



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

**Avis conforme
sur le projet de mise en compatibilité du PLU
de Saint-Léonard-des-Bois (72)**

N° PDL 0002578 / KK AC PLU

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 6 avril 2021, du 19 juillet 2023 et du 22 février 2024 du Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, 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 08/04/2025 relative au projet de mise en compatibilité du PLU de Saint Léonard-des-Bois présentée par la commune de Saint-Léonard-des-Bois, 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 9 avril 2025 ;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 4 juin 2025 ;

Considérant les caractéristiques du projet de mise en compatibilité du PLU de Saint-Léonard-des-Bois :

- qui porte sur des évolutions du règlement graphique et du règlement écrit du PLU en vue de permettre la réalisation du projet touristique « le bon air club » au lieu-dit « les Buissons » déjà identifié en secteur de taille et de capacité limités (STECAL) NI (espace naturel à vocation touristique) ;
- qui vise à modifier le périmètre et la surface de l'actuel STECAL NI des Buissons, passant de 3 hectares à 2,8 hectares et à permettre l'implantation de 43 habitations légères de loisirs (HLL) sur une surface maximale de 2500m² ;
- qui implique aux abords du projet, une diminution de 0,9 hectare de la zone Ap (espace agricole – protection paysagère) et de 0,2 hectare de la zone NI ainsi qu'une augmentation de 1,1 hectare de la zone Np (espace naturel – protection paysagère) ;

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 projet de MEC s'inscrit dans un secteur caractérisé par sa richesse patrimoniale, paysagère et biologique :
 - en réservoir de biodiversité identifié au SRCE (intégré au SRADDET) et sur une zone de connexion biologique supposée selon le PLU ;

- en zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 2 « les Alpes mancelles » et en partie en ZNIEFF de type 1 « Butte du Bois des Guerches » ;
- en secteur P2 du périmètre de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) (site patrimonial remarquable) des Alpes Mancelles, le projet sera peu visible depuis le point de vue identifié dans l'AVAP et depuis les axes routiers et sentiers bordant les parcelles, le projet conserve par ailleurs le couvert arboré dont il devra tenir compte pour l'implantation des hébergements ; la note d'intention architecturale et paysagère tient compte des matériaux, teintes et volumétrie des cabanes ;
- la délimitation du STECAL est présentée comme se faisant au plus proche des contours du projet, ce dernier s'appuyant sur un pré-diagnostic établissant les enjeux du secteur et tendant à éviter, voire réduire les incidences sur l'environnement ; le périmètre du STECAL s'étend cependant plus au nord que le projet d'aménagement dont les plans sont fournis au dossier, sans justification de ce choix ;
- l'évolution du règlement littéral du STECAL NI permet l'installation de 43 hébergements légers de loisirs dont l'emprise au sol ne doit pas excéder 60m² par construction et pour un total de 2500m² ; ces mentions ne correspondent cependant pas aux caractéristiques du projet tel que présenté dans la note de présentation de la MEC qui indique l'installation de 40 HLL (36 nouveaux chalets et 4 réhabilités) ni avec celles transmises à l'appui de la demande d'examen au cas par cas conduite au titre de l'article R.122-3 du code de l'environnement qui déclarait dans son formulaire une emprise de 1 120m² pour les HLL, ayant fait l'objet d'une décision de dispense d'étude d'impact le 28 avril 2025 ;

Rend l'avis qui suit:

Le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Léonard-des-Bois n'est pas susceptible d'avoir des 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 et il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.

La MRAe recommande cependant de limiter les évolutions du règlement graphique et du règlement écrit du document d'urbanisme aux stricts besoins exprimés pour le projet dont les caractéristiques sont connues, tant sur le périmètre graphique du STECAL que dans l'encadrement du nombre, de l'emprise au sol des HLL et de la nature des constructions permises ;

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la personne publique responsable : la commune de Saint-Léonard-des-Bois 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 6 juin 2025

Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation

Signé

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 :

A partir de votre portail pétitionnaire accessible via la plateforme :

<https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr>