



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
PAYS DE LA LOIRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**ARRÊTÉ  
portant décision d'examen au cas par cas  
en application de l'article R122-3 du code de l'environnement**

**Aménagement d'un complexe œnotouristique  
sur la commune de PARNAY (49)**

Le préfet de la région Pays de la Loire

- Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;
- Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2 et R.122-3 ;
- Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- Vu l'arrêté du ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer en date du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement ;
- Vu l'arrêté du préfet de région n°2020/SGAR/DREAL/520 du 26 août 2020 portant délégation de signature à madame Annick BONNEVILLE, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas n°2020-4918 relative à l'aménagement d'un complexe œnotouristique sur la commune de Parnay, déposée par la SCI Caves et château de Parnay et considérée complète le 25 septembre 2020 ;

Considérant que le projet consiste à aménager, sur une période de 3 ans, un complexe œnotouristique sur la commune de Parnay (secteur du château, coteaux viticoles, troglodytes et abords), dans un secteur inséré dans le tissu urbain ; que le complexe dans son ensemble se développe sur 3,4 ha et comprend une augmentation de la capacité de stationnement existante pour atteindre 220 places, un hôtel de 53 chambres et 8 suites troglodytiques, un spa troglodytique, un circuit touristique à travers les caves et dans les vignes (avec un bâtiment d'accueil, des sanitaires, des vestiaires, une serre, une passerelle, un observatoire et un préau), un espace de dégustation troglodytique, une boutique de vente et un restaurant ; que la surface de plancher créée est de 8 801 m<sup>2</sup> (dont environ 3 000 m<sup>2</sup> dans les caves troglodytiques) comprenant 4 048 m<sup>2</sup> pour l'hébergement hôtelier (870 m<sup>2</sup> existants restructurés et 3 178 m<sup>2</sup> créés) et 4 753 m<sup>2</sup> à destination d'activité (changement de destination du chai existant de 968 m<sup>2</sup> en espace séminaire, cuisine centrale et locaux sociaux, et création de 3 785 m<sup>2</sup>) ; que le flux de visiteurs visé est de 100 à 150 000 par an ;

Considérant que le projet prend place sur le coteau de Parnay, aux abords du château, ainsi qu'en contrebas ;

Considérant que le projet se situe dans plusieurs zonages inscrits au plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Saumur Loire Développement, approuvé le 5 mars 2020 :

- la majeure partie du projet est en zone At (dans un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées -STECAL- agricole à vocation touristique) où sont autorisées les destinations de restauration, l'hébergement hôtelier et touristique, les équipements d'intérêt collectif, sous réserve d'une intégration dans l'environnement et de l'existence d'une desserte par les réseaux et que, sur le secteur spécifique du château de Parnay, la nouvelle artificialisation des sols à la date d'approbation du PLUi est limitée à 50 % de la surface non artificialisée du secteur ;

- le parking sur le haut du coteau se situe en zone UB où sont autorisées les mêmes destinations qu'en zone At, sans prescription spécifique concernant l'emprise au sol ;

- une partie du projet se situe en zone Av, correspondant à un secteur viticole protégé où est interdit l'ensemble des destinations pré-citées (y compris équipements d'intérêt collectif et services publics) ; l'aménagement de la voirie d'accès à la Haute Rue est concerné par ce zonage ;

Considérant que le projet se situe en site inscrit « Coteau et rives de Loire entre Saumur et Montsoreau », dans le périmètre du bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO « Val de Loire entre Sully-sur-Loire et Chalonnes » ; que le périmètre d'aménagement inclus un monument inscrit « les Vestiges de l'école de greffage » et concerne le périmètre de protection des monuments classés de l'église de Parnay et de l'église de Souzay, ainsi que du monument inscrit du « Clos entre les murs » ; qu'il prend place au sein du parc naturel régional (PNR) Loire Anjou Touraine ;

Considérant qu'une étude patrimoniale et paysagère a été menée afin de favoriser l'insertion du projet dans son contexte ; qu'en particulier, les aménagements des parkings préserveront la vue vers le coteau bâti ;

Considérant que le projet jouxte (de l'autre côté de la route départementale 947) les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 « Lit mineur, berges et îles de la Loire des Ponts de Cé à Montsoreau » et de type 2 « Vallée de la Loire de Nantes au Bec de Vienne », et les zones Natura 2000 « Loire des Ponts de Cé à Montsoreau », et qu'il est à 450 m de la zone couverte par l'arrêté de protection de biotope « Grèves de la Loire de Saumur à Montsoreau » ; qu'il est conclu à une absence d'impact du projet sur les sites Natura 2000, au vu des différences d'habitats existants entre ces sites et le secteur du projet ;

Considérant qu'une surface de prairie arborée d'environ 1 ha sera supprimée, sur le haut du coteau, secteur présentant un intérêt écologique pour les oiseaux notamment (zone de nourrissage et zone de passage), pour être remplacée par un cheminement serpentant dans des vignes ; que le bord de coteau est un élément important de la trame verte locale, notamment pour les chiroptères, même si ceux-ci ne nichent pas dans l'emprise du projet ; qu'aucune étude faunistique et floristique n'a été menée, permettant de juger de l'impact de la suppression de cette zone végétale sur l'environnement et la biodiversité, ni de définir si des habitats ou des espèces pourraient être impactés par le projet ;

