Saint-Saturnin-du-Limet (53)

Déclaration n°1 de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Evaluation environnementale

Février 2024

DMEAU
9 Rue Charles Lindbergh
35 150 JANZE
02 99 47 65 63

FICHE SIGNALETIQUE

Maitre d'ouvrage / Porteur du projet

Raison sociale :	Commune de Saint Saturnin-du-Limet
SIRET	21530253000013
Adresse :	7 Rue Principale, 53800 Saint-Saturnin-du-Limet
Téléphone :	02 43 06 43 53
Interlocuteurs :	Monsieur Gérard BEDOUET, Maire Madame Blandine DUTHEIL, secrétaire saint-saturnin-du-limet@wanadoo.fr

Site du projet

Nom et localisation du projet	Evaluation environnementale de la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint Saturnin-du-Limet, ayant pour objectif de permettre le développement d'une activité touristique, d'évènementiel et d'hébergement hôtelier atypique au château de Beauchêne, associé à une activité d'exploitation agricole et une activité d'exploitation forestière.
Parcelles cadastrales	ZD 23

Bureau d'études en charge de l'étude

Raison sociale :	DM EAU	
Adresse :	ZA de La Chauvelière - 8, rue Charles Lindbergh - 35 150 JANZE	
Téléphone :	02.99.47.65.63	
Site internet :	http://www.dmeau.fr	
Représentant :	Samuel MOREAU - Gérant s.moreau@dmeau.fr	
Interlocuteurs en charge du dossier :	Damien LE PAPE – Chargé d'études d.lepape@dmeau.fr	Benoit DUHAMEL – Ecologue b.duhamel@dmeau.fr

Références du rapport d'étude

Titre :	Evaluation environnementale de la Déclaration n°1 de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de St Saturnin-du-Limet
Version	Février 2024 (V2)

Sommaire

I. PREAMBULE 1

II. CONTEXTE REGLEMENTAIRE 3

1. Les documents soumis à évaluation environnementale 4
2. Le contenu de l'évaluation environnementale 5

III. DECLARATION DE PROJET 6

1. Présentation de la commune 7
2. Localisation du site du projet 8
3. Objectifs du projet 9
4. Le recours à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU 10
5. Présentation et justifications de l'intérêt général du projet 10
6. Justifications du choix du site 12
7. Description détaillée du projet 14
   - 7.1. Les futures activités proposées 14
   - 7.2. Les aménagements projetés 16

IV. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU 18

1. Compatibilité avec les documents d'urbanisme 19
   - 1.1. Compatibilité avec le PLU de Saint-Saturnin-du-Limet 19
   - 1.2. Compatibilité avec le SCOT du Pays de Craon 22
2. Adaptations apportées au PLU de Saint-Saturnin-du-Limet 23
   - 2.1. Modification du plan de zonage 23
   - 2.2. Modification apportées au règlement écrit 26
   - 2.3. Evolution du tableau des surfaces 30

V. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE D'ETUDE 31

1. L'occupation du sol et son évolution 32
   - 1.1. L'occupation du site au fil du temps 32
   - 1.2. Le site aujourd'hui 33
2. Le paysage environnant 34
3. Les zones naturelles protégées (N2000, ZNIEFF) 36
   - 3.1. Natura 2000 36
   - 3.2. ZNIEFF 37

4. Le réseau hydrographique 38
5. Les zones humides 39
5.1. Prélocalisation des zones humides 39
5.2. Inventaires de terrain en 2024 40
6. L'activité agricole 42
7. Patrimoine bâti protégé 42
8. Le climat 42
8.1. Les températures 42
8.2. L'ensoleillement 43
8.3. Les précipitations 44
8.4. Les vents 44
9. Le contexte géologique 45
10. Le relief 46
11. Les risques 47
11.1. Le risque sismique 47
11.2. Le risque retrait-gonflement des argiles 47
11.3. Le risque d'inondation lié aux eaux superficielles 48
11.4. Le risque lié à la foudre 49
11.5. Le risque lié aux mouvements de terrain 50
11.6. Le risque lié aux incendies et au feu de forêt 50
11.7. Le risque lié au radon 51
11.8. Le risque de vents violents et de tempête 51
11.9. Le risque nucléaire 51
11.10. Le risque de rupture de barrage 52
11.11. Le risque industriel 52
11.12. Le risque lié au Transport de Matières Dangereuses (TMD) 53
11.13. La pollution des sols 53
VI. ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU 54
1. Incidences sur Natura 2000 55
2. Incidences sur les ZNIEFF 55
3. Incidences sur les bois et le bocage 55
4. Incidences sur les zones humides 57
5. Incidences sur l'agriculture 58
6. Incidences sur le paysage 58
7. Incidences sur le patrimoine bâti 59

8. Incidences sur l'emploi 59
9. Incidences sur la consommation foncière 60
10. Incidences sur les déplacements / stationnements 60
11. Incidences sur les risques naturels 61
12. Incidences sur les risques industriels et technologiques 61
13. Incidences sur les sites et sols pollués 61
14. Incidences sur les nuisances sonores 62
14.1. Vis-à-vis du classement des infrastructures sonores 62
14.2. Vis-à-vis du voisinage 62
15. Incidences sur l'eau potable 63
16. Incidences sur les déchets 63

VII. RESUME NON TECHNIQUE (RNT) 64

1. Contexte 65
2. Présentation du projet 66
3. Incidences 68

I. PREAMBULE

La commune de Saint Saturnin-du-Limet est dotée d'un ensemble bâti d'envergure, le château de Beauchêne, qui a été laissé à l'abandon durant plusieurs décennies.

Un porteur de projet a récemment acquis le bien, dont les travaux de rénovation/réhabilitation sont déjà bien avancés. Ce dernier souhaite valoriser au travers de plusieurs activités :

- la création d'une ferme de production de céréales et légumineuses et leur commercialisation en vente directe,
- la location des lieux pour des évènements privés,
- la visite du château et de la propriété (potager, jardin et cours d'honneur)
- la proposition d'hébergements atypiques : proposition de tentes de Lafayette et Napoléon,
- la location de salles pour des séminaires
- l'organisation d'évènement de Video mapping : il est envisagé cinq animations avec l'accueil de 1000 personnes.
- l'organisation de deux festivals par an sur l'activité agricole de demain (15 000 visiteurs attendus).

Afin de permettre la mise en oeuvre du projet d'animation du territoire et de développement de l'activité touristique, il est nécessaire d'effectuer :

- Une procédure de déclaration de projet ayant pour objet d'adapter le plan de zonage du PLU de Saint Saturnin-du-Limet dans le but de définir un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) à vocation d'activités touristiques et d'accueil d'activités évènementielles dans le but de permettre la mise en oeuvre du projet du Château de Beauchêne, tout en assurant la préservation du patrimoine naturel et du bâti local.
- Une mise en compatibilité du PLU de St Saturnin-du-Limet, visant l'intégration de la modification apportée au plan de zonage pour le lieu-dit du château de Beauchêne, ainsi que la rédaction d'un règlement littéral dédié.

Le présent rapport constitue l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité n°1 par déclaration de projet du PLU de Saint-Saturnin-du-Limet.

II. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

1. LES DOCUMENTS SOUMIS A EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La directive européenne 2001/42/CE du 27 juin 2001 indique que certains plans, schémas, programmes et autres documents de planification susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, ou qui ont des effets prescriptifs à l'égard de travaux ou projets soumis à étude d'impact, doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale et d'une consultation du public préalablement à leur adoption. Les dispositions de la directive ont été introduites dans les codes de l'environnement et de l'urbanisme. Le décret 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme est entré en vigueur le 1er janvier 2016. Il crée notamment les articles R.104-8 à R.104-14 du Code de l'Urbanisme qui précisent les PLU qui doivent être soumis ou non à la procédure d'évaluation environnementale.

- *Article R104-8 du Code de l'Urbanisme (créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015)*

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :
1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur ***mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement*** *au sens de l'annexe II de la directive 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 ;*
2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement. »

Une demande d'examen au cas par cas a été déposée auprès de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) des Pays de la Loire le 22 mai 2023, puis des compléments ont été déposés le 6 juin 2023. Un avis conforme[1] a été formulé par l'autorité compétente en date du 20 juillet 2023 (décision n° 2023 ACPDL50 / PDL-2023-7025 du 20 juillet 2023) et a conclu à la nécessité de la rédaction d'une évaluation environnementale.

Un recours gracieux a été formulé par la Commune auprès de la MRAe Pays de la Loire, en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du Code de l'Urbanisme. La MRAe Pays de la Loire a maintenu son avis initial et soumet la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU à évaluation environnementale.

[1] L'avis initial de la MRAe Pays de la Loire est consultable en Annexe 1 du présent document.

2. LE CONTENU DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Selon l'article R.104-18 du Code de l'Urbanisme, l'évaluation environnementale comprend :

- 1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du Code de l'Environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- 2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;
- 3° Une analyse exposant :
- a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement
- b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du Code de l'Environnement.
- 4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;
- 5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
- 6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
- 7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

III. DECLARATION DE PROJET

1. PRESENTATION DE LA COMMUNE

Saint-Saturnin-du-Limet se situe sur la moitié Sud-ouest du Département de la Mayenne, en région Pays de la Loire, à 10 kms au sud-ouest de Craon. Elle s'étend sur près de 1070 ha.
La Commune appartient à la Communauté de Communes du Pays de Craon, établissement public de coopération intercommunale regroupant 37 Communes, pour un total avoisinant les 28 700 habitants.
Administrativement, Saint-Saturnin-du-Limet est rattachée à l'arrondissement de Château-Gontier.

