesures particulièrement dans la sous-partie « description des incidences notables potentielles et présentation des mesures sur la biodiversité » pages 168 à 200, garantissent cette conformité entre le projet, l'évolution du PLU associé et le SCoT. En outre, le SCoT prévoit dans ses objectifs « (i) de promouvoir les conditions d'accueil à destination d'activités économiques innovantes, en lien avec la diversité des espaces », « (ii) développer une politique touristique cohérente et en appui des richesses patrimoniales et culturelles locales » avec un sous-objectif visant à :« favoriser le développement de l'offre d'hébergement » qui est en parfaite adéquation avec le projet proposé par la société Cabanes Nature et Spa
 - La compatibilité du projet avec la disposition 8B1 du SDAGE, a été assurée par une démarche d'évitement maximal. Seules subsistent l'emprise au sol des 9 cabanes situées en bord d'étang, sans lesquelles le projet n'aurait pas été envisagé, car elles constituent la composante essentielle

du projet, l'étang étant le point de départ de l'attractivité touristique du site. Ces 9 cabanes seront implantées à l'emplacement des pontons de pêche déjà existants, qui ont déjà impacté les fonctionnalités de la Zone Humide et leur installation à cet endroit limite naturellement l'incidence liée à leur emplacement. L'impact sur les Zones Humides est très limité à 495 m² sur les 15 000m² de Zones Humides ;

- La zone NIn a été dimensionnée afin de prendre en compte l'ensemble des besoins du projet. Il permet ainsi d'intégrer les emplacements des cabanes ainsi que l'espace nécessaire autour notamment aux cheminements, aux réseaux et à la mise en œuvre de l'obligation de débroussaillement ;
- Il convient néanmoins de noter que le règlement écrit de la zone NIn réglemente strictement l'occupation des sols en limitant le nombre de cabanes à 34 (chiffre qui sera ramené à 29 dans la version d'approbation) avec une emprise au sol maximale de 65 m² ainsi que les extensions possibles des constructions existantes et les nouvelles constructions à 230 m² au total. Le projet est donc parfaitement cadre par le règlement et aucun risque de dérive du projet présenté n'existe ;
- Le projet, par sa nature, n'implique aucune coupe d'arbre. Toutes les implantations de cabanes et de cheminements piétons vont se faire entre les arbres existants. La préservation des zones boisées est donc primordiale pour le projet ;
- La suppression de l'EBC est rendue indispensable par la nécessité de solliciter une autorisation de défrichement en raison, non de la coupe d'arbres, mais du changement d'affectation du sol concerné par des aménagements, le sol passant d'une affectation forestière à une affectation loisirs au titre du code forestier. En revanche, si l'EBC est supprimé, il sera remplacé par une Obligation réelle Environnementale (ORE) qui garantira une protection tout aussi forte du boisement et permettra de mener des actions de gestion environnementale par rapport aux enjeux
- Le choix d'implantation des cabanes en couvert forestier résulte d'un souci d'intégration paysagère (sur la base de l'expérience proposée avec succès sur les autres sites du porteur de projet, une immersion au plus proche de la forêt, et car le couvert végétal forestier était à la fois peu dense et très entretenu. Toutes les cabanes sont prévues sur pilotis, ce qui réduit considérablement l'impact réel au sol (limité aux seuls plots de fondation des pilotis). Ainsi l'impact réel au sol est en pratique limité à un maximum de 6,4m² par cabane.
- Le choix du nombre de cabane résulte d'une contrainte de taille critique de l'unité d'exploitation pour trouver un équilibre économique. Le porteur de projet s'est engagé à limiter à 29 le nombre de cabanes effectivement réalisées. Cet engagement sera retranscrit dans la version d'approbation du règlement.
- Le choix des distances entre cabanes résulte de l'expérience du porteur de projet, qui, sur l'ensemble de ses sites en exploitation, maintient entre 50 et 80 m entre chaque cabane en fonction de la densité de végétation, afin de réduire la co-visibilité entre celles-ci et permettre une immersion complète dans la nature. Le concept impose d'aboutir à un effet d'isolement pour que l'expérience se différentie d'un concept de village vacances où les hébergements pourraient être plus densément positionnés dans une logique urbaine de village ;
- Il convient de noter enfin que tous les cheminements de service créés l'ont été en dehors des zones forestières pour réduire l'impact sur ces habitats. Il convient de noter que le choix d'implantation de chacune des cabanes, y compris celle en forêt, s'est faite avec l'écologue Franck NOEL sur le terrain en évitant strictement les zones à enjeux fort identifiés ainsi que de leur évolution dans le temps et de préserver les zones boisées.

- Sur la prise en compte de l'environnement dans le projet

- L'ensemble des mesures d'évitement du dossier sont réexaminées dans le tableau qui suit et le cas échéant réévaluées en mesure de réduction : et ses abords ;

| Thématisques | N° | Intitulé de la mesure | Analyse de la mesure | Réévaluation de la nature de la mesure |
|---------------------------|----|--|---|--|
| Risques naturels | E1 | Interdire l'utilisation du feu sur le site | Réduction du risque d'incendie par l'interdiction (au demeurant obligatoire) d'allumer du feu sur le site | R |
| Biodiversité | E1 | La mise en place d'une solution d'épuration écologique, correctement dimensionnée, pour le traitement des eaux usées | Amélioration de la situation existante présentant un système d'assainissement non conforme | R |
| | E2 | La création de voies de service à moindre impact | Réduction des impacts du piétinement par l'encadrement des secteurs cheminés | R |
| | E3 | La création d'un parking en retrait des zones naturelles | Evitement des zones humides affectées par le parking | E |
| | E4 | Evitement des zones humides | Réduction des zones humides affectées par le recul du parking | R |
| | E5 | Evitement de zones sensibles (mesures surfaciques) | Evitement d'habitats sensibles | E |
| Risques technologiques | E1 | Condamner l'accès au site BASIAS | Evitement de tout risque sanitaire liées aux potentielles pollutions du site BASIAS en interdisant l'accès. | E |
| Durabilité des ressources | E1 | Limiter l'éclairage en extérieur | Réduction des consommations | R |

Les cheminements :

- Tous les chemins préexistants sont ré-utilisés en priorité, tandis que les nouveaux cheminements sont créés dans le secteur de la prairie, qui actuellement est dépourvu. Le linéaire de cheminements nouveaux sera réduit dans la version finale du permis d'aménager qui sera sollicité par diminution du nombre de cabanes effectivement mises en œuvre de 34 à 29. L'espacement des cabanes a été justifié par la nécessité de maintenir une distance : et ses abords de 50 à 80 m entre les cabanes pour obtenir l'expérience d'isolement attendue d'une cabane mais surtout à chaque fois, la cabane a été positionnée par rapport aux enjeux environnementaux et dans une démarche de limitation maximale de l'impact ;
- Concernant les 230m² d'extensions ou constructions neuves, il a été précisé dans le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint que cette superficie était un maximum sur tous les bâtiments existants et qu'elles seraient réalisées en priorité sur des zones déjà artificialisées ;

Les règles du Plan Local d'Urbanisme :

- Le règlement écrit de la zone N s'appliquant au sous-secteur NIn encadre bien les créations de voiries, de réseaux (assainissement, eau, électricité) et de stationnements. Ces parties n'étant ni modifiées, ni précisées par la présente procédure, elles s'appliqueront au projet.
- La MRAE demande une réglementation plus stricte des cheminements et du stationnement entraînant ainsi une modification de l'Article N 3 – Accès et Voirie et de l'Article N 12 – Obligation de réaliser du Stationnement. Ces deux articles seront modifiés à l'issue de l'enquête publique, de la manière suivante afin de mieux encadrer le stationnement et les cheminements au sein du secteur NIn :
- Article N 3 - Accès et Voirie 2 – Voirie : Dans le secteur NIn, toutes les sentes ou chemins et voiries devront être perméables, non-revêtuës et uniquement destinées aux mobilités douces. Seules les voiries définies par le SDIS comme nécessaires à la gestion du risque feu de forêt pourront être consolidées afin de satisfaire aux attendus de portance sans toutefois être revêtues.
- Article N 12 - Obligation de réaliser du Stationnement : Dans le secteur NIn, les espaces de stationnements devront être localisés aux abords immédiats de la route du Moulin de l'Abbaye et des bâtiments existants et seront limités à 50 places de stationnement.

Ressources en eaux

- Zones humides : Le déplacement d'un chemin de service vers des espaces périphériques non humides a effectivement été choisi. Cette implantation sera faite au sein de la partie basse de la prairie pâturée. Son impact est repris dans le tableau « Synthèse des impacts bruts sur le milieu » page 174 de l'EIE qui mentionne la création d'une voie de service sur 2050 ml, avec un impact sur

3335 m² de zone prairiales. Son dimensionnement s'est fait en utilisant au maximum les zones de lisière ombragée, avec une végétation peu développée, ceci afin de conserver au maximum l'intégralité de cette zone en un seul tenant afin de pouvoir maintenir l'activité agricole (pâturage et fauche) et permet de conserver une gestion adaptée aux objectifs de préservation des habitats, tout en limitant l'impact sur les zones humides ;

- Le déplacement du parking hors zone humide est bien une mesure d'évitement supplémentaire. Les engins de chantier ne seront autorisés à circuler que sur les emprises de cheminements en amont des cabanes et des platelages, ces zones étant prises en compte dans le calcul des impacts ;
- Les mesures correctives éventuellement rendues nécessaires ne peuvent pas être identifiées à ce stade, et seront laissées à l'appréciation de la structure accompagnatrice qui assurera la supervision de la mise en œuvre du plan de gestion dans le cadre de l'ORE ;
- Les suivis écologiques proposés au niveau des habitats et de la flore, stipulent comme objectif « étudier la pertinence des actions de réduction et de compensation proposées » et d'autre part « adapter les mesures de gestion (déclinées dans le plan de gestion) en fonction des résultats obtenus ». Les mesures correctives seront étudiées au cas par cas, en fonction des résultats des suivis réalisés, qui seront communiqués auprès des institutions chargées du suivi pour validation ;
- Conséquence des derniers ajustements, le projet exclut à présent la construction d'hébergements au sein de la carrière ouest, dont l'accès traversait une zone humide identifiée, ce qui viendra encore réduire les impacts potentiels sur les Zones Humides.