Considérant la nécessité de confirmer l'absence de zone humide telle que définie par la réglementation en vigueur ou, le cas échéant, de définir des mesures pour garantir la préservation de celles qui seraient identifiées à l'issue des investigations conduites ;

Considérant que les eaux usées seront traitées à la station d'épuration de Turquant ;

Considérant que l'aménagement global nécessite de déposer un dossier de déclaration relatif à la gestion des eaux pluviales du site (rubrique 2.1.5.0 de l'article R214-1 du code de l'environnement) ;

Considérant qu'aucun captage destiné à l'alimentation humaine, ni site de baignade n'est recensé aux abords du projet ;

- Considérant les flux de circulation de véhicules légers que peut générer le complexe projeté, sur des axes routiers, notamment la route départementale 947, considérés comme secondaires ; que la route départementale 947 supporte un trafic d'environ 5000 véhicules par jour et que le porteur de projet estime à ce stade que le trafic généré par le projet ne sera pas dimensionnant ;
- Considérant que le site est accessible par 2 voies (la Basse Rue et la rue Antoine Cristal) et que les conditions de la desserte automobile devront être étudiées, en complément des éléments de sécurisation des déplacements qui ont pu être apportés dans l'étude patrimoniale et paysagère ;
- Considérant que le projet se situe en zone d'aléas faibles à très forts du plan de prévention du risque naturel (PPRN) mouvement de terrain coteaux du Saumurois, approuvé en janvier 2008, correspondant à un risque d'effondrement/cavités ; que les fronts de coteaux, situés dans l'enceinte du site, sont placés en zone R4 (zone d'aléa très fort), avec des contraintes d'aménagement sur une bande de 10 m à compter du rebord de coteau ; que l'exploitant, après la réalisation de travaux de confortement, souhaite un changement en zone B2 TRX (zone d'aléa conforté) afin d'aménager le parcours de visite du projet sur ce secteur, au-dessus de cavités troglodytiques ;
- Considérant que le territoire communal est concerné par le risque naturel inondations et qu'il se situe dans le plan de prévention du risque inondation (PPRI) Val d'Authion et Loire saumuroise, approuvé en mars 2019 ; que la zone d'aménagement projetée jouxte la zone d'aléa RN correspondant à une zone non urbanisée et d'expansion des crues, en aléa moyen, fort ou très fort ;
- Considérant que les surfaces dévolues au stationnement bénéficieront de techniques favorisant l'infiltration des eaux pluviales ;
- Considérant que la demande d'examen au cas par cas indique que les travaux seront réalisés dans un principe de recherche d'équilibre remblais/déblais, qu'ils seront limités aux heures ouvrables et que les riverains seront régulièrement associés à l'avancement des travaux ;
- Considérant que le projet prend place dans un secteur qui cumule plusieurs enjeux environnementaux majeurs et qu'il appartient au porteur de projet d'affiner la qualification des enjeux dans le cadre d'un état des lieux précis, permettant de conduire de manière appropriée la démarche visant à éviter les impacts négatifs du projet, à réduire ceux qui ne peuvent être évités et, le cas échéant, à compenser les impacts résiduels ; que la multiplicité des domaines intéressés - paysage, biodiversité, patrimoine, risque - nécessite de faire des choix qui ne se basent pas uniquement sur des études sectorielles mais qui tiennent compte de leurs interactions ;
- Considérant ainsi qu'au regard des éléments fournis, ce projet, par sa localisation et ses impacts, est de nature à justifier la production d'une étude d'impact.

## **ARRÊTE :**

### **Article 1er :**

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, le projet d'aménagement d'un complexe œnotouristique sur la commune de Parnay, est soumis à la réalisation d'une étude d'impact.

### **Article 2 :**

Le présent arrêté, délivré en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autres autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

L'étude d'impact devra répondre aux attendus de l'article R.122-5 du code de l'environnement. Elle aura vocation d'une part à présenter, sur la base d'un état des lieux précisé et à jour et d'un descriptif détaillé du projet, son impact global sur l'environnement et la santé humaine, de justifier les choix opérés et des mesures proportionnées de nature à éviter, réduire, voire compenser, les



impacts du projet, en particulier au regard des enjeux évoqués dans les considérant ci-dessus ; d'autre part à restituer et à expliciter au public ces éléments et les arbitrages opérés au regard des enjeux environnementaux et de santé humaine.

**Article 3 :**

La directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement est chargée de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à la SCI Caves et château de Parnay et publié sur le site internet de la DREAL des Pays de la Loire, rubrique connaissance et évaluation puis, évaluation environnementale.

Fait à Nantes, le

**28 OCT. 2020**

Pour le préfet de région Pays de la Loire  
et par délégation,  
la directrice régionale de l'environnement  
de l'aménagement et du logement,



ANNICK BONNEVILLE  
Annick BONNEVILLE

<b>Délais et voies de recours</b>
-----------------------------------

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Lorsqu'elle soumet un projet à étude d'impact, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du V de l'article R. 122-3 du code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux ou le recours administratif préalable doit être adressé à :

Monsieur le préfet de la région Pays de la Loire  
Adresse postale : DREAL Pays de la Loire, SCTE/DEE, 5 rue Françoise Giroud – CS 16 326 – 44263 Nantes Cedex2

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours administratif préalable. Il doit être adressé au Tribunal administratif territorialement compétent.

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)