



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale  
**PAYS DE LA LOIRE**

**Avis conforme**  
**sur le projet de mise en compatibilité n°1**  
**par déclaration de projet**  
**du plan local d'urbanisme (PLU)**  
**de Saint-Saturnin-du-Limet (53)**

N°MRAe PDL-2023-7025

## Avis conforme

### rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La Mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) pour les Pays de la Loire ;

- Vu** la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;
- Vu** le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;
- Vu** le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 18 ;
- Vu** le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;
- Vu** les arrêtés du 11 août 2020 et du 6 avril 2021 de la ministre de la Transition écologique, portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire et de son président ;
- Vu** le règlement intérieur de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire adopté le 10 septembre 2020 ;
- Vu** la décision de la MRAe Pays de la Loire du 18 novembre 2022 portant exercice de délégation ;
- Vu** la réception initiale en date du 22 mai 2023 relative au projet de mise en compatibilité n°1 par déclaration de projet du PLU de Saint-Saturnin-du-Limet, présenté par le maire de la commune, ainsi que les compléments du 6 juin 2023, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;
- Vu** la consultation de l'agence régionale de santé du 25 mai 2023 ;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 12 juillet 2023.

#### **Considérant les caractéristiques du projet de mise en compatibilité n°1 par déclaration de projet du PLU de Saint-Saturnin-du-Limet :**

- qui consiste à créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) classé AhT (à destination de restauration, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et leurs annexes, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma et autres équipements recevant du public) d'une surface d'environ 3,54 ha, sur des parcelles actuellement classées en zone agricole d'habitat diffus (Ah sur environ 3 ha) et en zone agricole (A sur environ 0,5 ha), situées au lieu-dit Beauchêne, sur la commune de Saint-Saturnin-du-Limet ;
- qui supprime, sur la surface du périmètre du STECAL AhT ainsi créé, la trame couvrant les éléments à protéger au titre du paysage et de la préservation des continuités écologiques (haies, bois, parcs, zones humides, ...), selon les dispositions de l'article L.123-1-5-7° (devenu L.151-19) du code de l'urbanisme ; qui crée de nouveaux îlots de cette même trame en zone agricole (A) autour du périmètre de STECAL créé ;
- qui reclasse en zone agricole (A) une bande d'environ 1 ha initialement classée en zone agricole d'habitat diffus (Ah), correspondant à l'entrée et la cour nord du château ;
- qui traduit ces évolutions à travers le règlement graphique et le règlement écrit du PLU ;
- qui vise ainsi à permettre le développement d'une activité touristique, d'événementiel et

d'hébergement hôtelier, au château de Beauchêne, associé à une activité d'exploitation agricole et une activité d'exploitation forestière ;

- qui s'inscrit dans le cadre d'un projet de rénovation/réhabilitation (travaux en cours) du château de Beauchêne et de valorisation du domaine à travers plusieurs activités (création d'une ferme de production de céréales et légumineuses et leur commercialisation en vente directe, location des lieux pour des événements privés, visite du château et de la propriété, proposition d'hébergements atypiques telles que tentes de Lafayette et Napoléon, location de salles pour des séminaires, organisation d'évènements de vidéo mapping, organisation de deux festivals par an sur l'activité agricole de demain, pouvant aller jusqu'à 15 000 visiteurs attendus, éventuellement création d'un restaurant et d'une structure d'hébergement hôtelier, ...) ; le domaine du château de Beauchêne dépasse les limites du STECAL à créer et empiète autour de lui sur des zones classées agricoles (A) ;

