

Compléments reçus le 25 juillet 2024 – Dossier n°2024-ARA-KKP-5304

Création d'une structure d'accueil touristique (14 lodges) sur la commune de Dunières (43)

Questions :

Vous indiquez tout d'abord en page 2 du formulaire que « le terrain d'assiette est supérieur à 3 ha sans préciser sa superficie totale ». En outre, le plan d'aménagement présenté en annexe évoque d'autres aménagements tels que la réhabilitation d'un bâtiment existant faisant l'objet d'un changement de destination, la création d'un parking de 35 places et la rénovation d'un bâtiment en ruine ultérieurement (celui-ci devant accueillir la réception du site, des chambres d'hôtes et salles de conférences (cf. page 20 de l'OAP n°7). Par ailleurs, le périmètre du schéma d'aménagement de l'OAP n°7 du PLU (sous-secteur Nt de 15,3 hectares) apparaît différent de la présente demande. Il est bien précisé dans le règlement de la zone Naturelle (N) que concernant le sous-secteur Nt, l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble définie par l'Orientement d'Aménagement et de Programmation dont le périmètre figure sur le règlement graphique. Cette OAP permet de garantir la bonne prise en compte des enjeux paysagers du site. Ainsi, la zone d'implantation des constructions est bien définie, et la protection des boisements, des cours d'eaux et des lacs est garantie.

Je vous rappelle que l'article L. 122-1 - III du code de l'environnement précise que : « (...) Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité ». L'article R. 122-2 du même code, dans sa rédaction alors applicable, dispose : » I. – Les projets relevant d'une ou plusieurs rubriques énumérées dans le tableau annexé au présent article font l'objet d'une évaluation environnementale, de façon systématique ou après un examen au cas par cas, en application du II de l'article L. 122-1, en fonction des critères et des seuils précisés dans ce tableau. (...) ;

Par conséquent, la demande d'examen au cas par cas doit être complétée afin de présenter l'opération d'aménagement dans sa globalité notamment en considérant les différents aménagements prévus à plus ou moins long terme et d'avoir ainsi une vision globale des impacts du projet sur l'environnement. Afin d'instruire votre dossier, je vous remercie de bien vouloir transmettre les informations suivantes par retour de mail à l'adresse suivante : ae-dreal-ara@developpement-durable.gouv.fr :

- **caractéristique générale du projet (phase travaux et exploitation) :**
 - s'agissant de la phase travaux, vous voudrez bien :
 - préciser le périmètre du projet, la surface du terrain d'assiette globale, la(es) section(s) et parcelle(s) concernée(s) par le projet, mais aussi la durée des travaux et la période de réalisation ;
 - détailler les différents aménagements et constructions à venir ainsi que les travaux (nombre de bâtiments construits et réhabilités en indiquant la surface de plancher totale créée (Plan ?), quatorze lodges préfabriqués en bois sur pilotis (fondations à créer avec passerelles d'accès pour conserver le terrain naturel ? plans et coupes des lodges ?), le nombre de places de parking à réaliser, les

locaux techniques et voiries éventuels à créer (cheminements piétons, pistes cyclable... l'OAP n°7 mentionne qu'une petite voirie sera créée au nord et le plan d'aménagement du projet matérialise en pointillé un chemin D'accès VL ponctuel aux constructions dans la partie boisée ainsi qu'un accès projet au sud-est), les matériaux utilisés (type de revêtement par ex...) et les autres éléments constitutifs du projet (par ex les aires de jeux, piscine ou autres...) ;

- dans la mesure du possible, évaluer le volume des éventuels terrassements (déblais / remblais) ainsi que les lieux de stockage provisoire et la provenance / destination des apports/exports des matériaux nécessaires ;
 - apporter des éléments complémentaires sur la préservation et la protection des boisements, cours d'eau, zones humides et bassins présents sur le site d'implantation du projet (cf. page 20 de l'OAP n°7) ; quelles mesures seront prises dans ce cadre ? Des prospections de terrain (faune/flore/habitats) ainsi que des inventaires et la délimitation des zones humides ont-ils été menés ? En effet, si la commune de Dunières n'est concernée par aucun réservoir de biodiversité, son patrimoine naturel joue un rôle fondamental dans la préservation de la biodiversité puisque la commune est davantage considérée comme un espace qui assure des connexions entre les réservoirs identifiés à plus petite échelle, composés à la fois d'une sous-trame forestière et d'une sous-trame agricole. Par ailleurs, le Sdage Loire-Bretagne identifie un secteur de présomption de zones humides sur une partie nord du site (source : <https://sig.reseau-zones-humides.org/>) et à proximité du cours d'eau et des bassins ; je vous remercie de bien vouloir nous transmettre les conclusions de ces études, si vous en disposez ;
 - si elle existe, transmettre une notice paysagère ou un cahier de prescriptions architecturales/paysagers/ environnementales permettant d'avoir des informations complémentaires sur l'intégration des constructions et aménagements dans son environnement proche et éloigné (avec photomontage par exemple), les types de plantations, végétaux, matériaux et revêtements choisis pour chacun des aménagements, etc.
- il est de plus indiqué que la composition de l'opération devra permettre de limiter les nuisances sonores pour les habitants du hameau de la Villette en page 20 de l'OAP. Quelles mesures sont prévues en la matière ?

Vous êtes également libre de joindre tout autre élément d'information que vous jugeriez utile à la bonne compréhension de votre projet.

Réponses :

Suite à votre mail voici les réponses à vos différentes demandes :

- La superficie du terrain faisant l'objet du permis d'aménager est de 98 499 m².
- Pour la réhabilitation de la bâtisse existante, une demande de changement de destination a été déposée et un dossier ERP, avec l'aménagement de salles de séminaires/conférences et d'une salle de restaurant.

- La création du parking de 35 places est intégrée à cette demande : cette zone est traitée en concassé, en équilibrant les déblais remblais pour un impact minimal sur le site. Dans un souci de développement durable une ombrière photovoltaïque est prévue sur les 16 places centrales, pour une production d'électricité verte en autoconsommation sur le site.
- La rénovation d'une grange en ruine n'est pour l'instant pas programmée, si cela devient un jour concret cela sera dans le respect des prescriptions de l'OAP en fonction des besoins de la structure.
- Concernant le périmètre du schéma d'aménagement de l'OAP n°7 du PLU (sous-secteur Nt de 15,3 hectares), effectivement, ce périmètre avait été défini pour un autre porteur de projet, qui impactait plus de surface du site. Ici, le nouveau projet laisse une grande partie naturelle, sans aménagements prévus, de façon à conserver le site dans sa configuration actuelle. Cela représente une surface de 54 501 m² laissée à la nature et sa biodiversité. Le projet s'implante dans la zone qui a été définie dans l'OAP, les 14 lodges seront sur pilotis, avec des passerelles d'accès également sur pilotis de façon à conserver la topographie existante et avoir un minimum d'impact sur le terrain naturel, aucun arbre ne sera coupé. Le projet conserve la végétation existante, les lodges étant implantés dans la zone d'implantation réservée, dans la clairière. Les cours d'eaux et les zones humides ne sont pas impactés par le projet, les cheminements se feront par les chemins existants réempierreés au besoin, et seuls seront créés quelques chemins complémentaires empierrés entre ceux existants et l'accès VL au Sud-Est. Un stationnement VL est prévu empierré, à proximité de chaque lodge, soit 14 places.
- Les eaux pluviales ne seront pas collectées par des réseaux, mais directement infiltrées.
- Les eaux usées domestiques, tant de la bâtisse rénovée, que des lodges, seront traitées via deux systèmes autonomes d'assainissement, dont les études ont été réalisées et validées par le SPANC. Nous remplaçons le système non conforme de la bâtisse et avons choisi un système technique ayant un impact le plus faible possible sur l'environnement (voir étude en PJ). Il n'y a pas d'équipement collectif, chaque lodge est équipé de manière indépendante d'une kitchenette et d'une salle d'eau. Pour la partie restauration nous avons prévu la mise en place d'un bac à graisses conformément à la réglementation.
- Pour les nuisances sonores, la vocation des lodges est d'accueillir des couples en recherche de lieux de repos, calme et sérénité au cœur d'un milieu naturel. Les matériaux utilisés : dominante bois, vont dans cet esprit d'habitat naturel. Les salles de séminaires seront isolées dans le cadre de la rénovation de la bâtisse existante.

Vous trouverez l'ensemble des documents élaborés pour la demande de rénovation et changement de destination de la bâtisse existante, le dossier ERP pour restauration et salles de séminaires ; la demande du permis d'aménager des lodges, ainsi que les documents techniques tels étude de sol, études d'assainissements autonomes, certificat de validation du SPANC.