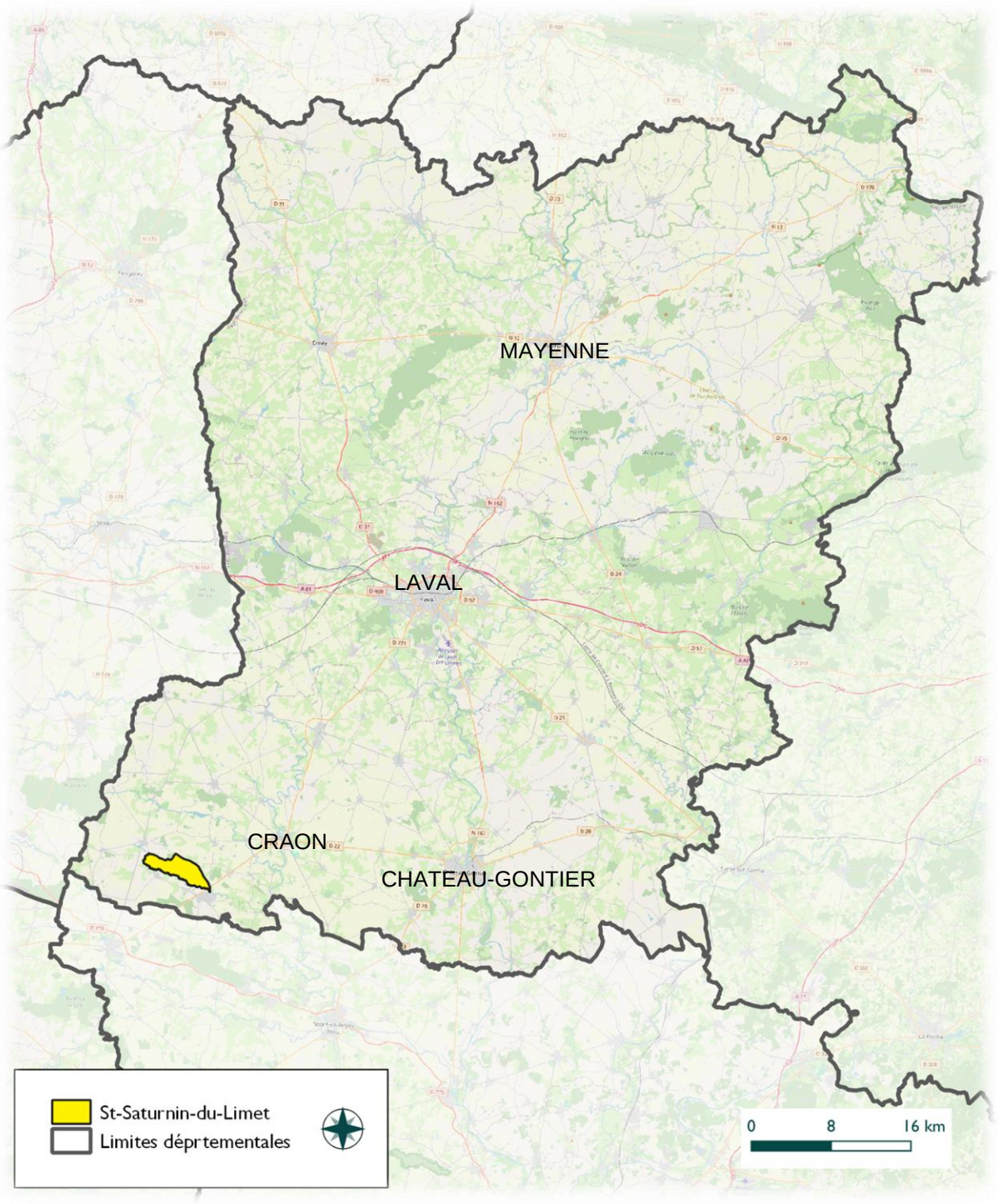


Figure 1 : localisation de Saint-Saturnin-du-Limet au sein du département

2. LOCALISATION DU SITE DU PROJET

Le projet nécessitant la mise en oeuvre de la présente procédure, se trouve au niveau du lieu-dit du château de Beauchêne.

Ce dernier est situé au centre de la commune de Saint-Saturnin-du-Limet.

Figure 3 : photo des bâtiments du château

Figure 2 : vue aérienne

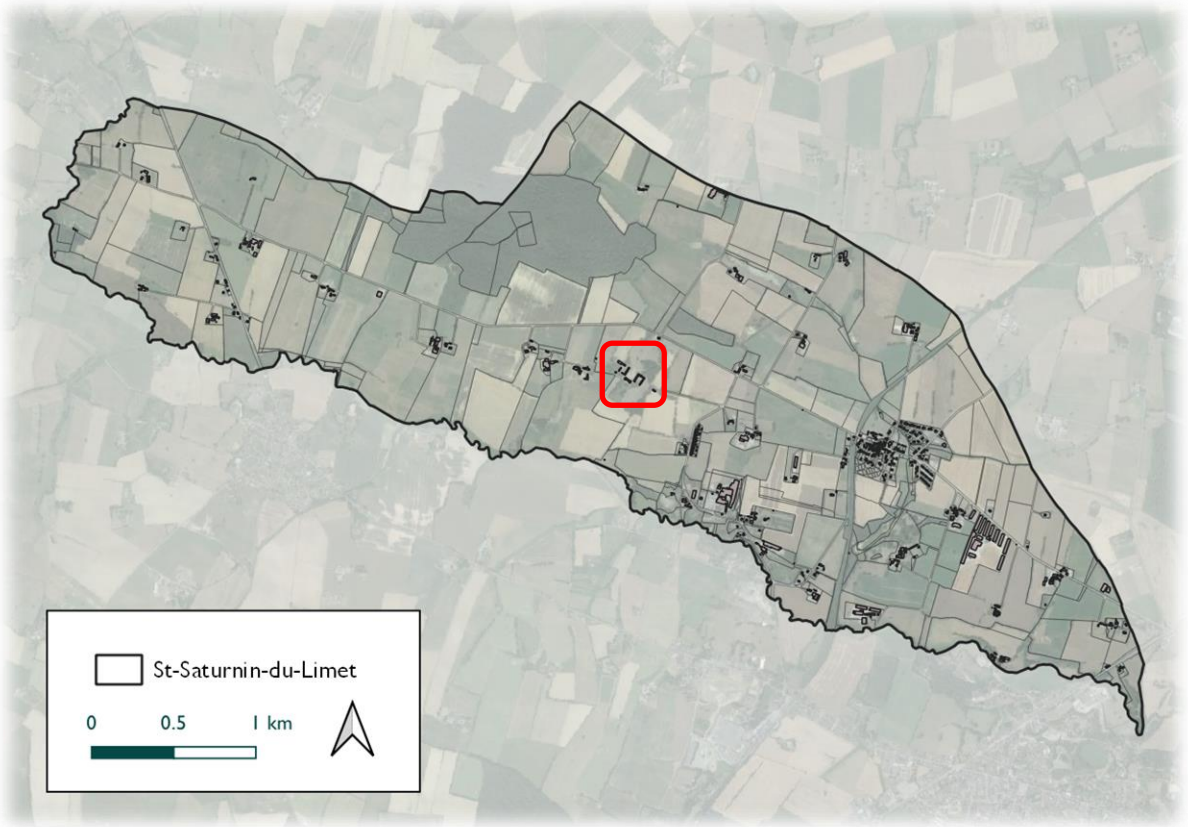


Figure 4 : localisation du site du projet au sein du territoire communal

3. OBJECTIFS DU PROJET

Le projet vise la valorisation des bâtiments et de l'environnement du château de Beauchêne, qui est en cours de rénovation, à travers les activités suivantes :

- la création d'une ferme de production de céréales et de légumineuses et leurs commercialisations en vente directe,
- la location des lieux pour des évènements privés,
- la visite du château et de la propriété (potager, jardin et cours d'honneur)
- la proposition d'hébergements atypiques : proposition de tentes de Lafayette et Napoléon,8
- la location de salle pour des séminaires,
- l'organisation d'évènement de Video mapping : il est envisagé cinq animations avec l'accueil de 1000 personnes.
- l'organisation de deux festivals par an sur l'activité agricole de demain (15 000 visiteurs attendus).

Cette liste n'est pas figée et n'est pas exhaustive. En effet, en fonction des besoins et de l'évolution de la fréquentation des lieux, de nouveaux projets pourront émerger.

Figure 5 : photographie de la façade principale du château de Beauchêne, janvier 2023
Source : Cabinet URBA – Delphine HARDY

4. LE RECOURS A LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

En termes de choix de procédure, la déclaration de projet de développement économique touristique et d'évènementiel du site du château de Beauchêne porte sur l'ouverture à la construction limitée d'une zone qualifiée d'agricole et d'un secteur Ah permettant uniquement l'extension des constructions existantes.

L'article L.153-34 du code de l'urbanisme (CU) n'ayant pas prévu explicitement que la révision « allégée » puisse s'appliquer à l'ouverture de ces zones à l'urbanisation, il faut considérer que la procédure à mener est la révision générale prévue à l'article L.153-33 du CU, sauf à ce que le projet entre dans le champ de la mise en compatibilité du PLU avec une déclaration de projet (cf. réponse ministérielle n° 88463 du 01/11/2016).

Ainsi, il est proposé de mener une procédure de déclaration de projet, ce dernier entrant dans le champ d'application des articles L.153-54 à L153-59 et R.153-15 du code de l'urbanisme. En effet, la commune est compétente en matière de PLU et doit :

- A se prononcer sur le caractère d'intérêt général de la mise en oeuvre de ce projet privé, visant la valorisation du château de Beauchêne, la création d'emplois, la proposition d'hébergement et le rayonnement du Pays de Craon.
- A justifier que le projet ne nécessite pas de mesure d'expropriation, l'exploitant du château étant propriétaire des terrains concernés. Par conséquent, il n'y a pas lieu de recourir à une déclaration d'utilité publique ;
- Le projet nécessite une mise en compatibilité du PLU.

La présente déclaration de projet correspond à une opération d'aménagement partenariale publique et privée, nécessitant la mise en compatibilité du PLU de Saint Saturnin-du-Limet et pour laquelle la commune a décidé de se prononcer sur le caractère d'intérêt général de l'opération. Ce projet est suivi d'une procédure de mise en compatibilité du PLU puisqu'il induit la modification du règlement graphique et l'ajout d'un chapitre au règlement littéral du PLU.

5. PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DE L'INTERET GENERAL DU PROJET

Voici un extrait de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme qui définit la notion d'« intérêt général » :

« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en oeuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations. »

Ainsi, la réalisation de ce projet de développement de l'activité touristique et d'évènementiel revêt un caractère d'intérêt général pour les raisons suivantes :

- En matière de valorisation du patrimoine bâti de Saint Saturnin-du-Limet : le château, avant son achat récent, était laissé à l'abandon. Voici ci-dessous une photographie du château en 2007 et le château à ce jour, où les toitures ont été refaites de même que les menuiseries et les façades.

Figure 6 : photos des façades du château en 2007 et en 2023
Source : Cabinet URBA

- La commune de Saint Saturnin-du-Limet présente, d'un point de vue de son attractivité touristique, quatre spécificités qui s'ajoutent aux richesses historiques, patrimoniales et culturelles de cette petite commune bretonne :
  - Le château de Beauchêne où le projet pourrait à terme constituer la première entreprise touristique privée du pays de Craon (festivals, évènement de vidéo mapping, événements privés (mariages, anniversaires, séminaires d'entreprises), hébergement atypique, cultures de céréales…),
  - La voie verte, située à 1,3 km du château et qui longe la limite Ouest de l'agglomération de Saint Saturnin-du-Limet
  - Le bois de Beauchêne et la ZNIEFF de type1 de l'ancienne ardoisière de Saint Aignan à Renazé,
  - Le musée de l'Ardoise situé à Renazé.

- En matière de projet urbain : les équipements les plus marquants à l'image du terrain de tennis et de la piscine seront installés dans les cours des corps de bâtiments secondaires. Il est envisagé la recréation d'un portail authentique et des constructions répondant aux origines du châteaux : deux orangeries (salles d'accueil d'évènements), la réalisation d'alignement d'arbres de part et d'autre de l'allée d'accès au château, à l'image de sa structuration d'antan.

- En matière de sécurisation des usagers : deux accès existants sont maintenus. Le premier accès est l'allée centrale débouchant sur la RD287, le second emprunte un chemin rural n°38 débouchant sur la voie communale n°202 dite « de la Barre à Bel-air ». Malgré l'augmentation des flux de circulation envisagée, le site ne posera pas de problème de sécurité routière pour la commune.

- En matière de sauvegarde et de mise en valeur des espaces naturels : ce projet touristique et d'évènementiel a pour objectif de préserver et valoriser son environnement. Il est envisagé de redonner vie aux activités passées du château, et de valoriser de son environnement naturel par la découverte du lieu.

En complément, il sera réalisé des hébergements atypiques en lien avec la nature. Les aménagements seront réalisés en veillant à limiter l'impact sur l'environnement, par rapport à l'état initial (avant la mise en oeuvre du projet de réhabilitation et de valorisation du lieu) composés de structures démontables.

- En matière de d'activité économique et de création d'emplois : Il est estimé que le projet, tel que présenté à ce jour, permettra de créer cinq emplois directs équivalent temps plein (ETP) (actuellement 2,5 emplois directs ont été créé) et jusqu'à 80 jours de travail pour quelques 35 intermittents du spectacles ou autres CDD équivalent.

En définitive, le projet a objectif de permettre le développement et la diversification de l'offre d'activités touristiques et d'hébergements, facteur d'attractivité pour le territoire communal et intercommunal, en cohérence les objectifs de promotion du territoire touristique du Pays de Craon.

6. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DU SITE

Source : Cabinet URBA – Delphine HARDY

La demande s'inscrit dans le cadre de la rénovation du château, de la mise en valeur du bâti ancien (datant de 1780) ainsi que le développement d'une ferme éco-responsable et d'une gestion forestière durable. Les photos ci-dessous présentent l'évolution du château depuis le début du XX^{ème} siècle.

Figure 7 : Le château en 1904

Figure 8 : Le château en 2019, lors de l'acquisition

Figure 9 : Le château en décembre 2022 (toitures, façades et menuiseries refaites)

Le but est de rendre le domaine financièrement stable et donc de garantir son entretien et maintien pour les années à venir. Il est envisagé que plusieurs activités aient pour support le domaine du château (données communiquées par les porteurs du projet) :

- Une activité d'organisation d'événements, gérée par une entreprise existante (SA) ;
- Une activité agricole gérée par l'EARL de Beauchêne ;
- Une activité de gestion forestière gérée au travers du GFR de Beauchêne.

Tous les projets sont liés : l'activité événementielle et agro-touristique qui permettra à son tour de développer davantage la ferme en la déployant sur des produits à plus grandes valeurs ajoutées, sur les nouvelles technologies et la distribution au travers de circuits courts.

L'objectif du projet de valorisation du château de Beauchêne est de dépasser le projet de valorisation du patrimoine bâti et de l'histoire du lieu. Les porteurs du projet souhaitent profiter et faire profiter de ce merveilleux coin de nature réuni en un domaine de 300 hectares comprenant : une ferme éco-responsable, une forêt, un château XVIII digne des plus beaux monuments historiques, de nombreux points d'eaux, des vues magnifiques…

Voici les propos extraits de la demande du porteur de projet *: « L'idée générale est donc de jongler avec tous ces atouts afin de rendre Beauchêne unique ! Le développement de la ferme et de son image éco-responsable seront un atout pour la réussite du lieu en tant qu'espaces pour événements et réceptions… Les événements de qualité qui se tiendront à Beauchêne seront aussi un vecteur de promotion pour une nature et une agriculture de qualité ! »*

7. DESCRIPTION DETAILLEE DU PROJET

Source : Cabinet URBA – Delphine HARDY

7.1. Les futures activités proposées

Comme précisé, le projet s'articule autour de trois activités complémentaires :

- Une activité d'organisation d'événements, gérée par une entreprise existante (SA) ;
- Une activité agricole gérée par l'EARL de Beauchêne ;
- Une activité de gestion forestière gérée au travers du GFR de Beauchêne.

a) L'activité d'évènement privés et publics :

Il est envisagé une valorisation du patrimoine des lieux via :

- La location des lieux pour des événements privés : pour cela il est envisagé la construction d'une « Orangerie » nécessitant la délimitation d'espace constructible.
- La visite de la propriété et l'accueil au château : avec la remise en fonctionnement du potager et la réhabilitation des jardins et de la cour d'honneur.
- L'hébergement de personnes sous la forme de nuitées dans des tentes de Lafayette et Napoléon. Il est envisagé d'implanter ces tentes dans la zone du potager.
- La location de salles de réunions pour séminaires et démonstration de machines et autres engins.
- Des événements de Vidéo mapping où il est attendu la visite de 5000 personnes au total (5 soirées à 1000 pers/soir - projection sur les façades sud et nord, spectateurs assis sur des chaises). Le mapping vidéo, aussi appelé fresque lumineuse, est une technologie multimédia permettant la création de projections vidéo en trois dimensions sur n'importe quelle surface ou n'importe quel relief. Des logiciels spécifiques modélisent les volumes, et permettent d'y combiner des animations vidéo. Projetés sur l'espace choisi, lumière, images, sons, se transforment alors en de spectaculaires trompe-l'oeil digitaux. La façade d'une cathédrale, les murs d'un monument historique, peuvent servir de support de projection aux créations les plus folles. Animé, parfois interactif, le spectacle offre une expérience immersive toujours marquante pour le spectateur. En France comme dans le monde entier, le public découvre avec émerveillement ces festivals audiovisuels aussi éblouissants qu'innovants.

Figure 10 : exemple de vidéo mapping

- L'organisation d'un événement 15.000 visiteurs « Festival de l'électrique et des nouvelles technologies du monde rural ».

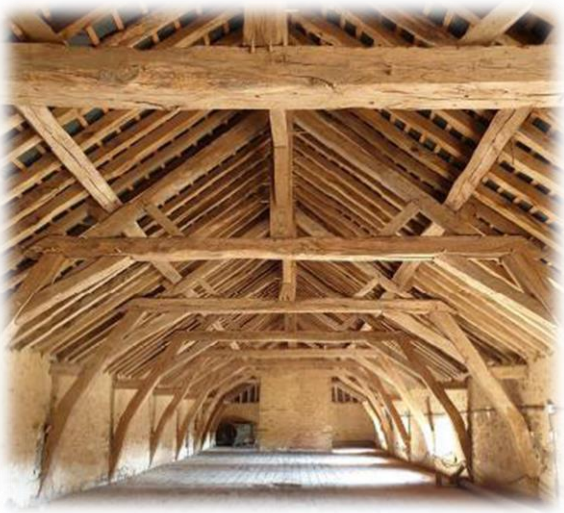


Figure 11 : Ancien grenier à grain utilisé pour les banquets

Figure 12 : Exemple d'animation envisagée autour des nouvelles technologies du monde rural.

Il est estimé que la présente demande permettra de créer 5 emplois directs ETP (actuellement 2.5 emplois directs ont été créés) et jusqu'à 80 jours de travail pour quelques 35 intermittents du spectacles ou autres CDD équivalents.

b) L'activité agricole

Comme dit précédemment, une EARL a été créée pour permettre l'exploitation agricole sur le domaine. Cette nouvelle activité, qui fait partie intégrante du projet, a déjà permis de remettre en « production » quelques 50 ha qui étaient à l'arrêt. La zone de l'orangerie pour laquelle une dérogation est demandée pour « étendre » légèrement son implantation ne fera perdre que 1500 m2 à la production de foin. Ces zones étaient historiquement dédiées au parc du château. Cependant, les promoteurs du projet se sont quand même attelés chercher une zone compensatoire et le GFR est en train de finaliser l'achat d'une parcelle sur le lieudit Toucheminot pour venir compenser les 1500 m² perdus.

L'idée de la ferme est de produire des céréales et légumineuses de haute qualité et qui permettent des valorisations en les transformant à Beauchêne et en les commercialisant si possible au travers de circuits courts :

- Lentilles, colza, tournesol,…
- Houblons pour la vente à un brasseur local

L'objectif avant tout : un produit de qualité dans le respect de la nature et de la biodiversité.
L'objectif est aussi d'essayer et puis d'intégrer, quand cela en vaut la peine, l'ensemble des nouvelles technologies du monde agricole : machine électrique, robot bineur,…

Le domaine sera entièrement chauffé aux énergies renouvelables avec l'installation de panneaux photovoltaïques sur la stabulation et une chaudière au bois pour le château et les communs.

c) L'activité de gestion forestière

Les plantations et boisements sont préservés et de nouveaux massifs forestiers vont être plantés dans plusieurs zones qui ne sont pas adéquates pour la culture de céréales. Ainsi, il est prévu de planter 3 boisements. L'objectif de ce boisement est de valoriser et de mettre en place un peuplement forestier productif de bois d'ouvre tout en préservant la biodiversité et le paysage. Ces nouvelles parcelles boisées seront soumises à un document de gestion durable (Code des Bonnes Pratiques Sylvicoles) qui sera déposé auprès du Centre Régional de la Propriété Forestière et à la certification forestière PEFC.

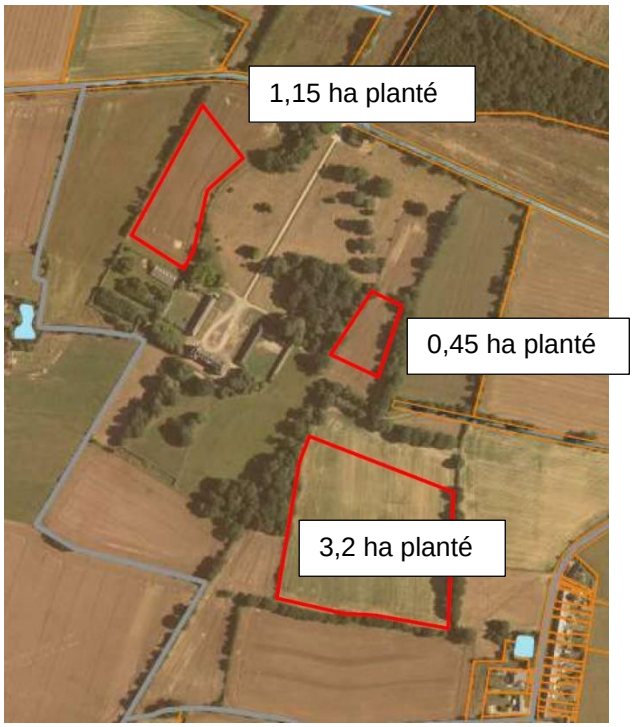


Figure 13 : localisation des futurs boisements

Les essences de boisement seront du chêne sessile, du merisier, de l'alisier torminal, du charme, du cormier, de la bourdaine, du troène, du noisetier, du poirier sauvage, du cornouiller et de l'érable champêtre.

De part la diversité des essences feuillues, sous la forme de plantation en plein sur une partie de la surface, tout en laissant les bordures périphériques non boisées, ce projet en ayant tout à la fois des bandes enherbées et des bois, sera extrêmement propice à la biodiversité. Ainsi, sur la totalité cadastrale du projet qui est de 6,15 ha, il y aura 4,8 ha de planté en plein et 1,34 ha non planté. Les bordures périphériques ne seront pas boisées sur 6 m de large. Une bande de 12 mètres de large ne sera pas plantée sous la ligne EDF dans la parcelle plus au sud. Sur l'ensemble du projet (6,15 ha), la densité boisée sera de 1551 plants / ha.