**Considérant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :**

- le PLU de Saint-Saturnin-du-Limet a été approuvé le 27 février 2014 ; il n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale ; il n'a connu depuis aucune procédure d'évolution ; une procédure de révision allégée (n°1) est en cours ;
- le périmètre du STECAL projeté correspond à une partie du domaine du château de Beauchêne, et comprend l'ensemble bâti du château et de ses dépendances, des espaces de prairies, haies, boisements et vergers notamment ;
- le projet n'est pas concerné par une protection liée à la présence de site Natura 2000, ou une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique ou floristique (ZNIEFF) ;
- il est concerné par une zone humide identifiée par les cartes pédologiques du Conseil départemental de la Mayenne (coefficient 5 d'hydromorphie) ;
- dans l'ensemble du périmètre du STECAL créé (3,54 ha), le projet de mise en compatibilité du PLU autorise certaines constructions et supprime les protections actuellement opposables au titre du paysage et de la préservation des continuités écologiques (haies, bois, parcs, zones humides, ...) ; selon le dossier, les éléments naturels, notamment les zones humides, les haies et boisements ne sont pas touchés ou mis en péril par la mise en œuvre du projet, et donc la mise en compatibilité du PLU n'a pas d'impact sur la faune et la flore, sans qu'une étude faune/flore ni une analyse des zones humides ne puisse le démontrer, ni justifier le cas échéant de la mise en place de mesures ERC (éviter-réduire-compenser) adaptées ;
- en particulier, le dossier ne démontre pas l'absence, au niveau des haies, des arbres et des boisements, d'habitats ou d'espèces protégées végétales ou animales, auxquels il est interdit de porter atteinte (article L.411-1 du code de l'Environnement) ; en cas de présence avérée, et pour toute intervention (arrachage, coupe, taille, entretien) il faudra justifier la mise en place de mesures ERC (éviter-réduire-compenser) adaptées, et déposer une demande de dérogation de destruction d'habitat d'espèces protégées ;
- sur les zones agricoles (A) situées autour du périmètre du futur STECAL, le projet de mise en compatibilité du PLU créé des îlots de trame identifiant les éléments à protéger au titre du paysage et de la préservation des continuités écologiques ; le dossier indique que sur l'ensemble du domaine du château, la surface couverte par cette trame passera de 7,34 à 12,15 ha ; il argumente de cette évolution dans le cadre d'un projet de redessiner la trame boisée sur l'ensemble du domaine et d'y procéder à des plantations et boisements ; toutefois il ne s'appuie pas sur une analyse des incidences potentielles de boisements sur les secteurs concernés, classés en zone agricole du PLU, ni sur une analyse de la nature des sols qui permettrait de montrer la faible valeur agronomique des terres ;
- de plus, le dossier évoque l'intégration sur le domaine du château de Beauchêne de mesures de compensation écologique (replantation de zones de haies et de bocage) d'un projet d'installation photovoltaïque (Photosol) sur la commune voisine de Congrier ; le cas échéant, ces mesures de compensation ne pourraient être confondues avec d'autres mesures portant sur les incidences potentielles de la mise en compatibilité du PLU, ces dernières devant être complémentaires ;
- les surfaces bâties dans le périmètre du futur STECAL représentent actuellement 2 741 m<sup>2</sup>

d'emprise au sol ; le règlement littéral du PLU, après sa mise en compatibilité, y limitera l'emprise au sol totale nouvellement bâtie (à compter de la date d'approbation du PLU) à 2 500 m<sup>2</sup> selon le formulaire déposé, à 4 000 m<sup>2</sup> selon le dossier joint au formulaire ; de plus, la rédaction du règlement apparaît confuse sur l'application de cette limite à l'ensemble du bâti sur le STECAL ou uniquement aux nouvelles constructions et installations nécessaires à l'exploitation des lieux, excluant alors l'extension des habitations existantes et leurs annexes ; le dossier de mise en compatibilité finalisé devra préciser les dispositions réglementaires retenues et mieux les justifier ;

- le dossier évoque l'organisation d'un sens de circulation en exploitant les deux accès routiers du site pendant les grandes manifestations ; s'agissant de plusieurs manifestations dans l'année susceptibles d'accueillir 1 000 visiteurs, et de deux autres pouvant accueillir jusqu'à 15 000 visiteurs, le dossier de mise en compatibilité finalisé devra apporter des précisions sur les solutions de desserte retenues pour la sécurité routière des usagers, et sur les solutions de stationnement qui pourront être proposées, notamment au regard des sensibilités environnementales identifiées sur le site ;
- l'étude affirme l'absence de nuisances du projet sur les habitations riveraines, signalées à au moins 450 m du château ; le dossier finalisé de mise en compatibilité gagnerait à mieux le démontrer, en considérant notamment les distances des habitations aux limites du périmètre constructible du STECAL (moins de 150 m à l'ouest et moins de 300 m au sud-est) ;
- l'étude affirme l'absence d'impact du projet sur le paysage, toutefois sans s'appuyer sur aucun élément d'analyse de l'état initial ni des évolutions de perceptions initiées par le projet ; le dossier de mise en compatibilité finalisé gagnerait à approfondir l'analyse d'intégration paysagère des évolutions portées sur le site du STECAL et sur ses alentours.

### **Rend l'avis qui suit:**

Le dossier de mise en compatibilité n°1 par déclaration de projet du PLU de Saint-Saturnin-du-Limet ne démontre pas l'absence d'incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

La mise en compatibilité n°1 par déclaration de projet du PLU de Saint-Saturnin-du-Limet doit être soumise à évaluation environnementale par la personne publique responsable, la commune de Saint-Saturnin-du-Limet.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la commune de Saint-Saturnin-du-Limet rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Nantes, le 20 juillet 2023

Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation



Bernard Abrial

## Voies et délais de recours

Le présent avis peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur Internet.

L'avis conforme de la MRAe rendu au titre de l'examen au cas par cas par la personne publique responsable ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; il ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, il est susceptible d'être contesté à l'occasion d'un recours dirigé contre l'acte approuvant ou adoptant le document de planification.

### **Où adresser votre recours gracieux :**

Monsieur le Président de la MRAe  
DREAL Pays de la Loire  
SCTE/DEE  
5, rue Françoise GIROUD  
CS 16326  
44 263 NANTES Cedex 2