Gestion des eaux usées :

Le choix des filières d'assainissement, ainsi que les détails de leur dimensionnement, ont été validés par le SPANC et ont fait l'objet d'un dossier de porter à connaissance soumis à la Police de l'eau au titre de la loi sur l'eau ;

- L'étude d'Assainissement Non-Collectif, mené par le bureau d'étude AQUATIRIS justifie le choix de l'implantation des ouvrages en respectant plusieurs éléments : Pente de la parcelle étudiée, contraintes d'éloignement (habitation, captage privé, arbres), éviter les zones humides sur le site, optimiser les systèmes semi-collectifs pour éviter le nombre d'ouvrage, favoriser l'éloignement vis-à-vis des sentiers piétons, préservation des points de vue depuis les cabanes, favoriser l'accès pour l'installation et la maintenance ;
- La localisation des différents ouvrages permet de respecter les distances d'implantation suivantes : -> 35 m d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine, -> 3 m des limites séparatives de voisinage, -> 3 m des arbres ;
- Le porteur de projet souligne que l'amélioration mentionnée dans la mesure ME1 découle du remplacement du système d'assainissement existant des bâtiments d'accueil actuels, jugé non conforme par le SPANC et précise que le suivi revêt une importance particulière au cours des trois premières années, durant lesquelles le site et la végétation des filtres plantés atteindront leur pleine capacité. Par la suite, un suivi régulier sera effectué conformément aux recommandations du fabricant ;
- Enfin, La décision de ne pas retenir la solution de toilettes sèches s'appuie sur l'expérience du porteur de projet sur ses cinq autres sites, démontrant son inadéquation aux attentes de la clientèle ;

Milieux naturels et biodiversité / Habitats :

- La zone NLn a été délimitée sur une surface supérieure au périmètre des aménagements qui seront effectivement mis en œuvre. Les surfaces et natures d'aménagement ou de constructions autorisées sont strictement encadrées et restent très limitées afin de prendre en compte les qualités paysagères et les sensibilités écologiques du lieu répondant à la démarche Evitement

Réduction Compensation. Ainsi, le PLU mis en compatibilité prévoit la définition stricte du nombre et de l'emprise au sol des hébergements et pourra être complété par des dispositions pour restreindre la réalisation de voiries et stationnements ;

- La localisation des 34 emplacements de cabanes (depuis réduits à 29) a fait l'objet d'un relevé sur site avec des coordonnées GPS précises. Elle pourra être adaptée en phase de réalisation si des mesures d'évitement complémentaires doivent être prise pour préserver la faune arboricole en cas d'évolution des arbres identifiés comme étant à enjeux.
- S'agissant du risque d'incendie et de la prise en compte de l'OLD, celle-ci porte en effet sur des surfaces supérieures à l'emprise des cabanes mais s'appliquent compte tenu du rayon de 50 m réglementaires ;
- Les zones concernées concernent soit des surfaces non boisées sur lesquelles le pâturage sera maintenu, soit à des surfaces boisées mais dont la végétation a été régulièrement entretenue et conduite en taillis sous futaie, limitant fortement la végétation basse visée par l'OLD ;
- A terme, l'exploitation des cabanes prévoit un entretien régulier du boisement, décliné au sein du futur plan de gestion, afin de garantir l'état sanitaire des peuplements et la sécurité du public. La mise en place des OLD ne devrait donc pas ajouter d'impact supplémentaire à la gestion forestière ou agricole déjà en place sur les parcelles concernées ;
- L'expérience du porteur de projet d'implantation de cabanes en zone boisée permet de constater que le débroussaillage manuel sélectif est compatible avec le maintien de la biodiversité propre à un sous-bois en taillis sous futaie. L'obligation de débroussaillement ne modifiera donc pas de manière significative les habitats disponibles pour les espèces, les boisements concernés étant peu végétalisés au niveau de la strate herbacée/arbustive et déjà entretenus dans le cadre d'un plan de gestion forestier ;
- Le dossier de demande de défrichement déposé porte après revue par le service forêt de la DDT sur une surface de 2891 m². Ce défrichement est purement administratif et lié au changement de nature du sol et ne comportera aucune coupe d'arbre. La compensation prévue dans la demande de défrichement se fera par acquittement de la compensation financière définie par les services compétents dans l'arrêté autorisant le défrichement ;
- Le classement du massif en EBC avait lors de l'élaboration du PLU été choisi pour éviter et contraindre l'installation d'un projet de carrière qui n'est plus à l'ordre du jour et ne serait en aucun cas situé dans la zone projet. Les échanges intervenus avec les services compétents de la DDT n'ont pas amené à conclure à la nécessité de réduire la surface d'EBC concernée par un déclassement, celle-ci étant cohérente avec la surface zonée en sous-secteur NIn ;
- La restauration des deux zones de prairies autour du chemin de Calais est destinée à restaurer ces secteurs en cours d'enrichissement et à permettre un maintien et/ou un développement de la flore prairiale. Il est proposé d'intégrer ces parcelles à des mesures de suivi de la flore et des habitats (inventaires et relevés phytosociologiques), selon les modalités suivantes 1 passage annuel : Passages à n+1, n+5, n+10, n+20, n+30, pouvant être revu après définition du plan de gestion) ;

Faune :

- Précisions sur les mesures de suivi relative à la zone de quiétude pour l'avifaune : La capacité d'accueil du site, avec 29 cabanes dans le projet final et un taux d'occupation prévu de 80% en période de pointe, serait de 57 personnes plus 8 salariés, totalisant ainsi une fréquentation instantanée maximale de 65 personnes réparties sur 32 hectares. La densité humaine attendue, à raison de 2 personnes par hectare, semble être largement supportable par les milieux environnants. La queue de l'étang et les zones sensibles seront préservées ;

- Actuellement, l'étang est peu fréquenté par les oiseaux nicheurs, migrateurs ou hivernants, comme le confirme l'analyse de la base de données de la LPO Sarthe. En conséquence, les capacités d'accueil pour l'avifaune aquatique sont limitées ;
- Il est proposé un suivi intensif pendant les trois premières années, incluant des décomptes diurnes bimensuels des oiseaux aquatiques sur l'étang de septembre à mars, suivis d'un recensement des oiseaux aquatiques nicheurs une à deux fois par mois de mars à août, en début de matinée ou en soirée. Par la suite, un suivi annuel extensif sera effectué, en particulier pour les oiseaux nicheurs. Les éventuelles mesures correctives seront intégrées au plan de gestion si les objectifs initiaux ne sont pas atteints ;
- Contrairement à la situation actuelle, la fréquentation du site sera organisée, avec des secteurs interdits d'accès et des cheminements spécifiques déterminés en fonction des inventaires écologiques réalisés. Cette approche vise à garantir le respect de la biodiversité, en particulier des espèces et des habitats les plus sensibles ;
- Le plan de gestion et l'ORE visent explicitement à éviter toute perturbation intentionnelle ou destruction d'espèces protégées, tout en garantissant le respect de ces mesures sur le long terme, sur une période de 30 ans. Les détails des intentions de gestion et la fréquence des suivis à effectuer seront précisés dans le plan de gestion. Leur élaboration nécessitera des échanges préalables avec les organismes compétents. Cette phase, qui demandera plusieurs semaines de travail, sera initiée une fois la mise en conformité du PLU achevée et les permis délivrés ;

- **Limitation de l'impact sur le paysage et le patrimoine / Avis de l'ABF :**

Contrairement à ce qu'indique la MRAE, l'ABF n'a formulé aucune prescription d'intégration paysagère en dehors de l'ajout de murets et de haies dans le hameau du moulin d'Etival. L'avis émis sur le permis d'aménager par l'ABF a été favorable sans formulation d'aucune remarque ;

- **Les effets sur l'environnement humain / Aménagement de l'intersection avec la RD4**

Les aménagements non encore définis dans le cadre de cette étude seront pris en charge par le Conseil Départemental de la Sarthe, s'étendant sur l'emprise de la route départementale ainsi que ses environs, hors du secteur de projet étudié. Un courrier du président du Conseil Départemental de la Sarthe précise l'intention du Département de mener toutes les études nécessaires avant d'envisager la réalisation de tout aménagement éventuel ;

- **Les risques / Feux de forêts**

Le porteur de projet a pris connaissance de l'arrêté interdépartemental N°2023-DRAAF-39 du 5 juillet 2023 mentionné par la MRAE ; il se conformera aux prescriptions de l'arrêté cadre interdépartemental. Le projet a par ailleurs reçu un avis positif du Service départemental d'incendie et de secours (SDIS) de la Sarthe ;

- **Mise en compatibilité du PLU :**

Les erreurs matérielles constatées dans le dossier de mise en compatibilité du PLU seront levées après l'enquête publique :

- Le PADD sera modifié de la manière suivante :

Aménager l'étang d'Etival et ses abords

Ce site créé en 1294 est un milieu naturel d'une grande richesse. Cet étang demeure avec les rivières souvent l'un des derniers éléments « naturels ». L'étang d'Etival constitue aujourd'hui un support privilégié d'activité de loisirs et récréatives, qu'elles soient touristiques, sportives ou culturelles. Cet étang permet à tous de trouver un grand plaisir à découvrir la nature.

✓ Aménager les abords de l'étang d'Etival en y aménageant un accès à la chapelle, une aire de stationnement pour les voitures et une aire de loisir

✓ Autoriser l'implantation de cabanes/hébergements touristiques en lien avec la valorisation de la nature

- Le zonage NLn a consciemment été appliqué à l'ensemble du site même si une portion se trouve hors site Natura 2000. Ce choix a été fait car l'indice « n » dans le règlement écrit correspond « au secteur où une protection des espèces et des habitats de la zone Natura 2000 doit être établie. Dans ce secteur tout arrachage de haie et toute coupe d'arbre de haute tige sont soumis à une déclaration. ». Ainsi, le zonage NLn assure la protection des arbres de haute tige et des haies sur l'ensemble du secteur de projet. Ce zonage sera donc maintenu sur l'ensemble du secteur de projet même sur les parties se trouvant en dehors du site Natura 2000 ;
- La modification du règlement écrit apporte des modifications au sous-secteur NL et non NLn car le « n » est seulement un indice signifiant qu'il s'agit d'un secteur « où une protection des espèces et des habitats de la zone Natura 2000 doit être établie. Dans ce secteur tout arrachage de haie et toute coupe d'arbre de haute tige sont soumis à une déclaration. ». Afin d'apporter plus de clarté, la notice sera modifiée pour que les modifications portent sur la zone NLn et non sur la zone NL. Le règlement écrit sera modifié pour limiter l'extension des bâtiments à 230 m² de surface de plancher au total. Il sera modifié de la manière suivante :
-

« Sont autorisés dans le secteur NL et dans le secteur NLn :

- Les constructions et installations à usage de sports, tourisme et de loisirs ouverts au public dans la limite de 65 m² de surface d'emprise au sol par construction nouvelle (dans la limite de 29 cabanes –

Habitations Légères de Loisir -, avec une surface de plancher maximale de 35 m² par HLL), et les équipements qui y sont directement liés.

- Les constructions, installations, changements de destinations des constructions existantes ainsi que leur extension en lien avec le développement de l'activité touristique : commerces, activités de services, ... sous condition de :

➢ Respecter la limite de 230 m² de surface de plancher supplémentaires toutes constructions neuves et extensions comprises par rapport aux surfaces existantes à la date d'approbation de la DPMEC du PLU ;

➢ Prendre place au sein du hameau du Moulin d'Etival et s'inscrire à proximité des constructions déjà existantes en privilégiant si possible les surfaces déjà artificialisées. »

- Le règlement écrit de la zone N s'appliquant au sous-secteur NLn encadre bien les créations de voiries, de réseaux (assainissement, eau, électricité) et de stationnements. Ces parties n'étant ni modifiées, ni précisées par la présente procédure, elles s'appliqueront au projet. Cependant, dans cet avis, la MRAE demande une réglementation plus stricte des cheminements et du stationnement entraînant ainsi une modification de l'Article N 3 – Accès et Voirie et l'Article N 12 – Obligation de réaliser du Stationnement. Ces deux articles seront modifiés de la manière suivante afin de mieux encadrer le stationnement et les cheminements au sein du secteur NLn ;

Article N 3 - Accès et Voirie

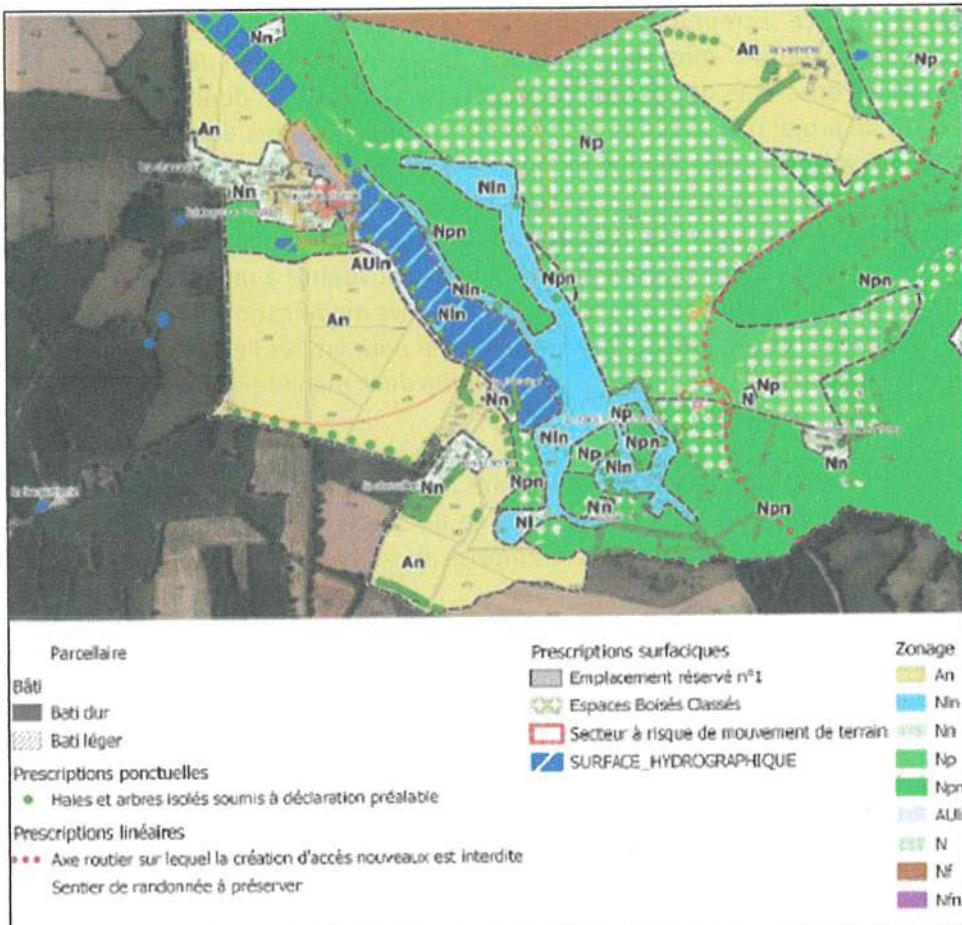
2 – Voirie

Dans le secteur NLn, toutes les sentes et voiries devront être perméables, non-revêtuës et uniquement destinées aux mobilités douces. Seules les voiries définis par le SDIS comme nécessaires à la gestion du risque feu de forêt pourront être consolidées afin de satisfaire aux attendus de portance sans toutefois être revêtues.

Article N 12 - Obligation de réaliser du Stationnement

Dans le secteur NIn, les espaces de stationnements devront être localisés aux abords immédiats de la route du Moulin de l'Abbaye et des bâtiments existants et seront limités à 50 places de stationnement.

- Les prescriptions graphiques du PLU autres que la protection du boisement au titre des EBC sont maintenues sur l'ensemble du site. Le projet a été élaboré en prenant en compte ces protections, il ne devrait donc avoir aucune incidence sur les éléments identifiés au PLU.



- Le règlement écrit de la zone N s'appliquant au sous-secteur NLn intègre une disposition visant à encadrer et favoriser l'usage et le développement des énergies renouvelables. En effet, l'Article N 11 – Aspect extérieur des constructions indique : « Les matériaux nouveaux ou les techniques innovantes ou les formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en toiture et en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti. Ainsi, les toitures et façades végétalisées sont autorisées. »

Intérêt général du projet :

En ce qui concerne l'intérêt général du projet, les arguments déclinés à l'échelle communale s'appliquent également à l'échelle de l'intercommunalité. En effet, les 5 points déclinés dans la motivation d'intérêt général auront non seulement des incidences à l'échelle communale mais aussi intercommunale. Pour rappel, la motivation d'intérêt général repose sur les 5 points suivants :

- La mise en œuvre de la politique régionale de développement touristique - "Ancrer dans le présent le tourisme de demain"

- Le développement d'un projet touristique « inédit et original » participant au rayonnement du territoire et répondant aux besoins touristiques des locaux
 - Le développement de l'économie locale et la création d'emplois
 - La préservation, la valorisation de l'environnement et la participation à des missions de « sensibilisation » La valorisation du patrimoine naturel local en accord avec les usages des habitants Ainsi, la notice sera complétée pour évaluer l'intérêt général du projet à l'échelle de la communauté de communes ;
- **Cheminement piéton reliant le bourg au hameau**

Aucun aménagement n'est prévu. Il s'agit de l'utilisation pour l'usage de la population locale (randonneurs) des cheminements traversant le site. Il n'y a pas de nouveaux aménagements à prévoir sur le périmètre d'étude, ceux-ci étant ceux existants ou réalisés pour la clientèle du porteur.

Complément de LBN Communauté et/ou du porteur du projet à l'avis de la MRAe

Sans objet.

8.1.3 J-03 Chambre d'Agriculture de la Sarthe

Courrier du 14/02/2024 : Avis favorable avec réserves :

- Regrette que les incidences potentielles à l'économie agricole locale ne soient à aucun moment évoquées et analysées, en effet, les principes Eviter - Réduire - Compenser doivent également s'appliquer aux parcelles agricoles ;
- Il est indispensable que les exploitants, propriétaires ou titulaires d'un bail rural soient informés de l'avancement des études et des impacts futurs sur leur activité ;
- Les questions de voisinage et de conciliation des usages sont à prendre en compte.

Complément de LBN Communauté et/ou du porteur de projet à l'avis de la chambre d'agriculture de la Sarthe

LBN Communauté et le porteur de projet se réjouissent de l'avis favorable de la Chambre d'Agriculture de la Sarthe.

- Incidences sur l'économie agricole locale : Les espaces de prairies seront majoritairement préservés par le projet. Ce dernier n'empêchera pas leur exploitation agricole actuelle. En effet, le porteur de projet s'engage à maintenir un pâturage ou une fauche régulière de ces prairies.
- Communication avec les exploitants agricoles : Le porteur de projet informera régulièrement les exploitants, propriétaires et titulaires de baux ruraux de l'avancement des études et des impacts potentiels sur leurs activités.
- Impact sur le voisinage et conciliation des usages : En raison de son emplacement, le projet ne devrait pas avoir d'impact significatif sur le voisinage. Le porteur de projet garantit l'ouverture du site aux habitants et randonneurs. Le risque de conflits d'usages reste limité grâce à la taille importante du site et au nombre limité de cabanes prévues.

L'agricultrice titulaire d'un bail rural sur la prairie pour y faire paître des chevaux sera maintenue dans cette activité aussi longtemps qu'elle le souhaitera. Elle a d'ailleurs formulé un avis favorable au projet.

8.1.4 J-04 UDAP Sarthe - Bâtiments de France (ABF)

Courrier du 09/02/2024 : Avis favorable

Indique que les articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2 du Code du Patrimoine sont applicables au projet et donne son accord au projet

Complément de LBN Communauté et/ou du porteur de projet à l'avis de l'UDAP Sarthe – Bâtiments de France (ABF)

LBN Communauté et le porteur de projet se réjouissent de l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France et prend note des articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2 du Code du Patrimoine, applicables au projet.

8.1.5 J-05 Chambre des Métiers et de l'Artisanat Pays de la Loire / Sarthe

Courrier du 12/03/2024 : Avis favorable

Complément de LBN Communauté et/ou du porteur de projet à l'avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat Pays de la Loire / Sarthe

LBN Communauté et le porteur de projet se réjouissent de l'avis favorable de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat Pays de la Loire / Sarthe et n'ont aucun complément à apporter à cette observation.

8.1.6 J-06 Service d'Incendie et de Secours de la Sarthe (SDIS72)

Avis favorable avec prescriptions :

- **Aménager le point d'eau naturel pour répondre aux caractéristiques suivantes :**
 - Accessible en permanence aux engins de secours par l'intermédiaire d'une plate-forme de 8m x 4m et desservie par une voirie poids-lourd de 3 m de large minimum,
 - Dispose d'une hauteur d'aspiration inférieure à 5 m ;
 - Signale de façon claire et pérenne
- **Soliciter le service départemental d'incendie et de secours de la Sarthe** au moyen de l'adresse suivante serviceprevision@sdis72.fr pour la réalisation d'une reconnaissance opérationnelle de l'aire d'aspiration ainsi que la transmission des plans et des coordonnées de l'exploitant à l'issue des travaux ;
- **Assurer un débroussaillage dans un rayon de 50 m autour des habitations.** Les travaux de débroussaillage correspondent aux actions suivantes :
 - Elimination des arbres morts et déitéressant ;
 - Coupe des broussailles de sous-bois (herbes hautes, bruyère, genet, ajonc, ronce...);
 - Elagage des branches basses des arbres, sur 2 mètres ou le tiers de la hauteur de l'arbre si celui-ci a une hauteur totale inférieure à 6 mètres ;
 - Elimination des végétaux coupés ;
- **Interdire l'usage de feu, et de tout brûlage sur le site, ainsi que la réalisation des barbecues et méchouis.**
- **Interdire la réalisation des feux d'artifice.**

Complément de LBN Communauté et/ou du porteur de projet à l'avis du Service d'Incendie et de Secours de la Sarthe (SDIS72)

LBN Communauté et le porteur de projet se réjouissent de l'avis favorable du SDIS72 et n'ont aucun complément à apporter à cette observation.

8.1.7 J-07 Conseil Départemental de la Sarthe

Courrier du 26/02/2024 : Avis favorable

Ce projet qui viendra renforcer l'offre touristique sarthoise est soutenu par le Département.

Au regard de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, le projet maintiendra des conditions de sécurité suffisantes pour les usagers de la RD4 comme pour les riverains sous réserve d'obtenir des distances de visibilité suffisantes et de l'élargissement de la VC105. Les travaux à réaliser sur le domaine public départemental devront être soumis à l'accord de l'ATD Sud et feront l'objet d'une permission de voirie.

Complément de LBN Communauté et/ou du porteur du projet à l'avis du Conseil Départemental de la Sarthe

LBN Communauté et le porteur de projet se réjouissent de l'avis favorable du Conseil Départemental de la Sarthe et n'ont aucun complément à apporter à cette observation.

8.1.8 J-08 Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Courrier du 04/02/2024 : 1^{er} avis favorable du 19/03/2024.

Note l'engagement des porteurs de projet de mettre en place une Obligation Réelle Environnementale sur 30 ans

Courrier du 18/04/2024 : 2^{ème} avis favorable du 16/04/2024

Prend connaissance des conclusions de la réunion d'examen conjoint du 05/04/2024 et confirme son avis favorable du 19/03/2024.

Complément de LBN Communauté et/ou du porteur du projet à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Le porteur de projet a fait savoir qu'après discussion avec les associations sollicitées pour être partie prenante de l'ORE (le WWF et le CEN Pays de Loire), il avait obtenu leur accord pour porter l'ORE d'une durée de 30 envisagée initialement à une durée de 99 ans, ceci pour attester de son intention claire que les engagements pris le soient durablement et engage les propriétaires successifs du site.

8.1.9 J-09 Réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées

Compte-rendu de la réunion du 05/04/2024, il est acté :

- Que le nombre de cabanes serait limité à 29 dans le futur règlement qui sera approuvé
- Que les extensions et les constructions seraient limitées à 230m² se surface de plancher au total et seraient circonscrites au seul hameau du Moulin de l'Abbaye
- Que les remarques de la MRAE tendant à restreindre les possibilités d'aménagement en termes de voiries et stationnement seraient prises en compte dans la version d'approbation
- Qu'une Obligation Réelle Environnementale (ORE) soit mise en place pour garantir les mesures environnementales comme indiquées dans l'étude d'impact et l'avis de la MRAE

Complément de LBN Communauté et/ou du porteur de projet sur le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées

LBN Communauté et le porteur de projet n'ont aucun complément à apporter à cette observation.

8.1.10 J-10 Avis réputé favorable en l'absence de réponse dans les délais réglementaires

Le dossier relatif à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Chemiré-en-Charnie a été, conformément à l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme, aux personnes publiques mentionnées aux articles L.123-7 et L.123-9 du même code.

Les personnes publiques associés suivantes n'ayant pas répondu dans le délai réglementaire de 3 mois sont réputés favorables :

- Centre Régional de la Propriété Forestière
- Chambre de Commerce et d'Industrie de la Sarthe
- Pays Vallée de la Sarthe
- Région des Pays de la Loire

Complément de LBN Communauté et/ou du porteur de projet sur les avis favorables tacites

LBN Communauté et le porteur de projet prennent note des avis favorables du CRPF ; de la CCI de la Sarthe ; du Pays Vallée de la Sarthe ; et de la Région des Pays de la Loire.

8.2 K- Autres avis formulés

8.2.1 K-01 Service public d'Assainissement Non Collectif de LBN Communauté (SPANC)

Avis favorable du SPANC sur la conception et l'implantation des trois systèmes d'assainissements non collectifs.

Complément de LBN Communauté et/ou du porteur de projet sur les trois avis du Service public d'Assainissement Non Collectif de LBN Communauté (SPANC)

LBN Communauté et le porteur de projet se réjouissent de l'avis favorable de la SPANC et n'ont aucun complément à apporter à cette observation.

8.2.2 K-02 Agence départementale de développement touristique et d'attractivité de la Sarthe (Sarthe Tourisme)

Courrier en date du 06 septembre 2023 adressé par l'organisme Sarthe Tourisme (Agence départementale de développement touristique et d'attractivité de la Sarthe) à M. le président de LBN communautés. Ce courrier manifeste l'intérêt que l'agence porte en matière de développement d'une offre d'hébergements touristiques marchands qualitatifs et thématisés. Il précise avoir identifié le site unique de Chemiré-en-Charnie comme répondant au cahier des charges de l'entreprise Coucoo, développe un argumentaire en 6 points démontrant la conformité de ce projet avec son schéma de développement touristique et estime qu'il est en phase avec le projet de territoire de LBN communauté.

Complément de LBN Communauté et/ou du porteur de projet sur l'avis Agence départementale de développement touristique et d'attractivité de la Sarthe (Sarthe Tourisme)

LBN Communauté et le porteur de projet n'ont aucun complément à apporter à cette observation.

B – CONCLUSIONS ET AVIS SUR LA DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE CHEMIRE EN CHARNIE

Note du commissaire enquêteur : Les remarques du public sont ici résumées. Le lecteur peut se reporter au rapport pour retrouver l'intégralité de observations produites pendant l'enquête publique

B-1 Des Avantages et des inconvénients du projet

B-1 01 Les arguments défavorables au projet :

- Les impacts du projet sur l'environnement qui sont recensés dans l'étude environnementale dont la quasi-totalité des personnes ont salué la qualité, avis que je partage.

Les risques de nuisances, leurs incidences et les mesures ERC mise en œuvre pour en atténuer les effets ont été traités dans leurs différents aspects (permanents / temporaires – Directs / indirects ; A court / moyen / long terme) ;

Il ressort de l'étude environnementale qu'après application des mesures ERC, les degrés d'impacts classés Faibles / Faibles à modérés / Modérés / Faibles à forts/ Forts, après application des mesures de réductions proposées présentent un impact résiduel estimé négligeable. Seule dans le volet zones humides l'impact relevant de l'artificialisation et imperméabilisation des 9 cabanes implantées en bordure d'étang dont le degré d'impact est évalué de Faible à Fort présenterons après application des mesures prévues un impact résiduel Faible à modéré ;

- Les nuisances attachées à la fréquentation du site par les clients et le public qui seront réduites par les règles de fréquentation du site que le porteur du projet applique sur les autres sites qu'il gère, susceptibles d'en atténuer les effets.

B-1 02 Les arguments favorables au projet :

- Mise en place d'une Obligation Réelle Environnementale d'une durée de 99 ans;
- Projet structurant pour le développement économique du tourisme de loisirs et pour le territoire, et soutenu par la Région Pays de la Loire, Le département de la Sarthe, Le Pays de la Vallée de la Sarthe, LBN Communautés et la commune de Chemiré-en-Charnie qui estiment qu'il entre bien dans le cadre des politiques en matière de Tourisme environnemental que ces collectivités et structures soutiennent;
- « Remise en activité » d'un site à vocation de loisirs, inactif depuis plus de 3 ans, par un projet qui bien que privé, ouvrira son site au public ;
- Projet génératrice d'emplois directs nouveaux et diversifiés sur le site et indirects courts (travail en lien avec les producteurs locaux) contribuant en cela au développement des circuits courts, à la promotion des produits du terroir ;

B-1 03 Conclusion du commissaire enquêteur sur les avantages / inconvénients

Je considère que les avantages du projet l'emportent sur les inconvénients.

