



Mission régionale d'autorité environnementale

**PAYS-DE-LA-LOIRE**

**Avis délibéré de la Mission Régionale  
d'Autorité environnementale des Pays-de-la-Loire  
Révision allégée du plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune de SAINT-LÉONARD-DES-BOIS (72)**

n°MRAe 2017-2723

# Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

*La Mission régionale de l'autorité environnementale de la région Pays de la Loire, s'est réunie par conférence téléphonique le 2 janvier 2018. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la révision allégée du PLU de Saint-Léonard-des-Bois (72).*

*Étaient présents et ont délibéré : Fabienne Allag-Dhuisme, Odile Stefanini-Meyrignac et en qualité de membre associé Antoine Charlot, Vincent Degrotte*

*Était excusée : Thérèse Perrin, suppléante*

*En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

\* \*

*La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays-de-la-Loire a été saisie par la commune de Saint-Léonard-des-Bois pour avis de la MRAe, le dossier ayant été reçu le 2 octobre 2017.*

*Cette saisine étant conforme à l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans le délai de 3 mois.*

*Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté le délégué territorial de l'agence régionale de santé de la Sarthe par courriel le 4 octobre 2017, dont la réponse du 10 novembre 2017 a été prise en compte.*

*A également été consulté par courriel du 4 octobre 2017 :*

- le directeur départemental des territoires de la Sarthe, dont la réponse du 14 décembre 2017 a été prise en compte,*

*Après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.*

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

**Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document, il porte sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer sa conception et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci.**

**Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan, schéma, programme ou document.**

# Avis

L'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004, portant transposition de la directive 2001/42/CE du parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, a introduit la notion d'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Le décret n°2005-608 du 27 mai 2005 a complété le code de l'urbanisme par les articles R.104-1 et suivants, révisés par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

La procédure d'évaluation environnementale, diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des grandes orientations du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle vise aussi à assurer une meilleure transparence du cadre décisionnel. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux.

Les textes réglementaires prévoient que certains documents d'urbanisme et leurs évolutions relèvent obligatoirement de la procédure d'évaluation environnementale notamment si le territoire communal comprend tout ou partie d'un site Natura 2000.

C'est dans ce cadre que la procédure de révision allégée du PLU de Saint-Léonard-des-Bois a fait l'objet d'une évaluation environnementale et fait l'objet du présent avis.

## **1 Contexte et présentation du projet de révision du PLU**

Saint-Léonard-des-Bois, commune rurale de 486 habitants en 2014, est située au nord-ouest du département de la Sarthe et s'étend sur 2 712 hectares dont près de 46 % couvrent des espaces naturels et 53 % des espaces agricoles. La Sarthe traverse la commune du nord au sud et les paysages remarquables qu'elle lui confère ont été reconnus par la création d'un site classé et d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur l'ensemble des Alpes Mancelles. Il est à noter que les AVAP ont été transformées en sites patrimoniaux remarquables (SPR) par la loi 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine. Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune a été approuvé le 10 septembre 2015.

L'objet de la première révision du PLU consiste en un reclassement de 6,8 hectares actuellement en zone naturelle protégée Np, en sous-secteur NI (zone naturelle de loisirs). Cette modification a vocation de permettre le développement et la diversification de l'offre touristique par l'installation d'hébergements insolites dans le secteur du Buisson, au sud-est de la commune<sup>1</sup>.

Deux autres zones NI existent sur la commune il s'agit du camping des Alpes-Mancelles et du site du Gasseau représentant avant modification, une surface de 3,4 hectares.

1 Suite à un échange entre la DDT et la commune, la modification du PLU ne porterait finalement que sur 3 passerelles, pour une superficie totale de 4 ha. Il appartiendra à la commune de confirmer cette modification dans le cadre de la procédure de l'enquête publique.

## **2 Analyse de la qualité des informations contenues dans le rapport et prise en compte de l'environnement par le projet de révision du PLU**

On notera au préalable que le résumé non-technique du dossier se situe à la fin de celui-ci, ce qui n'en facilite pas la prise de connaissance par le grand public. Il présente pour principal défaut de se concentrer sur le projet de réalisation de cabanes permis par l'évolution du PLU et non pas sur la modification du zonage en tant que telle.

Le secteur concerné par l'évolution du PLU, n'est pas dénué de tout enjeu. S'il est localisé en dehors du site classé des Alpes Mancelles et du site Natura 2000 du même nom, il se situe en lisière de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 de la Butte du bois des Guerches qualifiée de zone de forte biodiversité, au sein de la ZNIEFF de type 2 des Alpes Mancelles, ainsi que dans le Parc Naturel régional Normandie-Maine. Le site est par ailleurs concerné par l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine des Alpes Mancelles (désormais SPR).

Le site est une ancienne exploitation avicole où les fondations des anciens poulaillers sont toujours apparentes. Il ne présente pas d'intérêt du point de vue du bâti et l'espace partiellement boisé dans lequel il s'insère permet une intégration paysagère des futurs hébergements de loisirs. Le dossier évoque par ailleurs la possibilité donnée par la nouvelle zone NI d'aménager et de changer la destination des bâtiments existants en vue notamment d'améliorer leur intégration dans le paysage.

Le site est desservi par le réseau d'eau potable mais devra se doter d'un système d'assainissement autonome.

Les enjeux écologiques sont illustrés par des données issues de relevés d'habitats floristiques du Parc naturel Régional datées de 2002. Le dossier reconnaît d'ailleurs l'obsolescence de ces données sans toutefois y apporter de compléments d'inventaires permettant de rendre compte de l'état actuel du site.