7.2. Les aménagements projetés

Le projet d'aménagement envisagé intègre :

- La réhabilitation de l'environnement du château : le potager, la cours d'honneur, les plantations de part et d'autre de l'allée centrale…
- La réalisation de construction :
- Implantation d'une élégante structure démontable de type Orangerie SpanTech de 625m2 permettant l'accueil du public lors des différents types d'événements et de Logements Insolites.
- Implantation de cinq tentes démontables et aménagées sous formes de chambres insolites pour accueillir des visiteurs dans le potager (points rouges dans le potager du château). Chaque tente aura une surface de 35m². Ces hébergements insolites seront à destination des touristes de passage, des visiteurs des jardins, des locataires de l'Orangerie qui souhaitent loger sur place…Les tentes sont sans fondations, démontables et ont une capacité de 12 couchages au total.

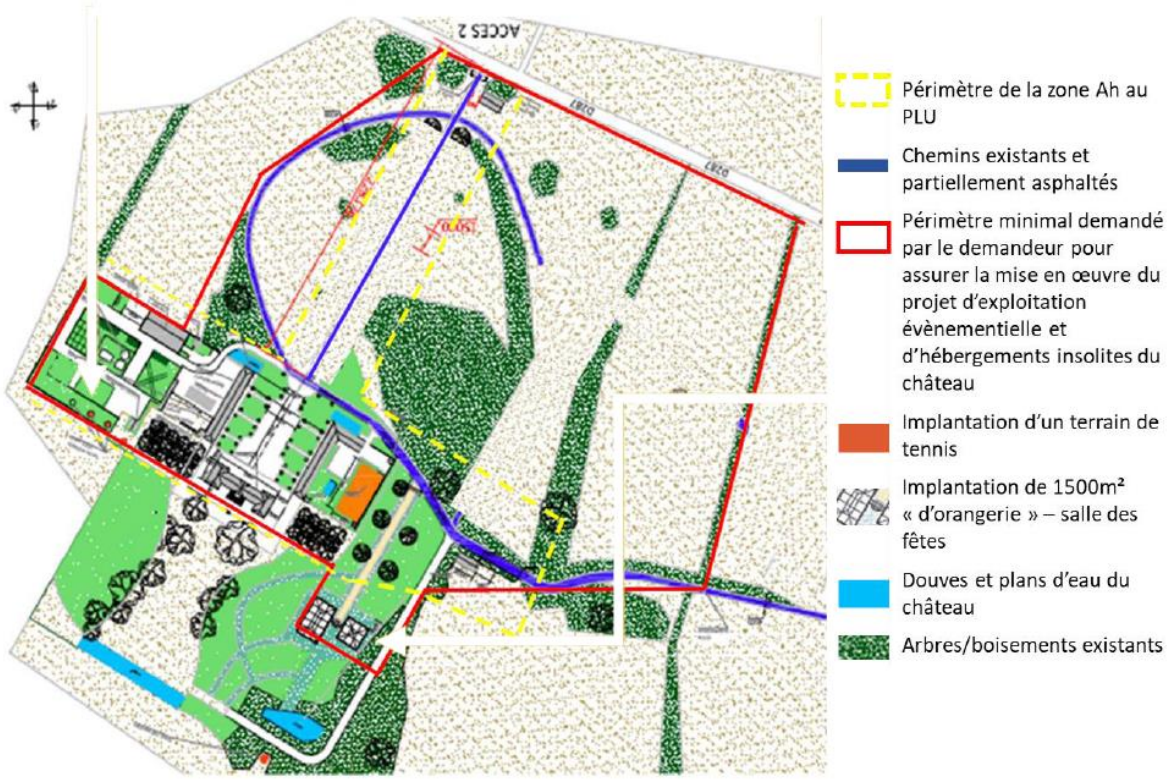


Figure 14 : plan du projet

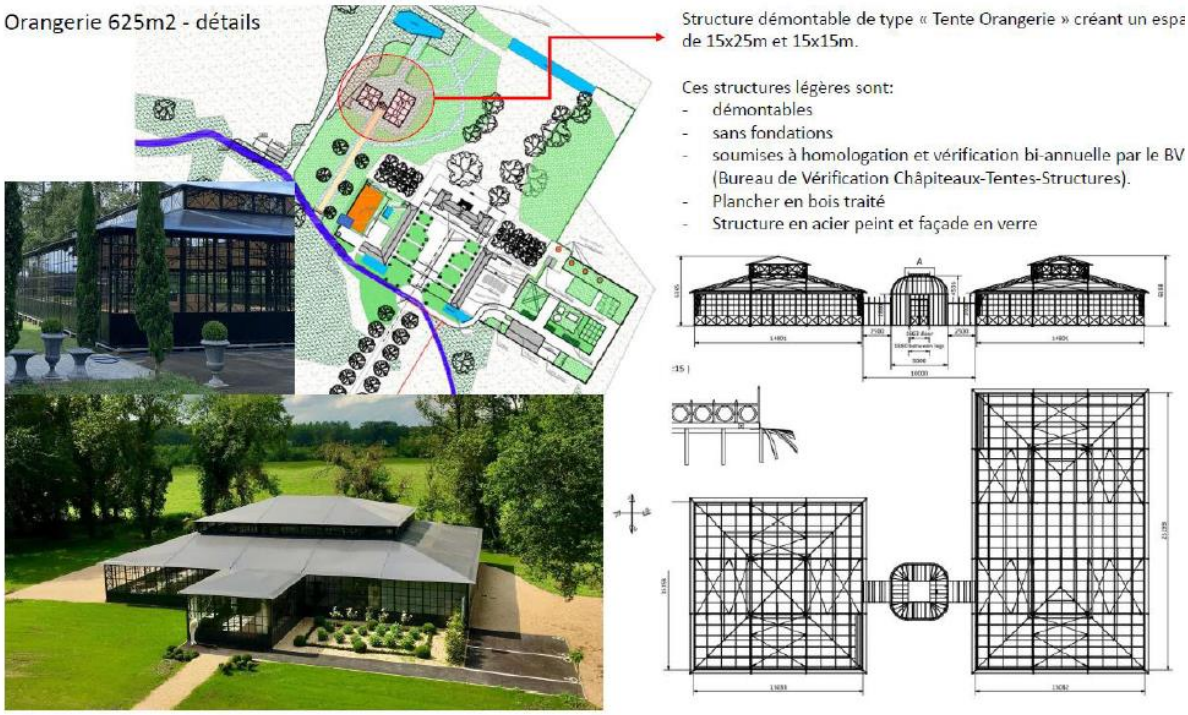


Figure 15 : Visuels de la structure démontage de type orangerie

IV. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

1. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

1.1. Compatibilité avec le PLU de Saint-Saturnin-du-Limet

La commune de St Saturnin-du-Limet est dotée d'un plan local d'urbanisme (P.L.U.) approuvé le 27 février 2014. Depuis le P.L.U. n'a fait l'objet d'aucune procédure d'évolution.

d) Vis-à-vis du PADD

Le parti d'aménagement du P.L.U. de St Saturnin-du-Limet affiche notamment les orientations générales suivantes (extraits du P.A.D.D.) :

Orientations	Objectifs	Compatibilité du projet avec le PADD
1- Préserver le cadre de vie et maintenir la vitalité de la commune	1/ Préserver le caractère rural de la commune 2/ Créer les conditions d'un développement mesuré et équilibré 3/ Favoriser le lien social et l'animation de la commune 4/ Mettre en valeur les paysages et le patrimoine de la commune	Le projet vise la réhabilitation du château de Beauchêne, élément bâti patrimonial important à l'échelle de la commune, ainsi que dans le grand paysage (lecture du parc du château dans la silhouette paysagère). Le projet de valorisation du site a pour objet d'assurer des animations d'envergure.
2- Limiter l'impact environnemental du développement	1/ Définir une localisation cohérente des secteurs de renouvellement et de développement urbain 2/ Mettre en oeuvre un développement modéré de la consommation d'espace 3/ Limiter l'empreinte écologique du développement du territoire, et réduire les consommations d'énergies 4/ Prendre en compte les risques et nuisances 5/ Organiser les déplacements	Le projet est défini de manière à limiter au maximum son impact sur le site patrimonial du château et l'intègre un objectif de modération de la consommation d'espace.
3- Préserver les grands équilibres écologiques et les ressources	1/Protéger les espaces naturels et forestiers 2/ Préserver la biodiversité et remettre en bon état les continuités écologiques 3/ Protéger les espaces et activités agricoles.	Le projet intègre un principe de respect des continuités écologiques. L'intégration du projet de production de céréales et légumineuses assure un usage des sols plutôt que le maintien de terres en prairie simple. De plus, les porteurs du projet souhaitent avoir recours à des techniques de productions novatrices avec une mécanisation électrique.

Ainsi le projet de réhabilitation du château de Beauchêne et de valorisation du site vers des activités touristiques et d'évènementiel est compatible avec le P.A.D.D. du PLU de Saint Saturnin-du-Limet.

e) Vis-à-vis du plan de zonage du PLU en vigueur

Au PLU actuellement applicable, le secteur du projet est compris à la fois :

- **En secteur A**, agricole, qui « comprend les secteurs agricoles à protéger en raison de leur valeur agronomique, biologique et économique.». Une partie du parc du château est ainsi compris en zone agricole, alors que se superpose la trame de préservation du patrimoine. Cet espace n'a donc pas de vocation agricole et n'est pas cultivé.
- **En secteur Ah** « secteur agricole d'habitat diffus, il comprend les sites d'habitat non agricoles dispersés dans les secteurs à dominantes agricoles. Le règlement y autorise une évolution mesurée du bâti. » L'espace compris en secteur Ah englobe l'ensemble bâti du château et ses dépendance

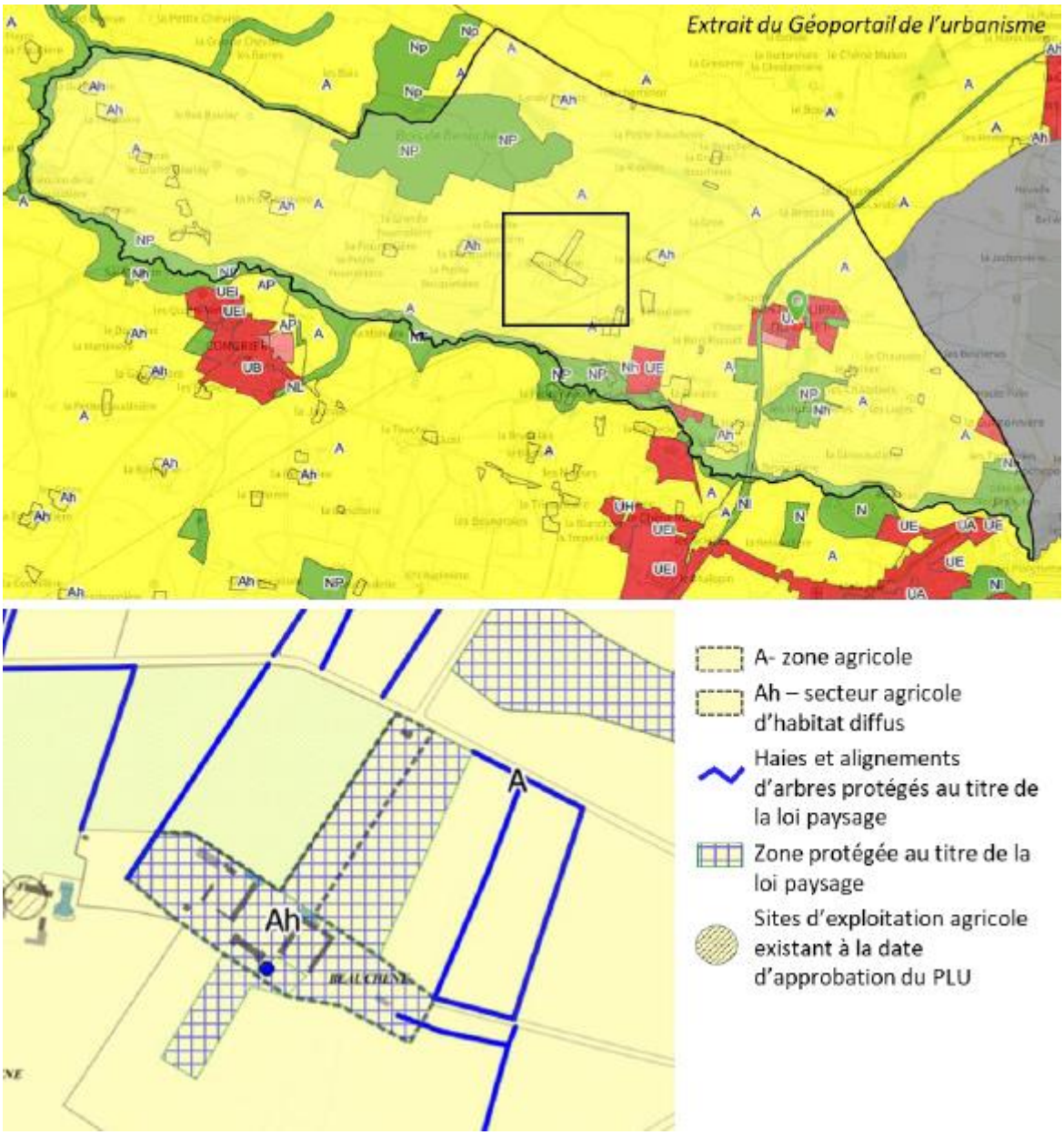


Figure 16 : extrait du plan de zonage du PLU de Saint-Saturnin-du-Limet

En outre, une partie du parc du château est identifiée au titre des « éléments de paysage et de patrimoine. Il est rappelé que des éléments de paysage et patrimoine et secteurs écologiques ont été inventoriés sur les plans de zonage pour leur intérêt paysager, historique, culturel, identitaire et architectural. Ces éléments à protéger font l'objet de prescriptions définies aux articles 11 et 13 du règlement littéral, conformément aux dispositions de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme. » Le code de l'urbanisme a évolué depuis la date d'approbation du PLU de St Saturnin-du-Limet, la référence au code de l'urbanisme est aujourd'hui l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

Quelques haies et alignements d'arbres ont aussi fait l'objet d'une identification au même titre que le parc du château.

Ainsi, le projet nécessite la mise en oeuvre :

- D'une déclaration de projet visant l'ouverture à l'urbanisation de secteurs inconstructibles : le secteur d'étude est concerné par plusieurs types de zonage : agricole et Ah, agricole d'habitat diffus où seules sont autorisées les extensions des constructions existantes. De plus, le parc du château est protégé au titre des éléments de paysage à préserver.
- D'une mise en compatibilité du PLU avec la procédure de déclaration de projet.

De plus, le développement économique et touristique est de compétence communautaire. Monsieur le Maire a informé par courrier les services de la communauté de commune du Pays de Craon de ce projet de développement touristique et d'animation.

1.2. Compatibilité avec le SCOT du Pays de Craon

Le SCoT du Pays de Craon a été approuvé le 22 juin 2015 par le Conseil Communautaire. Le document d'orientations générales (DOG) s'articule autour de deux grandes thématiques :

- 1. Affirmer l'unicité territoriale et le rayonnement du Pays de Craon.
- 2. Une ruralité pleinement vécue et valorisée.

Orientations	Objectifs	Compatibilité
1- Affirmer l'unicité territoriale et le rayonnement du Pays de Craon.	Orientation 2 Préserver de manière pérenne les terres agricoles pour conforter cette activité. Orientation 4 Pour une vitalité de l'appareil commercial du Pays de Craon et un meilleur rayonnement des polarités Orientation 6 Valoriser l'image du Pays	Eviter le morcellement des terres agricoles. Tenir compte de la Charte Agriculture et Urbanisme de la Mayenne. Avoir une attention particulière aux évolutions du patrimoine bâti afin de ne pas nuire au développement de l'activité agricole. Les PLU doivent comporter une identification des éléments de patrimoine et prévoir des mesures propres à assurer leur préservation et leur valorisation. L'implantation des bâtiments agricoles nouveaux, l'extension des bâtiments anciens existants, et les aménagements extérieurs, doivent être étudiés avec un souci réel de qualité paysagère, traduit dans les demandes de permis de construire.
2-Relever le défi de l'attractivité et du développement urbain durable.	Orientation 10 Préserver les ressources et les espaces naturels Orientation 11 Préserver et valoriser le patrimoine bâti identitaire et s'en inspirer dans le cadre des opérations d'urbanisme Orientation 12 Développer une offre de loisirs de proximité Orientation 13 Mettre en oeuvre une politique d'équipements emblématiques : Valoriser les équipements emblématiques du Pays de Craon	Les communes doivent définir les orientations et prescriptions de nature à assurer la gestion des espaces naturels conformément aux objectifs et orientations de protection et de valorisation de l'environnement. Les documents d'urbanisme devront également, lorsque cela s'avère possible, préserver les abords de ces éléments patrimoniaux. Les usages agricoles y sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité écologique de ces espaces. Le patrimoine bâti : Les problématiques de protection étant spécifiques à chaque site, chaque situation doit faire l'objet d'un diagnostic dégageant les orientations de protection restrictives, ou des évolutions d'adaptation, de requalification, ou d'aménagements ponctuels nécessaires au maintien d'usages, d'occupations et d'activités, nécessaires à une gestion pérenne du site. Le SCoT encourage la préservation et la mise en valeur de la « Voie Verte » Laval/Renazé (Interligne). Développer une offre hôtelière encore peu présente aujourd'hui sur le territoire et prioritairement sur les pôles du territoire (proposer une offre différente de la chambre d'hôte et/ou du gîte).

Ainsi, le projet de développement de l'activité touristique et d'évènementiel du site du château de Beauchêne, parait être compatible avec les objectifs définis au SCoT du Pays de Craon.

2. ADAPTATIONS APPORTEES AU PLU DE SAINT-SATURNIN-DU-LIMET

L'article L.153-54 du code de l'urbanisme, dont voici un extrait, prévoit *« Une opération faisant l'objet […] d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si : 1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ; »*

Voici donc, après la présentation du contexte, du site et du projet, à l'origine de la présente procédure de Déclaration de projet, la formulation de la mise en compatibilité du PLU de Saint Saturnin-du-Limet.

2.1. Modification du plan de zonage

Pour rappel, au PLU actuellement applicable, le secteur du projet est compris à la fois en secteur A (agricole) et en secteur Ah (secteur agricole d'habitat diffus). L'espace compris en secteur Ah englobe l'ensemble bâti du château et ses dépendance

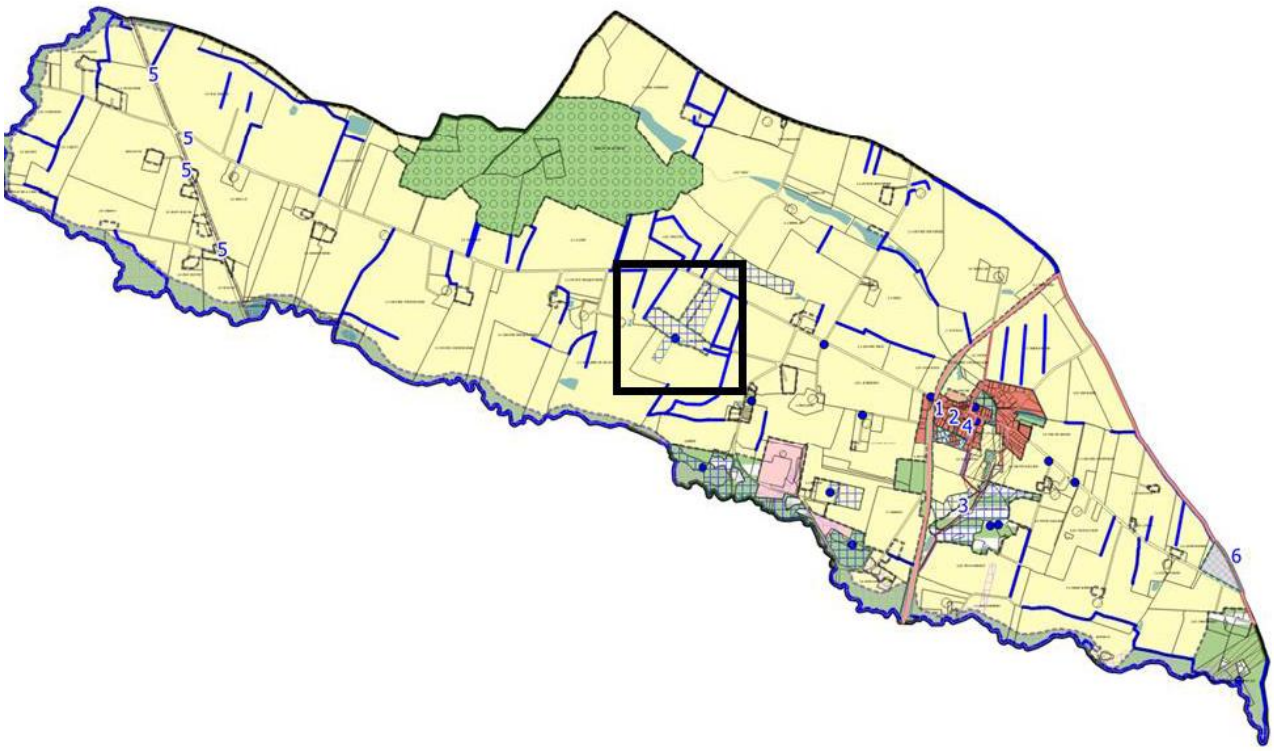


Figure 17 : plan de zonage actuellement en vigueur

La mise en compatibilité du PLU va créer un secteur AhT. C'est un secteur de taille et de capacité d'accueil limité, donnant du droit à construire. Ainsi, l'ensemble de l'emprise AhT est constructible.

Toutefois, le règlement littéral limite le droit à construire à 4000m² de surface bâtie supplémentaire aux surfaces bâties existantes. A ce jour, les surfaces bâties comprises en zone AhT s'élèvent à 2741 m² (emprise au sol).

Au projet de valorisation du site du château de Beauchêne, il est envisagé :

- l'implantation de deux orangeries d'une surface de 1500m² au total
- l'installation d'un terrain de tennis : environ 648 m²
- la réalisation d'une piscine : 60 m²
- l'implantation de tentes (surface non communiquée).

Ces 4000 m² sont uniquement dédiés aux destinations suivantes : restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma et autres équipements recevant du public.

Le bâtiment existant, en cours de rénovation, situé à l'entrée Nord de l'accès principal du château, est maintenu en secteur Ah, comme au PLU initial. Le parc est classé en zone agricole afin de privilégier la préservation du parc du château et la mise en oeuvre du projet de développement agricole du site.

La trame délimitée au titre de la loi paysage et de la préservation des continuités écologiques est élargie à l'ensemble des espaces boisés ou des espaces comportant des arbres remarquables du parc du château. Cette trame a été supprimée du secteur AhT car dans cette emprise les plantations existantes sont principalement d'anciens vergers qui méritent d'être remplacés ainsi que des pelouses. La trame a été ajoutée dans la cour d'honneur du château afin de la préserver de toute nouvelle construction, voire que soit recréer les jardins à la française d'antan (prévu au projet).

Le STECAL AhT a une superficie de 3,54 ha. Ce périmètre, qui peut paraître important, mais il parait souhaitable que « les équipements » de valorisation du château ne soient pas accolés pour assurer la préservation des perceptions des façades du château.

Figure 18 : Extrait du plan de zonage initial

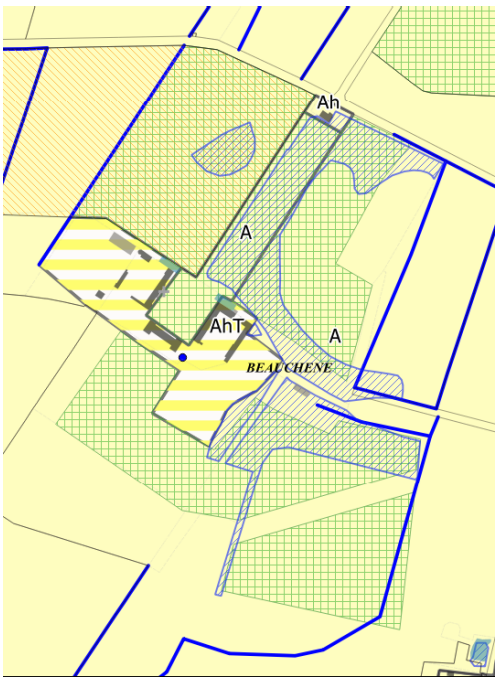


Figure 19 : Extrait du plan de zonage modifié

Source : Cabinet URBA – Delphine HARDY

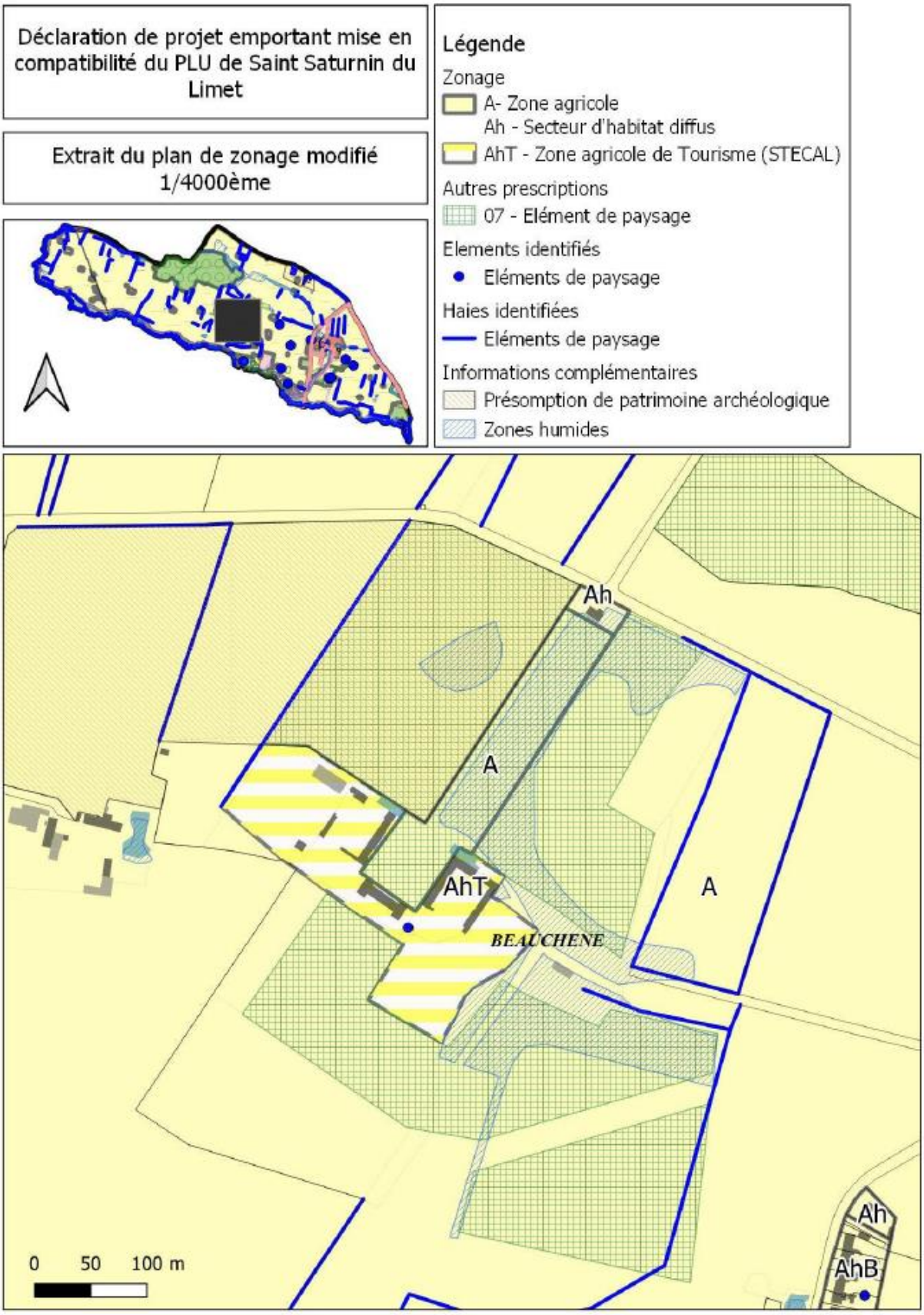


Figure 20 : extrait du plan de zonage modifié – Source : Cabinet URBA – Delphine HARDY

2.2. Modification apportées au règlement écrit

Le règlement de la zone agricole intègre les secteurs Ah et AhB.

Pour poursuivre la logique de fonctionnement du règlement littéral du PLU applicable de Saint Saturnin-du-Limet, il est proposé de compléter le règlement de la zone agricole avec l'ajout du secteur AhT.

Voici les extraits du règlement du PLU faisant l'objet d'adaptation

Tableau 1 : modifications apportées au règlement écrit de la zone A - Source : Cabinet URBA – Delphine HARDY

<table>
<tr><th>Rédaction initiale</th><th>Rédaction modifiée</th></tr>
<tr><td>Caractère de la zone
La zone A comprend les secteurs agricoles à protéger en raison de leur valeur agronomique, biologique et économique.
La zone A comprend 2 secteurs :
- Ah : secteur agricole d'habitat diffus, il comprend les sites d'habitat non agricoles dispersés dans les secteurs à dominantes agricole. Le règlement y autorise une évolution mesurée du bâti.
- AhB : secteur agricole d'habitat diffus de la cité de Bellevue. Le règlement y précise certaines règles destinées à préserver le caractère historique et patrimonial de cette cité ouvrière.</td><td>Caractère de la zone
La zone A comprend les secteurs agricoles à protéger en raison de leur valeur agronomique, biologique et économique.
La zone A comprend 3 secteurs :
- Ah : secteur agricole d'habitat diffus, il comprend les sites d'habitat non agricoles dispersés dans les secteurs à dominantes agricole. Le règlement y autorise une évolution mesurée du bâti.
- AhB : secteur agricole d'habitat diffus de la cité de Bellevue. Le règlement y précise certaines règles destinées à préserver le caractère historique et patrimonial de cette cité ouvrière.
- AhT : secteur agricole à vocation touristique du château de Beauchêne et de (SALSA). Le règlement y précise certaines règles destinées à encadrer le type d'activités prévues sur ces sites : Restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma et autres équipements recevant du public.</td></tr>
<tr><th colspan="2">Justifications</th></tr>
<tr><td colspan="2">Le secteur est ajouté au titre de la zone et les destinations des constructions admises dans le secteur AhT sont précisées. Pour mémoire, voici un extrait des définitions des destinations et sous destination prévue par le code de l'urbanisme (sources :), qui ont guidé le choix des destinations à admettre en secteur AhT afin de permettre la mise en œuvre du projet de valorisation du château :
<table>
<tr><td>Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.</td><td>Il est prévu la création d'un restaurant sur site.</td></tr>
<tr><td>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.</td><td>Le projet de présentation de matériel agricole semble répondre à cette définition. En effet, à l'occasion de la présentation des engins, des ventes pourraient être conclues.</td></tr>
<tr><td>Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial</td><td>Il est envisagé la proposition d'hébergement dans des tentes, et il pourrait aussi envisagé une évolution des constructions existantes vers de l'hébergement hôtelier.</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

Cinéma : construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	Dans le cas où il serait nécessaire que des équipements soient mis en place pour les projection de mapping video.
Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination. Exemple : équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...),	Les deux orangeries sont des installations destinées à accueillir du public afin d' organiser des activités de loisirs ou de fêtes.

Rédaction modifiée

ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone (A, Ah, AhB et AhT) :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (réseaux, station d'épuration, pylônes, voies,...) à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone ;
- les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable (éoliennes, méthanisation agricole, photovoltaïque sur le toit de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole), à l'exception des centrales photovoltaïques au sol sur des terres de production agricole ;
- Toute destruction de tout ou partie de bâtiment existant devra faire l'objet de l'obtention préalable d'un permis de démolir, excepté pour les constructions annexes présentant une emprise au sol inférieure à 16 m², ne figurant pas sur la liste des éléments de patrimoine à protéger au titre des dispositions de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, et situées en-dehors des périmètres de protection des Monuments Historiques.
- Tous travaux réalisés dans des secteurs comprenant des entités archéologiques doivent faire l'objet d'une saisine préalable du Préfet de Région, Service Régional de l'archéologie.

Dans les zones soumises à des risques de mouvement de terrain liés à des cavités souterraines, telles que délimitées au règlement graphique, il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser une étude spécifique, préalablement à la réalisation de son projet.
Cette étude peut déterminer la nature du sol, la présence effective de cavités, et les mesures techniques à mettre en œuvre pour adapter le projet à la nature et à l'importance du risque.

Dans le secteur A uniquement, en plus des éléments admis pour l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles,
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles, à condition :
  - d'être indispensables pour une surveillance permanente du site,
  - et d'être implantées à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation et 95 m des bâtiments d'élevage, sauf en cas de contraintes techniques justifiées,
  - de ne réaliser qu'un seul logement supplémentaire maximum par site d'exploitation agricole, et seulement si l'exploitation comporte plusieurs associés,

- la réhabilitation et l'extension des constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, dans une limite de +50% de l'emprise au sol du bâtiment existant.

- les annexes (abri de jardin, piscine, bloc sanitaire...) liées aux habitations nécessaires aux exploitations agricoles ou aux activités accessoires à une activité agricole principale, sous réserve d'être limitées à 50 m² d'emprise au sol et d'être implantées à moins de 50 m de l'habitation.
- le changement de destination de bâtiments existants, pour une vocation complémentaire à une activité agricole principale, aux conditions suivantes :
  - que la construction présente une emprise au sol supérieure à 100 m²,
  - que la construction présente de réelles qualités architecturales et patrimoniales (murs en pierre ou en terre, charpente bois traditionnelle,...)
  - que le projet participe à la qualité de l'exploitation agricole ;
- Les constructions nouvelles, extensions, installations et changement de destination de bâtiments existants, pour un usage d'activité accessoire à l'exploitation agricole de transformation et/ou de commercialisation de produits agricoles issus de l'exploitation (local de vente, atelier de transformation,...) ;

Dans les secteurs Ah et AhB uniquement, en plus des éléments admis dans le secteur A :

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, uniquement dans le cadre de l'installation d'un agriculteur qui souhaite relancer une activité agricole disparue à la date d'approbation du PLU.
- La réhabilitation et l'extension des constructions existantes, dans une limite de +50% de l'emprise au sol du bâtiment existant, et à condition que le projet n'induise pas la création de logement supplémentaire.
- Les annexes (abri de jardin, piscine, abris pour animaux,...) liées aux habitations, sous réserve d'être limitées à 50 m² d'emprise au sol et d'être implantées à moins de 50 m de l'habitation.

- Le changement de destination des constructions existantes pour un usage d'habitation ou d'hébergement touristique, à condition :
  - que la construction présente une emprise au sol supérieure à 100 m²,
  - que la construction présente de réelles qualités architecturales et patrimoniales (murs en pierre ou en terre, charpente bois traditionnelle,...),
  - que la construction soit située à moins de 100 m d'une habitation de tiers, et à plus de 100 m d'une exploitation agricole en activité,
  - qu'il ne soit créé qu'un seul logement par bâtiment.

- L'extension des constructions à vocation artisanale, uniquement pour les activités existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme :
  - dans une limite de 150 m² d'emprise au sol après extension,
  - à condition que la construction soit située à plus de 100 m d'une exploitation agricole.
  - et sous réserve que l'extension de l'activité artisanale ne réduise pas l'inter-distance existante avec un bâtiment agricole en activité situé à moins de 200 m.

Dans les secteurs AhT uniquement, en plus des éléments admis dans le secteur A :

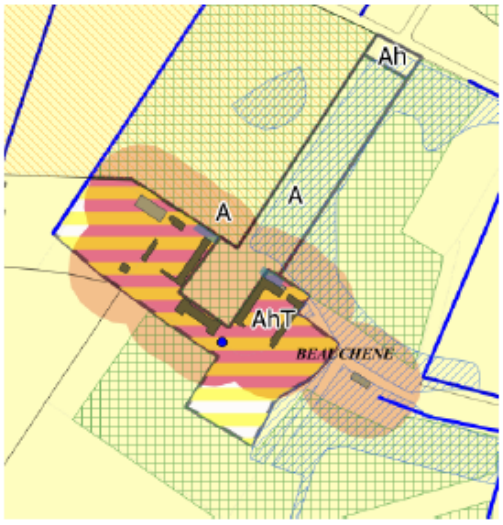
- La réhabilitation des constructions existantes,
- La réhabilitation et l'extension des habitations existantes, dans une limite de +50% de l'emprise au sol du bâtiment existant, et à condition que le projet n'induise pas la création de logement supplémentaire.
- Les annexes (abri de jardin, piscine, abris pour animaux,...) liées aux habitations, sous réserve d'être limitées à 50 m² d'emprise au sol et d'être implantées à moins de 50 m de l'habitation.
- Le changement de destination des constructions existantes vers les destinations suivantes : Habitation, restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma et autres équipements recevant du public.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des lieux, et ayant pour destination la restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et leurs annexes, hébergement hôtelier et touristique, cinéma et autres équipements recevant du public, dans la limite d'une emprise au sol totale nouvellement bâtie de 4000m² pour le secteur AhT du site de Beauchêne.

Justifications

Avec ces limites de zonage, toute la zone A est constructible pour les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, en dehors de l'emprise du parc identifiée par la trame bleue.

En secteur Ah, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes, ainsi que leur changement de destination pour un usage d'habitation ou d'hébergement touristique, sont autorisés. Ce qui laisse la possibilité de faire évoluer la construction située à l'entrée Nord du château.

Le STECAL identifié en secteur AhT permet la réhabilitation des constructions existantes vers des destinations précises, attachées au projet de valorisation du château. Il autorise aussi la réalisation de constructions nouvelles vers les destinations attachées à l'activité économique du château et dans la limite de 4000m² d'emprise au sol supplémentaire.



En secteur agricole , il est prévu que les constructions soient implantées à une distance maximale de 50m de la construction principale (agricole ou habitation, selon). La carte ci-contre montre que le STECAL AhT répond à cette préconisation des 50m comptés depuis l'ensemble des constructions existantes. Ainsi la délimitation de la zone constructible assure la mise en œuvre d'un projet de constructions groupées. C'est la raison pour laquelle la notion de 50m n'est pas reprise au règlement du secteur AhT.

Rédaction modifiée

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser :

- 7 mètres à l'égout du toit
- 12 m de hauteur totale.

La hauteur des façades des annexes dissociées de l'habitation, de moins de 16 m², ne doit pas dépasser :

- 3,5 mètres à l'égout du toit
- 5 m de hauteur totale.

Dispositions particulières :

Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).

En secteur AhT, les construction à usage de restauration, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma et autres équipements recevant du public, ne doivent pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres de hauteur totale.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

⇨ aux constructions agricoles et aux constructions d'ateliers ou d'entrepôts, dont la hauteur n'est pas réglementée,

⇨ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ⇨ en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante, ⇨ en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.
Justifications
Pour assurer la cohérence du règlement, il est défini une règle de hauteur propre aux destinations des constructions autorisées au secteur AhT. Toutefois les hauteurs maximales restent identiques aux hauteurs définies dans les autres zones agricoles, avec une règle alternative dédiée au cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie.

2.3. Evolution du tableau des surfaces

L'évolution présentée au présent tableau tient compte de la présente procédure et de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint Saturnin-du-Limet.

Tableau 2 : évolution du tableau des surfaces - Source : Cabinet URBA – Delphine HARDY

Zones	Caractère des zones	Surfaces en hectares au PLU initial	Surfaces en hectares au PLU modifié
Zones urbaines (U)		**23,8**	**23,8**
UA-Uanc	Zone urbaine de centre-bourg	4,3	4,3
UB	Zone urbaine d'habitat récent	9,1	9,1
UE	Zone urbaine d'équipements et d'activités	10,4	10,4
Zone à urbaniser (AU)		**1,4**	**1,4**
1AU	Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat	1,4	1,4
Zone naturelles (N)		**163,3**	**162,27**
NP	Zone naturelle protégée	145,6	145,6
Nh	Zone naturelle d'habitat diffus	7,1	6,07
NL	Zone naturelle de loisirs et de tourisme	10,6	10,6
Zones agricoles		**880,5**	**883,39**
A	Zone agricole	858,9	859,4
Ah	Zone agricole d'habitat diffus	21,7	17,19
AhB	Zone agricole d'habitat diffus Cité de Bellevue	0,9	0,9
AhT	Zone agricole touristique	/	4,24
Superficie de la commune		1070	1070
EBC		70	70
Eléments de paysages protégés		29,6	31,98

V. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE D'ETUDE

1. L'OCCUPATION DU SOL ET SON EVOLUTION

1.1. L'occupation du site au fil du temps

1) L'allée principale d'accès au château était marquée de part et d'autre d'un alignement d'arbres qui a disparu.
2) La partie Nord-ouest du parc du château comportait quelques arbres monumentaux. Dans les années 1970, ces arbres ont disparu au profit de la culture du terrain. Toutefois, une haie bocagère a été renforcée au fil du temps, marquant la limite Nord-ouest du parc. Il est souligné par le porteur de projet que la terre de ce secteur est très mauvaise pour la culture.
3) Le château était doté d'un potager qui a lui aussi disparu au profit du développement de la végétation.
4) Un verger a existé sur la parcelle en lanière marquée du n°4. Cette parcelle est aujourd'hui labourée.

Figure 21 : évolution des vues aériennes au niveau du site du château
Source : Cabinet URBA – Delphine HARDY

A l'avenir, le porteur de projet envisage de faire renaître le potager (3), de recréer l'alignement d'arbres qui bordaient l'allée principale d'accès au château (1). Le projet de valorisation du château de Beauchêne n'intègre pas la réhabilitation de la partie Nord-Ouest du parc (2) qui restera une terre exploitée.

1.2. Le site aujourd'hui

Actuellement, le site du Château de Beauchêne se compose :

- 1- Le château, construction principale, à la façade ocre clair, presque blanche, dont la toiture a été refaite et la plupart des menuiseries changées. La rénovation du bâtiment est déjà bien avancée.
- 2 et 3 – corps de bâtiments, chacun sur cours closes par des murs en pierre, et encadrant la cour d'honneur du château. Quelques éléments de ces bâtiments menacent ruines, notamment les tours marquant les extrémités Nord-est et Nord-ouest de cet ensemble bâti.
- 4- Une construction marquant l'accès au château par l'allée principale. Cette construction a déjà fait l'objet d'une rénovation (la toiture est neuve).
- 5- Une dépendance paraissant plus récente que l'ensemble bâti présenté et ne répondant pas à l'organisation symétrique d'implantation des constructions du château est située en limite Sud-est de l'ensemble. Ce bâtiment présente les caractéristiques d'une grange, bâtie en pierre et couverte d'ardoise.

Figure 22 : photos du site aujourd'hui - Source : Cabinet URBA – Delphine HARDY

2. LE PAYSAGE ENVIRONNANT

Les plantations existantes aux abords du château ne permettent pas de percevoir l'ensemble bâti. En revanche, les arbres existants (cèdres notamment) facilitent l'identification du parc du château dans le grand paysage.

Figure 23 : photo prise depuis RD287, à l'Ouest du parc du château.

Figure 24 : photo prise depuis la commune de Congrier, qui permet de percevoir l'intégration paysagère des limites Sud du parc du château.

La perception depuis la voie communale en limite Est : même en hiver, le château et ses dépendances ne sont pas visibles dans le paysage. Seuls les arbres majeurs témoignent de la présence d'un élément de patrimoine bâti.

Figure 25 : photo prise depuis la voie communale de la Cité Bellevue, à L'Est
Source : Cabinet URBA – Delphine HARDY

Depuis le nord et la D287, le château apparait uniquement au niveau de l'entrée du parc. Des haies bocagères situées le long de la Départementale ne permettent pas d'avoir des vues sur le château et le parc.

Figure 26 : photo prise depuis la D287, au nord

Figure 27 : photo prise depuis la D287, au nord et l'entrée du parc

Source : Cabinet URBA – Delphine HARDY

3. LES ZONES NATURELLES PROTEGEES (N2000, ZNIEFF)

3.1. Natura 2000

Aucun site Natura 2000 ne se trouve sur ou à proximité du territoire communal.