Ces derniers, que je ne sous-estime pas, sont bien analysés dans le dossier et leurs niveaux évalués.

Ils ont fait l'objet de mesures ERC, qui sont présentées dans le rapport d'enquête publique, qui permettent d'en atténuer la portée.

B-2 De l'intérêt général du projet :

Public

Le public s'est exprimé sur la notion d'intérêt général du projet sous 4 axes :

- Un intérêt général avéré ;
- La contestation de l'intérêt général ;
- Le choix de la collectivité de porter ou non le projet directement ;
- L'intérêt du projet pour le public.

B-2 01 Un intérêt général avéré ?

L'intérêt général de ce projet trouve sa justification à travers de ces nombreux sujets qui illustrent à quel point le tourisme durable est un secteur transversal qui, à partir du moment où il s'inscrit dans un projet collectif de territoire, apporte de nombreuses richesses et sources d'épanouissement aux habitants et visiteurs. Les "Motivations de l'intérêt général" paraissent tout à fait pertinents. Nous sommes dans un département de campagne, nos facteurs d'attractivité touristique sont la nature, le patrimoine et le calme. En axant les projets sur ces thèmes et en y ajoutant un peu "insolite" on contribue à forger une identité au territoire

Le projet, globalement accepté, est sensible ; Il permettra de protéger et préserver l'écosystème existant et il permettrait d'éviter une appropriation à des fins purement privées : Des cabanes en bois plutôt que des ronces ou des activités apportant des nuisances., il faudra cependant s'assurer que des actions intéressantes mais moins rentable ne soient pas abandonnées. Enfin, les initiateurs du projet ont tout intérêt à s'engager et maintenir le charme naturel du site....

Réponses de LBN Communauté et/ou du porteur du projet

Le tourisme pour autant qu'il soit proposé de manière durable et à la bonne échelle a un effet d'entrainement sur la vitalité du territoire qui a été démontré scientifiquement. L'Organisation Mondiale du Tourisme a défini Les principes du tourisme durable en 1995 par le Comité 21 et actualisés en 2004 par le Comité de développement durable du tourisme de l'Organisation Mondiale du Tourisme (OMT). D'après ces principes, le tourisme durable doit :

1. Exploiter de façon optimum les ressources de l'environnement qui constituent un élément clé de la mise en valeur touristique, en préservant les processus écologiques essentiels et en aidant à sauvegarder les ressources naturelles et la biodiversité ;
2. Respecter l'authenticité socioculturelle des communautés d'accueil, conserver leurs atouts culturels bâtis et vivants et leurs valeurs traditionnelles et contribuer à l'entente et à la tolérance interculturelles ;
3. Assurer une activité économique viable sur le long terme offrant à toutes les parties prenantes des avantages socioéconomiques équitablement répartis, notamment des emplois stables, des possibilités de bénéfices et des services sociaux pour les communautés d'accueil, et contribuant ainsi à la réduction de la pauvreté. »

Le projet d'éco-domaine de cabanes au Moulin de l'Abbaye d'Etival, s'inscrit pleinement dans ces principes en ce qu'il prévoit :

- De rester à une petite échelle (29 hébergements),
- Pour une offre de proximité (clientèle venant de moins de 2h30)
- De s'inscrire dans un site partiellement bâti et aménagé de 32 Ha dont la vocation loisirs préexiste, et dont il prendra soin par la mise en place sur le très long terme d'une ORE,
- D'avoir pour effet de créer une activité économique dont la viabilité a été démontrée depuis 15 ans et qui générera des emplois directs (5 permanents, 15 saisonniers sur des saisons longues de 270 jours par an), et indirects (400 000€ de retombées annuelles sur le territoire par les achats générés localement).

Le plan de gestion qui sera repris dans l'Obligation Réelle Environnementale (ORE) a vocation à garantir les engagements souscrits par le porteur de projet notamment sur des volets par définition non lucratifs comme le volet pédagogique ou le volet environnemental.

B-2 02 La contestation de l'intérêt général du projet

Les porteurs du projet, que ce soit Coucoo, les politiques ou les collectivités territoriales, développent l'idée que ce projet permettra un certain "rayonnement" du territoire et qu'il gagnera en "attractivité". Avec une certaine fascination pour le tourisme haut de gamme.../... Ce modèle a peu d' impact sur une réflexion possible et la compréhension d'un territoire rural, de ses espaces naturels et de la nécessité de sa préservation. Coucoo .../... propose donc un séjour à consommer et non à comprendre. La découverte d'un territoire nécessite un peu plus de temps et de curiosité. Le projet n'a donc aucune valeur en termes d'intérêt général.

L'intérêt général « majeur » doit être réinterrogé sur les conséquences qu'il entraîne sur le PLU, suppression de contraintes environnementales et urbanistiques (ne peut-il pas y avoir un peu de continuité dans l'action publique), mais également sur les sujets de la précarité des emplois, la provenance de la nourriture mais aussi dans son approche de la faune (espèces protégées ou non).

L'approche du projet n'est pas bonne pour connaître la nature et la protéger. Faut-il céder face aux besoins accrus de loisirs de plein air ou de « slow tourisme » et ainsi présenter ce projet comme d'intérêt général en empiétant sur des territoires naturels protégés ?

Réponses de LBN Communauté et/ou du porteur du projet

Le projet n'est pas présenté comme d'intérêt public majeur mais d'intérêt général. La qualification de l'intérêt général ne requiert pas qu'il s'adresse absolument à tout public. Il n'est en aucun cas présupposé que le concept devrait s'adresser à tous. L'expérience du porteur de projet permet néanmoins d'affirmer que toutes les catégories socio-professionnelles sont clientes, en dépit de tarifs qui peuvent être jugés élevés...

L'intérêt général de ce projet est confirmé par la pratique et la jurisprudence, même pour des projets de nature commerciale. Par exemple, la déclaration de projet approuvée par la commune d'Esvres-sur-Indre (37) le 20 septembre 2018 pour un projet similaire à celui de la présente DP, en témoigne, tout comme les décisions suivantes (CAA Marseille, 11 décembre 2008, Commune de Briançon, req. n° 05MA01827 ; CAA Lyon, 24 avril 2012, Commune de Roybon, n° 11LY02039)

On ne peut pas parler d'emploi précaire en parlant d'emplois en CDI qualifiés et à temps plein (Directeur de Site, adjoint, responsable de réservation, responsable d'accueil, responsable technique) ou d'emplois saisonniers pour des contrats de 25 à 38 h/semaine (ménage, entretien) qui s'étendent sur des saisons de 270 jours et sont le plus souvent reconduits d'une année sur l'autre. Au contraire, l'offre d'emploi générée combine des emplois stables qui s'adressent en priorité aux habitants du territoire... Il est dans ces conditions

très légitime de considérer que la création d'emplois y compris peu qualifiés dans un territoire rural procure un bénéfice social et économique évident et relève à ce titre de l'intérêt général.

Les contraintes environnementales et urbanistiques ne sont pas levées, seul l'EBC fait l'objet d'un déclassement sur une partie du site correspondant à 6,7 Ha sur les 32 Ha que comporte le périmètre du projet. Ce déclassement est rendu indispensable pour faciliter l'intégration des cabanes en zone boisée. Les conclusions de l'étude d'impact jointes à l'enquête publique, ne permettent pas de conclure à un impact négatif du projet après prise en compte des mesures Eviter Réduire Compenser (ERC) sur la biodiversité présente sur le site. En outre, la mise en place d'une Obligation Réelle Environnementale (ORE) sur une durée de 99 ans garantira la pérennité des mesures de protections qui seront prises dans le cadre du plan de gestion.

Le projet n'est pas axé sur les sensations fortes ou sportives mais propose de goûter aux bienfaits en terme physique et psychique d'activités situées en pleine nature... Toute la proposition de valeur pour le client repose donc sur l'immersion dans la nature, la découverte des écosystèmes, du patrimoine local et la visite du territoire. Cette dimension est également essentielle en termes d'intérêt général. A l'heure du numérique, créer des occasions de pouvoir déconnecter apporte une réponse à un besoin de santé publique clairement identifié...

B-2 03 Le choix de la collectivité de porter ou non le projet directement

Aucun projet d'acquisition de ce site, par l'État et/ou les collectivités, n'a été étudié. Les enjeux environnementaux sont clairement établis et prioritaires. Pourquoi n'y a-t-il pas eu de projet d'acquisition et de faisabilité par l'État et/ou des collectivités de ce site afin qu'il devienne un espace public ?

On peut regretter que les collectivités territoriales n'aient pas décidé d'investir dans ce lieu et ainsi de maîtriser ce projet... Mais je pense que ces mêmes collectivités doivent faire des priorités dans l'usage de l'argent public et qu'il existe effectivement d'autres secteurs à privilégier. Aucune collectivité ne pourra acquérir et valoriser ce site qui avait déjà une vocation touristique.

L'exploitation de ce site exceptionnel sera avant tout commerciale et au profit d'un promoteur privé. Au contraire, au profit de tous, il aurait pu devenir un centre de découverte de la nature, de la biodiversité, en organisant des stages avec des spécialistes pour un jeune public. La Fédération de la Pêche elle-même avait ouvert la voie en été en accueillant pendant des années des scolaires de LBN, Laval et la Région parisienne.

Le PLU de Chemiré-en-Charnie serait modifié pour être compatible à la déclaration du projet soumis par la société Cabanes Nature et Spa, tel qu'exposé dans cette enquête publique. Par ce projet, la collectivité délègue la gestion d'un environnement fragile, sensible et riche en biodiversité (Site Natura 2000 et ZNIEFF) à une entreprise privée.

Le projet porté fait la part belle à un développement local discutable mais réel, un respect certain de l'environnement du site et qui permet de porter un éclairage des pouvoirs publics sur une zone nature à protéger avec des moyens financiers dont la commune n'est pas dotée.

Réponses de LBN Communauté et/ou du porteur du projet

LBN Communauté, conformément à ses statuts, joue pleinement son rôle de promotion du tourisme et de conduite de la politique en matière d'accompagnement de projets touristiques . Les collectivités n'ont ni les moyens, ni vocation à financer un investissement qui nécessite entre 5 et 6 M€, ni à exploiter, et qui peut être porté par un acteur privé ayant démontré sa capacité.

Le site est actuellement privé et fermé au public, il est prévu qu'il reste privé mais soit ouvert au public. Son entretien sera assuré par l'activité économique proposée.

Le porteur de projet reconnaît l'importance des actions pédagogiques menées par la Fédération de la Pêche par le passé. Il s'engage à intégrer des activités de découverte de la nature et de la biodiversité sous un autre format (Livret d'accueil présentant les enjeux environnementaux du site ; organisation de visites encadrées par des écologues)

B-2 04 Des interrogations sur l'investissement des collectivités

La mise en compatibilité du PLU modifiant partiellement le zonage du site du moulin de l'Abbaye commande d'établir l'intérêt général du projet. Les élus en espèrent des retombées économiques et sociales, le pétitionnaire annonce des créations d'emplois pour "Le parc résidentiel de loisirs" de loisirs, qui ne proposera que de l'hébergement et en fait de loisirs, des promenades et de la pêche

Les habitants pourront bénéficier du site qui sera ouvert au public, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui, et de ses aménagements qualitatifs dans le cadre de leurs loisirs. Le projet vient donc renforcer l'attractivité du territoire et contribuer à sa qualité de vie, il permettra habitants d'être ainsi acteurs et témoins de son évolution. L'ouverture du site au public permettra aux collectivités locales et partenaires associatifs d'améliorer et renforcer le maillage des chemins de randonnées et valorisera le patrimoine historique et naturel et permettra de relier les chemins pédestres et de donner sens à la valorisation du patrimoine

Le projet évitera qu'un occupant irrespectueux de l'environnement du site du moulin de l'abbaye s'approprie le plan d'eau et ses annexes classés actuellement en zone loisir au PLU actuel pour y développer des activités non encadrées et indésirables tel que le sport nautique motorisé.

Réponses de LBN Communauté et/ou du porteur du projet

L'ouverture du site au public pour des usages doux, (piéton et vélo) sur des chemins balisés, est un élément essentiel de la proposition du porteur de projet qui s'inscrit dans la démarche souhaitée tant par LBN que par le Département. Ce projet garantira également des retombées économiques et sociales sur la commune grâce au développement de l'offre touristique et à la création d'emplois.

La propriété ayant été mise en vente, une acquisition par un privé pour un usage strictement privé aurait parfaitement pu advenir, avec dans ce cas, ni accès du public, ni contrôle des usages du site, ni garantie sur son entretien. La prise en compte et préservation de ses facteurs de sensibilité n'aurait alors été nullement garantie.

Commissaire enquêteur

B-3 De l'intérêt général du projet : Question du commissaire enquêteur

Demande de précisions du commissaire enquêteur sur l'intérêt général de la déclaration de projet

Pièce 1.8 du dossier soumis à enquête publique

LBN communauté a, dans sa délibération 02-03-2022-01, décidé du lancement de la procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de Chemiré-en-Charnie.

| | | | | |
|---|---|--|---|---|
| | comme d'intérêt général en contribuant au progrès de la société | <i>mission d'élaborer un plan de gestion environnemental du site</i> | | Coucoo se veut être l'artisan d'un tourisme de « progrès » et a défini sa Raison d'Etre qui est la suivante : « Faire de nos domaines les vecteurs d'un tourisme de progrès, engageant et bénéfique pour chacun, pour le territoire, pour la biodiversité ». |
| 5 | Participation citoyenne : Si le projet implique activement la participation des citoyens dans sa conception, sa mise en œuvre, ou son évaluation, cela renforce son caractère démocratique et peut être considéré comme étant dans l'intérêt général | <i>Travail en réseau avec les acteurs territoriaux de la culture, du sport et de l'artisanat pour promouvoir et faire connaître leurs activités à la clientèle hébergée.</i> | <i>La valorisation du patrimoine naturel local en accord avec les usages des habitants ». La préservation, la valorisation de l'environnement et la participation à des missions de sensibilisation; Le développement de l'économie locale et la création d'emplois ;</i> | <i>Large concertation mise en œuvre en amont de la réalisation du projet (réunion publique organisée le 5 avril 2023 dont le Compte rendu figure en pièce 1.5 en annexe du Bilan de la Concertation La liste des réunions ayant eu lieu figure page 10 et 11 de la pièce 2.4 Rapport d'Évaluation Environnementale</i> |
| 6 | Accessibilité et inclusion : Si le projet vise à rendre des services essentiels plus accessibles à un plus grand nombre de personnes, en particulier les populations défavorisées, cela renforce son caractère d'intérêt général | <i>Organisation de circulations douces à l'intérieur du site sur des cheminements non imperméabilisés (pas d'accès en véhicule de tourisme aux cabanes).</i> | <i>La valorisation du patrimoine naturel local en accord avec les usages des habitants ».</i> | Le projet permettra de faciliter l'établissement d'une continuité entre le centre bourg de Chemiré en Charnie et le hameau d'Etival. |
| 7 | Réponse à des besoins sociaux urgents : Si le projet répond à des besoins urgents de la société tels que la santé publique, l'éducation, la sécurité, etc., cela renforce son caractère indispensable pour le bien commun | <i>Mise en valeur des productions agricoles et maraîchères locales dans les paniers repas proposés à la clientèle dans une logique de circuits courts</i> | <i>La valorisation du patrimoine naturel local en accord avec les usages des habitants ». La préservation, la valorisation de l'environnement et la participation à des missions de sensibilisation;</i> | <ul style="list-style-type: none"> → Le projet a une vocation pédagogique significative auprès des clients, des collaborateurs et de la population locale, la plus large possible. → Il y a un besoin urgent de reconnecter la population avec la nature, qui doit être étudiée, connue et comprise pour être respectée. Le projet a permis la collecte de nombreuses données, qui vont être restituées et expliquées au plus grand nombre. → Il permet d'offrir un cadre de déconnexion en proximité et aussi de consommer en circuit court |
| 8 | Consensus social : Si le projet bénéficie | <i>Déploiement d'une offre d'hébergement touristique en phase avec la stratégie</i> | <i>La valorisation du patrimoine naturel local en</i> | <ul style="list-style-type: none"> → Large concertation mise en œuvre en amont de la réalisation du projet (réunion publique organisée le 5 |

| | | | | |
|----|--|--|--|---|
| | d'un large soutien de la part de la population, des institutions, ou d'organisations de la société civile, cela peut être un argument fort en faveur de son caractère d'intérêt général | <i>du territoire: Tourisme Vert, et son projet de territoire : des attraits touristiques qui reposent sur le calme, la nature, les activités de plein air, les qualités patrimoniales - « La Belle Nature»</i> | <i>accord avec les usages des habitants ».</i> | <i>avril 2023 dont le Compte rendu figure en pièce 1.5 en annexe du Bilan de la Concertation</i> <ul style="list-style-type: none"> → <i>La liste des réunions ayant eu lieu figure page 10 et 11 de la pièce 2.4 Rapport d'Évaluation Environnementale</i> → <i>(cf. par exemple point 88 – réunion du 4 mai 2024 à l'initiative du collectif Charnie Environnement)</i> → <i>vote de la délibération de lancement le 2 mars 2022 à l'unanimité</i> → <i>70% d'avis favorable exprimés lors de l'enquête publique et seulement 20% d'avis défavorables constitués par 9 contributions.</i> |
| 9 | Alignement avec les politiques publiques : Si le projet s'inscrit dans les priorités et les objectifs définis par les autorités publiques, cela peut renforcer son statut d'intérêt général | <i>Déploiement d'une offre d'hébergement touristique en phase avec la stratégie du territoire: Tourisme Vert, et son projet de territoire : des attraits touristiques qui reposent sur le calme, la nature, les activités de plein air, les qualités patrimoniales - « La Belle Nature»</i> <i>Retombées en termes d'image parfaitement en phase avec l'ambition « La Belle Nature» compte tenu de la notoriété et des outils de communication déployés par l'opérateur CABANES NATURE et SPA »</i> | <i>La mise en œuvre de la politique régionale de développement touristique - Ancrer dans le présent le Tourisme de demain ;</i> | L'alignement avec le Schéma Régional de développement touristique et avec la stratégie de la communauté de commune en matière de tourisme durable est réel. |
| 10 | Éthique et responsabilité sociale : Si le projet intègre des principes éthiques forts et prend en compte sa responsabilité sociale, cela peut être un argument en faveur de son caractère d'intérêt général | <i>« Mise en valeur et pérennisation d'un site préalablement aménagé et utilisé par la Fédération de la Pêche et de la Protection du Milieu Aquatique, qu'elle ne souhaite pas conserver en raison de l'acquisition et du redéploiement de ses activités sur un autre étang</i> | <i>Le développement de l'économie locale et la création d'emplois ; La préservation, la valorisation de l'environnement et la participation à des missions de sensibilisation;</i> | La dimension éthique et la responsabilité sociale guide la démarche du porteur de projet Les dirigeants de Coucoo Cabanes attachent une importance fondamentale à l'aventure humaine que représente leur entreprise. Les équipes sont au cœur du projet de l'entreprise. Il y a un partage des résultats de l'entreprise et de la valeur créée systématiques (primes annuelles, contrat d'intéressement, plan de BSPCE...). L'adhésion des équipes est très forte, et Coucoo à son échelle, est très fière de participer au développement et à l'épanouissement des membres de son équipe. |

Le tableau permet de conclure que le projet respecte l'ensemble des 10 critères identifiés pour caractériser l'intérêt général d'un projet. Ces critères ont été décrit une première fois dans la délibération de mars 2022 et ont évolué tout au long de la conception du projet pour devenir l'intérêt général décrit dans le cadre de la notice de la DPMcC du PLU. Cette évolution a été permise par la mise en place d'une démarche itérative en lien avec l'évaluation environnementale commune ayant permis une amélioration du projet. Les éléments d'intérêt général listés lors de la délibération de lancement se retrouve dans la notice de la DP comme le prouve le tableau ci-dessus.

Conclusions motivées sur l'intérêt général du projet :

Le commissaire enquêteur, après avoir :

- Rencontré Mr le Maire de la Commune de Chemiré-en-Charnie et le responsable des services techniques de LBN Communauté sur le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Chemiré-en-Charnie, nécessitant l'ouverture d'une enquête publique ;
- Echangé avec eux sur la procédure d'enquête publique (rédaction de l'arrêté du Président de LBN Communauté, de l'avis d'enquête publique, de sa publicité de l'enquête, etc.) ;
- Vérifié la conformité de l'ensemble du dossier et établi un bordereau récapitulant toutes les pièces soumises à l'enquête publique ;
- Constaté la publication de l'arrêté du Président de LBN Communauté du 25 mars 2024 prescrivant la mise à l'enquête publique de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Chemiré-en-Charnie ;
- Pris connaissance des avis d'enquête publiés en rubrique annonces légales dans deux journaux locaux ;
- Rencontré les porteurs de projet ;
- Rencontré le service environnement de la DDT de la Sarthe;
- Assisté à la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques associées ;
- Rencontré et contacté à plusieurs reprises et tout au long de l'enquête Mr le Maire de la Commune de Chemiré-en-Charnie et le responsable des services techniques de LBN Communauté de manière à faire le point sur le bon déroulement de l'enquête et aborder les thèmes des différentes observations ou propositions ;
- Visité le site du projet sur le territoire de la commune la commune de Chemiré-en-Charnie le 02 avril 2024 avec Mr le Maire de la commune, puis l'avoir visité une seconde fois, seul, afin de revoir certains endroits sensibles du site ;
- Tenu 15 heures de permanences pour recevoir les observations et propositions du public et réceptionné les courriers et courriels à mon adresse ;
- Pris connaissance de l'avis de la MRAE du 02 avril 2024 et de la réponse de la collectivité et du porteur de projet à cet avis
- Pris connaissances des avis des Personnes Publiques Associées (PPA),
- Fait le point dès la fin de l'enquête avec Mr le Maire de la Commune de Chemiré-en-Charnie et le responsable des services techniques de LBN Communauté des observations afin de prendre possession des dossiers d'enquête publique et des registres et d'échanger sur le déroulement de la suite de la procédure ;
- Rédigé un projet de PV de synthèse des observations et porté une première analyse ;
- Remis et commenté ce PV de synthèse à M. le Président de LBN communauté, Mr le Maire de la Commune de Chemiré-en-Charnie et au responsable des services techniques de LBN Communauté ;

- Reçu le mémoire en réponse au PV de synthèse portant sur les observations formulées par le public, les avis des PPA et les remarques du commissaire-enquêteur ;
- Rédigé un rapport complet sur le déroulement de l'enquête publique (partie 1 + annexes) qui sera transmis à l'autorité organisatrice et au Président du Tribunal Administratif de Nantes en même temps que ces conclusions motivées et avis (partie 2)

Je livre mes conclusions sur la déclaration de projet et son caractère d'intérêt général

Au-delà des réponses de la collectivité et du porteur du projet apportées aux questionnements du public dans le cadre du procès-verbal de synthèse qui m'apparaissent suffisamment complètes et précises sans qu'il soit nécessaire pour moi d'y apporter des commentaires autres, je vais m'attacher à développer mon appréciation sur l'intérêt général du projet.

Le projet relève-t-il d'une forme d'intérêt général ?

L'intérêt général exprime un choix de la collectivité. Rien n'interdit à une collectivité territoriale de définir ses besoins d'intérêt général, dans la limite des compétences qui sont les siennes.

Le projet relève de ses compétences obligatoires Urbanisme (Arrêté préfectoral du 19/11/2019) et Développement économique (Arrêté préfectoral du 11/04/2016).

LBN Communauté a apporté, dans ses réponses au procès-verbal de synthèse, les éléments de nature à justifier qu'elle agit dans l'intérêt général.

Accessoirement, on peut s'interroger de savoir si elle commet une erreur flagrante d'appréciation ?

La réponse, à mon sens est négative, le projet a été exposé en conseil communautaire, il a fait l'objet de concertation avec les services compétents de l'Etat, fait, conformément à la réglementation, l'objet d'une concertation du public, d'échanges dans le cadre de la procédure d'examen conjoint entre l'Etat, la commune et la communauté de communes et les personnes publiques associées. A aucun moment de ces temps d'échanges et d'informations n'a été évoqué une possible erreur flagrante d'appréciation de ce projet.

Dans le même esprit, la collectivité a-t-elle usé d'une forme d'abus de pouvoir pour faire valider le lancement d'une procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Chemiré-en-Charnie ?

L'abus de pouvoir de la collectivité n'est évoqué par personne.

Sans qu'il soit besoin de développer un argumentaire, aucun élément du dossier ne laisse supposer ni aucun événement pendant l'enquête publique n'a interrogé la procédure sur une éventuelle erreur flagrante d'appréciation ni sur un abus de pouvoir de la collectivité.

Un projet privé peut-il concourir à l'intérêt général et ce même si ce projet n'est pas chargé d'une mission de service public ?

- Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCoT du Pays Vallée de la Sarthe qui dans l'axe I-2. « *Une organisation spatiale des activités économiques qui favorise une*

gestion rationnelle de l'espace en même temps qu'une diversification sectorielle » mentionne page 12, dans le paragraphe Un tourisme plus innovant : « Attracteurs touristiques privilégiés, les espaces de vallées offrent un cadre au développement d'un tourisme respectueux des ressources naturelles, et elles doivent constituer le point de départ d'un tourisme insolite, spécifique et innovant, qui irrigue le territoire : hébergements insolites, activités d'aventure et de découverte nature (promenades en calèche, en cabriolet, en calèches, en bateaux, en canoë, à vélo...). »

- Puis, ce même document, dans son axe 3 qui vise à la valorisation et à la reconnaissance du territoire, en page 23 relève : « *la qualité des patrimoines du territoire constitue un élément central de la dimension rurale, souvent soulignée, de son identité : richesse de ses milieux naturels, notamment dans ses espaces de vallées, typicité de ses paysages* » et ainsi dans son axe III-2. « *Un levier touristique révélateur des qualités vivantes du territoire* » qui précise page 38 « *Le Pays Vallée de la Sarthe défend une rivière « pratiquée », donc vivante, et propose une vallée récréative, où les activités de loisirs, de détente, sont respectueuses de l'environnement.* »
- Le Document d'Orientation et d'Objectif (DOO) précise réglementairement le PADD et, dans son objectif 9-5 : « *Favoriser le développement de l'offre d'hébergement et le développement d'évènementiel et d'activités en lien avec les politiques culturelles, sportives ou de loisirs* » précise que dans ce cadre, « *Les collectivités identifient les sites naturels ou bâtis et les équipements qui s'inscrivent dans les parcours relevant des thématiques touristiques. Sur cette base, elles étudient les possibilités de développement et facilitent et/ou organisent les conditions d'implantations dans les documents d'urbanisme pour : « Des activités culturelles, de loisirs ou sportives, dans le cadre de projets privés comme publics ... /... Des hébergements, soit insolites soit liés à l'agritourisme.* »

Je considère en conséquence que la réponse à la question de savoir si un projet privé peut concourir à l'intérêt général, et ce même si ce projet n'est pas chargé d'une mission de service public, est oui car :

- Le projet est conforme au SCoT ;
- il est souhaité par la collectivité qui entend permettre sa réalisation afin de développer le développement économique lié au tourisme et enrichir son offre de cheminement avec ceux créés qui seront ouverts au public sur ce site privé.

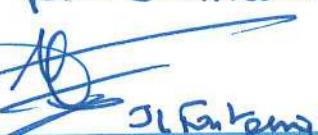
Par ailleurs, le projet

- Contribuera au renforcement de l'économie touristique du Pays Vallée de la Loire et en renforcera le rayonnement ;
- Crée des emplois locaux, nouveaux et diversifiés ;
- Bénéficiera aux producteurs et commerçants locaux et aux produits du terroir ;
- Permettra de renforcer les circuits courts de distributions ;
- Pourrait attirer de nouveaux projets et/ou service de proximité ;
- Répondra à la demande de touristes à la recherche d'insolite proche de la nature au moyen d'une offre écologique de qualité.;

Ces éléments confirment l'intérêt général du projet qui est ressenti comme tel par les élus de LBN Communauté et ceux de la commune de Chemiré-en-Charnie (1), qui ont approuvé à l'unanimité les délibérations relatives au projet qui leurs ont été présentées.

(1).Note du CE l'abstention lors d'un vote n'est pas pris en compte dans les suffrages exprimés.

(2) Général opposé par la commission enquêteuse



Avis du commissaire enquêteur sur l'intérêt général du projet

J'émet un avis Favorable à la déclaration de projet portant sur l'intérêt général du projet de création d'un parc résidentiel de loisirs au lieu-dit le Moulin de l'abbaye sur la commune de Chemiré-en-Charnie.

Fait à Yvré-l'Évêque, le 14 juin 2024



Jean-Luc FONTAINE

Commissaire enquêteur

C – CONCLUSIONS ET AVIS SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHEMIRE EN CHARNIE

Conclusions motivées sur la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet

C.1 Compatibilité avec les documents supra.