On constate toutefois que le site abrite des habitats potentiels d'une faune diversifiée : tas de pierres, tas de bois, arbres sénescents, chênaies et vieilles haies. Le maintien d'espaces ouverts, tels les prairies, apparaît également comme un enjeu du site dont la nouvelle destination doit permettre l'entretien.

La frange ouest du site ainsi que la ZNIEFF de type 1 présentent, quant à elles, des milieux sensibles à la présence de matières organiques. L'évaluation environnementale évoque une étude d'assainissement concluant à la possibilité pour les milieux naturels de recevoir un assainissement autonome en veillant à éviter le rejet des eaux traitées vers le ruisseau de l'étang Durand et les prairies et landes mésophiles. L'étude citée n'est pas jointe au dossier.

Le dossier justifie la création d'une zone NI et la possibilité ainsi offerte de diversifier l'offre d'hébergement sur la commune au regard des enjeux de développement du territoire, identifiés au projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Cependant, les éléments de diagnostic précités ne permettent pas d'apporter une démonstration complètement aboutie quant à la pertinence du choix de la localisation de la zone NI au regard d'éventuelles autres zones de la commune remplissant des conditions plus favorables à l'accueil d'une zone NI, hors ZNIEFF de type 2, à distance d'une ZNIEFF de type 1 et hors SPR.

Il est attendu de l'évaluation environnementale qu'elle soit plus explicite quant à l'acceptabilité de l'activité touristique rendue possible au regard des enjeux en termes de biodiversité.

L'évaluation environnementale présente par la suite les évolutions du PLU sous la forme d'une présentation « avant/après » et d'une matérialisation par un code couleur.

Il faut d'abord noter deux erreurs matérielles dans les tableaux présentés en pages 17 et 24 où les 6,8 hectares de zone NI créés sont soustraits à la superficie de la zone N et non pas de la zone Np. Or l'objectif de la présente révision consiste en la transformation d'un secteur Np en secteur NI.

Ensuite, telles que rédigées, les évolutions apportées dans le PLU interrogent quant aux possibilités ouvertes : si le nombre d'hébergement légers de loisirs est limité à douze dans le règlement écrit, il n'est pas précisé sur quel périmètre s'applique cette limitation (par zone NI ou sur l'intégralité des zones NI).

En termes de présentation formelle du document, on relève la difficulté d'identifier de manière claire les dispositions (rédactions, formulations) qui répondent aux enjeux préalablement identifiés dans le diagnostic.

L'évaluation environnementale se concentre ensuite sur l'évaluation des incidences sur l'environnement. Celle-ci présente pour principal biais d'être centrée sur les impacts du projet de réalisation des cabanes en lieu et place des incidences de la modification du zonage du PLU, c'est-à-dire de ce qui est globalement rendu possible par l'évolution du PLU envisagée.

Il convient également de relever quelques incohérences dans le tableau récapitulatif des incidences (pages 30 et 31) : le paragraphe dédié à l'assainissement affirme que « la gestion des effluents par des équipements récents évitera tout rejet dans le milieu naturel (...) », le paragraphe dédié à la biodiversité et à la trame verte et bleue affirme quant à lui que « l'assainissement autonome doit permettre un rejet compatible avec la présence de milieux sensibles ». Cet aspect mériterait d'être éclairci.

Les éléments qui précèdent nécessitent cependant d'être nuancés.

D'une part, la zone Np représente actuellement 905,1 hectares, soit 33 % du territoire de la commune, la zone NI représente quant à elle 3,4 hectares soit 0,1 % du territoire, et passera à 0,4 % après modification du zonage. La présente modification n'implique alors pas une perte substantielle de zones protégées et ne porte pas atteinte aux zones agricoles de la commune.

D'autre part, le dossier traduit une volonté affichée de respecter le cadre paysager de qualité du site en limitant le nombre de constructions possibles et en réaffirmant les principes de l'AVAP désormais SPR (matériaux, choix des essences...).

L'évaluation environnementale présente par la suite une démonstration de la compatibilité de la révision du PLU avec les orientations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Loire-Bretagne (SDAGE) et du schéma d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Sarthe-Amont (SAGE). Celle-ci reste toutefois à approfondir s'agissant de l'adaptation du système épuratoire à la capacité du milieu récepteur (milieu sensible à la présence de matières organiques), comme évoqué plus haut.

Le projet de révision est par ailleurs en cohérence avec :

- la Charte du Parc Naturel Régional Normandie-Maine de par son dimensionnement

et l'effort d'intégration paysagère ;

- le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) des Pays-de-la-Loire en ce qu'il ne vient pas interrompre de corridor écologique.

Le schéma de cohérence territoriale du pays de la Haute Sarthe (SCOT) est en cours d'élaboration.

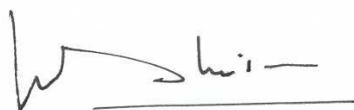
### **3 Conclusion**

Le projet de révision du Plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Léonard-des-Bois poursuit un objectif de renforcement de l'offre touristique sur la commune de manière proportionnée et raisonnée.

Si on peut attendre de l'évaluation environnementale qu'elle soit plus précise (données de référence utilisées, dimensionnement du projet,...), le dossier présente toutefois un certain nombre de garanties en matière de prise en compte de l'environnement dans lequel il s'insère, et son impact devrait donc être limité.

Nantes, le 2 janvier 2018

La présidente de la MRAe des Pays-de-la-Loire,  
présidente de séance,



Fabienne ALLAG-DHUISME