Il ressort du dossier et de la réponse du porteur du projet à l'avis de la MRAe que le projet de modification : est conforme et compatible avec les documents cadres suivants :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Vallée de la Sarthe ;
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) Pays de la Loire – Règles générales ;
- Le SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) Loire Bretagne ;
- Le SAGE Sarthe Aval ;
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire Bretagne ;

Et prend en compte les documents cadres suivants :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) Pays de la Loire – Objectifs
- Schéma régional des carrières des Pays de la Loire ;
- Plan Climat Air Energie Territoire (PCAET) du Pays Vallée de la Sarthe.

Le projet est compatible et prend en compte les documents supérieurs.

C.2 Projet d'Aménagement et de Développement Durable

B) Développer le potentiel touristique

2) Aménager l'étang d'Etival et ses abords :

Mention supprimée : « Cet étang, propriété privée de la Fédération de Pêche permet aux pêcheurs et aux enfants de prendre un grand plaisir à pratiquer la pêche et à découvrir la nature »

Mention ajoutée : « Autoriser l'implantation de cabanes/hébergements touristiques en lien avec la valorisation de la nature »

L'amendement apporté ne modifie pas l'économie générale du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU.

C.3 Modification du règlement écrit

Prenant en compte les dispositions générales du PLU, approuvé en 2011, les amendements portent sur :

L'évolution du zonage NL comprise dans l'emprise du projet, motivée par l'adaptation du STECAL existant sur le site du Moulin de l'Abbaye, en l'étendant à l'ensemble de la nouvelle zone NL afin de permettre la réalisation des cabanes et les cheminements nécessaires au projet.

Cette extension justifie un encadrement réglementaire du droit à construire, rattaché à ce classement, répondant à la recommandation de la MRAe de proposer un règlement écrit encadrant de manière stricte les possibilités d'aménagement dans les zonages NL et NLn retenus dans le STECAL qui se traduit par la rédaction suivante :

Zone N

Article n2 Sont autorisés sous conditions

Dans le secteur NL

Le texte est ainsi modifié : «

« Sont autorisés dans le secteur NL et dans le secteur NLn :

- Les constructions et installations à usage de sports, tourisme et de loisirs ouverts au public dans la limite de 65 m² de surface d'emprise au sol par construction nouvelle (dans la limite de 29 cabanes – Habitations Légères de Loisir -, avec une surface de plancher maximale de 35 m² par HLL), et les équipements qui y sont directement liés.
- Les constructions, installations, changements de destinations des constructions existantes ainsi que leur extension en lien avec le développement de l'activité touristique : commerces, activités de services, ... sous condition de :
 - Respecter la limite de 230 m² de surface de plancher supplémentaires toutes constructions neuves et extensions comprises par rapport aux surfaces existantes à la date d'approbation de la DPMEC du PLU ;
 - Prendre place au sein du hameau du Moulin d'Etival et s'inscrire à proximité des constructions déjà existantes en privilégiant si possible les surfaces déjà artificialisées. »

Article N3 Accès et Voirie

2 – Voirie

Dans le secteur NLn, toutes les sentes et voiries devront être perméables, non-revêtuës et uniquement destinées aux mobilités douces. Seules les voiries définis par le SDIS comme nécessaires à la gestion du risque feu de forêt pourront être consolidées afin de satisfaire aux attendus de portance sans toutefois être revêtues.

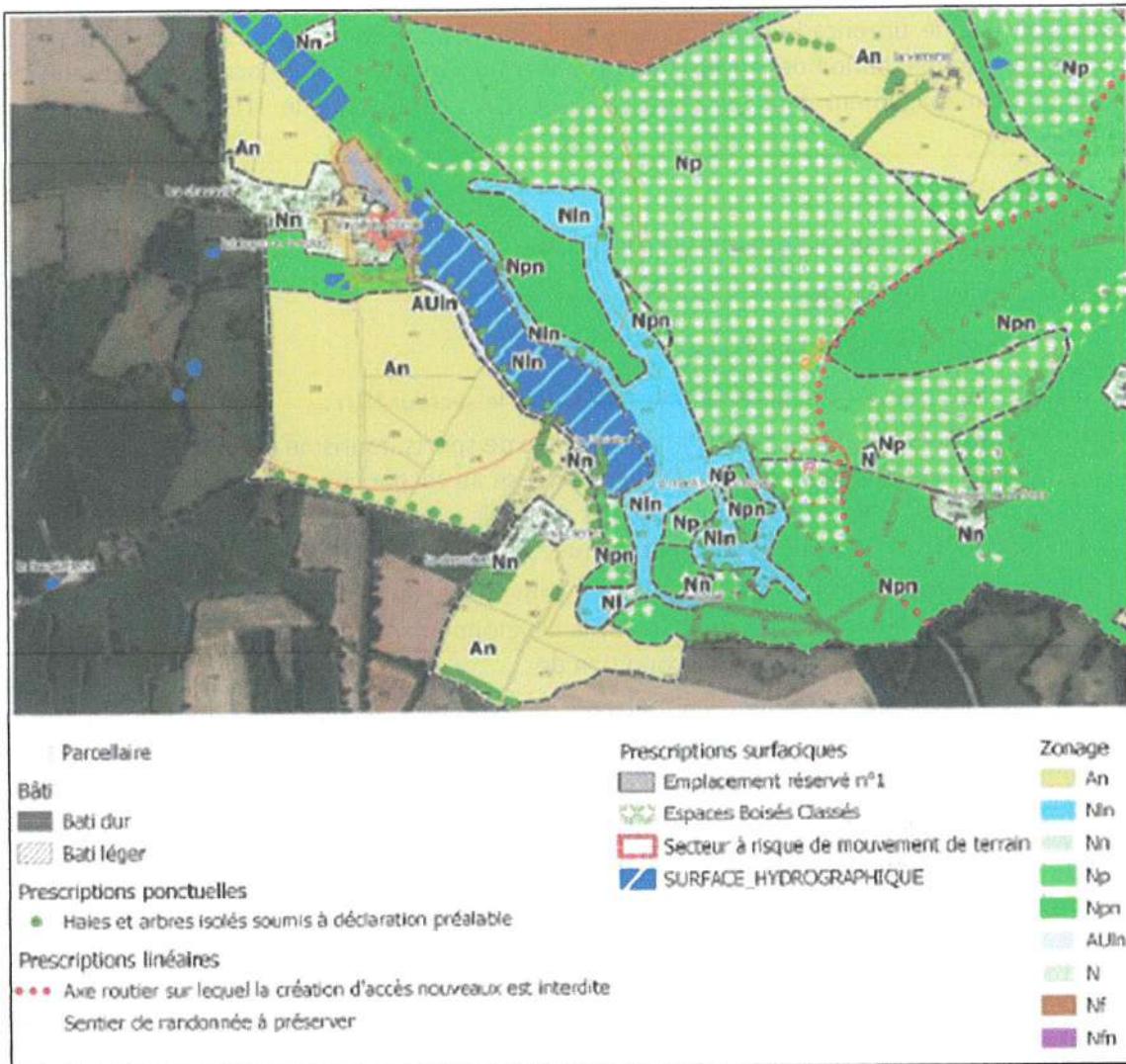
Article N12 Obligation de réaliser du stationnement

Dans le secteur NLn, les espaces de stationnements devront être localisés aux abords immédiats de la route du Moulin de l'Abbaye et des bâtiments existants et seront limités à 50 places de stationnement.

Le règlement modifié précise et encadre très exactement les besoins du projet qui ne portent que sur une faible superficie (0,86ha) pour les nouveaux aménagements (cheminement, cabanes et parking) du STECAL d'une superficie de 11,70 ha. Les modifications apportées au règlement permettent de contrôler de manière précise les règles nécessaires et suffisantes à la mise en œuvre du projet, sans permettre aucun autre développement à l'avenir du STECAL et du reste du site du projet.

C.4 Modification du règlement graphique

Le règlement graphique de secteur concerné par le projet sera modifié tel qu'il a été présenté au dossier d'enquête publique.



Le projet entraîne le déclassement d'un espace boisé classé de 6,7ha et sa suppression rendu indispensable afin de pouvoir solliciter une autorisation de défrichement et répondre ainsi à la prescription du SDIS 72 de débroussailler dans un rayon de 50 m autour des cabanes. Cette obligation entraîne un changement de destination du sol qui passe d'une affectation forestière à une affectation loisirs au titre du code forestier. Pour autant, il n'y aura pas de coupe d'arbres.

Afin de pallier le changement de destination et de maintenir une protection tout aussi forte du boisement, l'ORE, outre la protection recherchée, permettra de mener des actions de gestion environnementale.

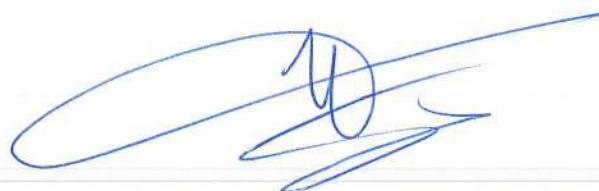
Toutes les prescriptions graphiques autre que la protection EBC sont maintenues dans le règlement graphique ainsi que toutes les haies répertoriées.

Le règlement graphique est adapté pour prendre uniquement en compte les modifications exposées dans le règlement écrit et acter la suppression d'un secteur de 6,5 ha d'espace boisé classé reclassé en zone Nln.

Avis du commissaire enquêteur sur la mise en compatibilité du PLU de Chemiré-en-Charnie par déclaration de projet

Au regard des éléments présentés à l'enquête publique et des compléments apportés par le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, le commissaire enquêteur estime que la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet permet bien la réalisation de celui-ci et note que les règles ajoutées et/ou modifiées l'encadrent de manière stricte et précise.

Fait à Yvré-l'Évêque, le 13 juin 2024



Jean-Luc FONTAINE

Commissaire enquêteur

٢١

٢٢

٢٣

٢٤

٢٥

٢٦

٢٧

٢٨

٢٩

٣٠

٣١

٣٢

٣٣

٣٤

٣٥

٣٦

٣٧

٣٨

٣٩

٤٠

٤١

٤٢

٤٣

٤٤

٤٥