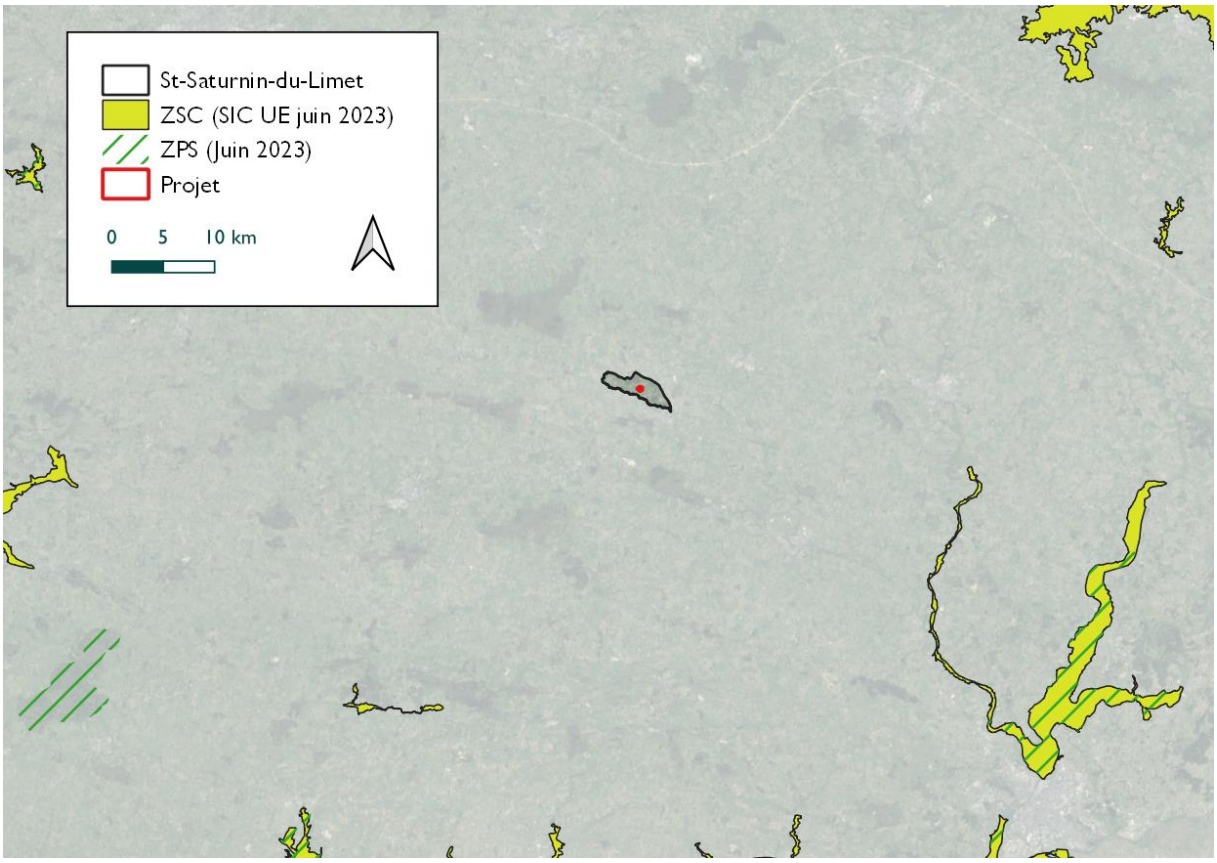


Figure 28 : localisation des sites Natura 2000 vis-à-vis de la commune de Saint-Saturnin-du-Limet
Source : DM EAU

3.2. ZNIEFF

Aucune ZNIEFF ne se trouve sur le territoire communal.

La ZNIEFF la plus proche est la ZNIEFF de type 1 de l'Ancienne ardoisière de Saint Aignan sur la commune de Renazé. Elle est située à environ 2,5 km du château de Beauchêne. Les autres ZNIEFF sont situées à des distances plus importantes.

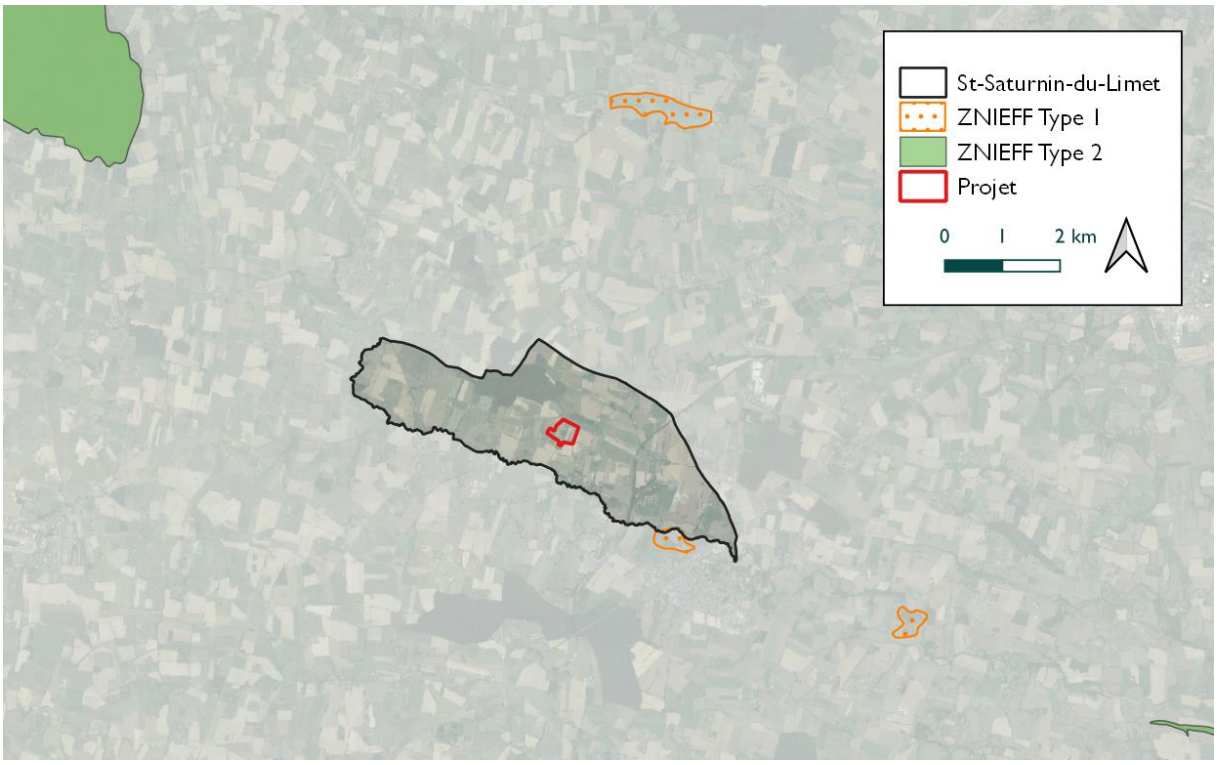


Figure 29 : carte des ZNIEFF aux environs du site du projet
Source : DM EAU

4. LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE

Le territoire communal est irrigué par plusieurs cours d'eau. Le Chéran, affluent de l'Oudon, définit la limite sud de la commune de Saint-Saturnin-du-Limet. On trouve également sur le territoire communal les ruisseaux de la Ridelais et des Fléchères. Ces derniers traversent le territoire d'ouest en est. Le ruisseau du bois de Beauchêne définit quant à lui la limite nord-ouest du territoire communal.

La commune de Saint-Saturnin-du-Limet se trouve sur le bassin versant de l'Oudon, elle est couverte par le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE de l'Oudon. Aucun cours d'eau ne traverse le site du projet.

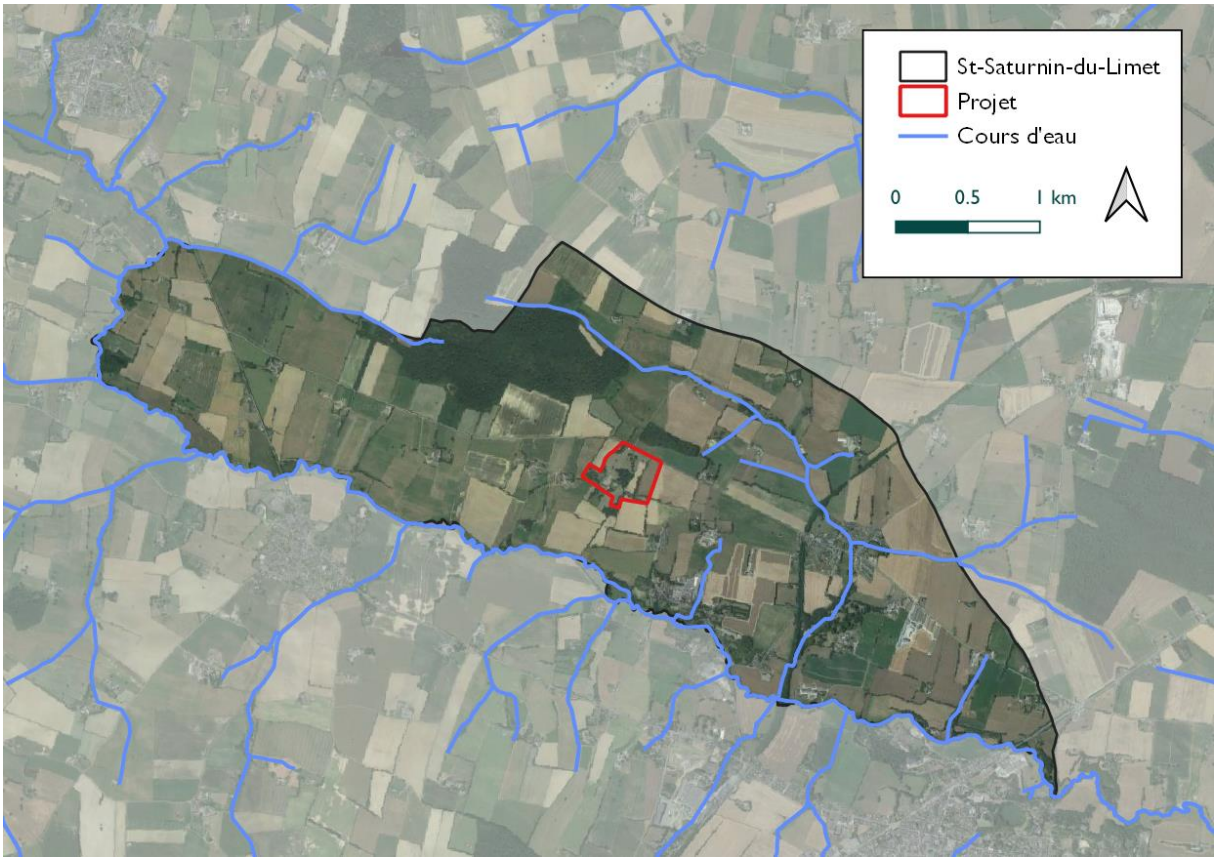


Figure 30 : carte du réseau hydrographique

Source : DM EAU

5. LES ZONES HUMIDES

5.1. Prélocalisation des zones humides

Selon la carte pédologique du Conseil Départemental de La Mayenne, une zone relevant du classement d'hydromorphie 5 est identifiée sur la partie Est du STECAL.

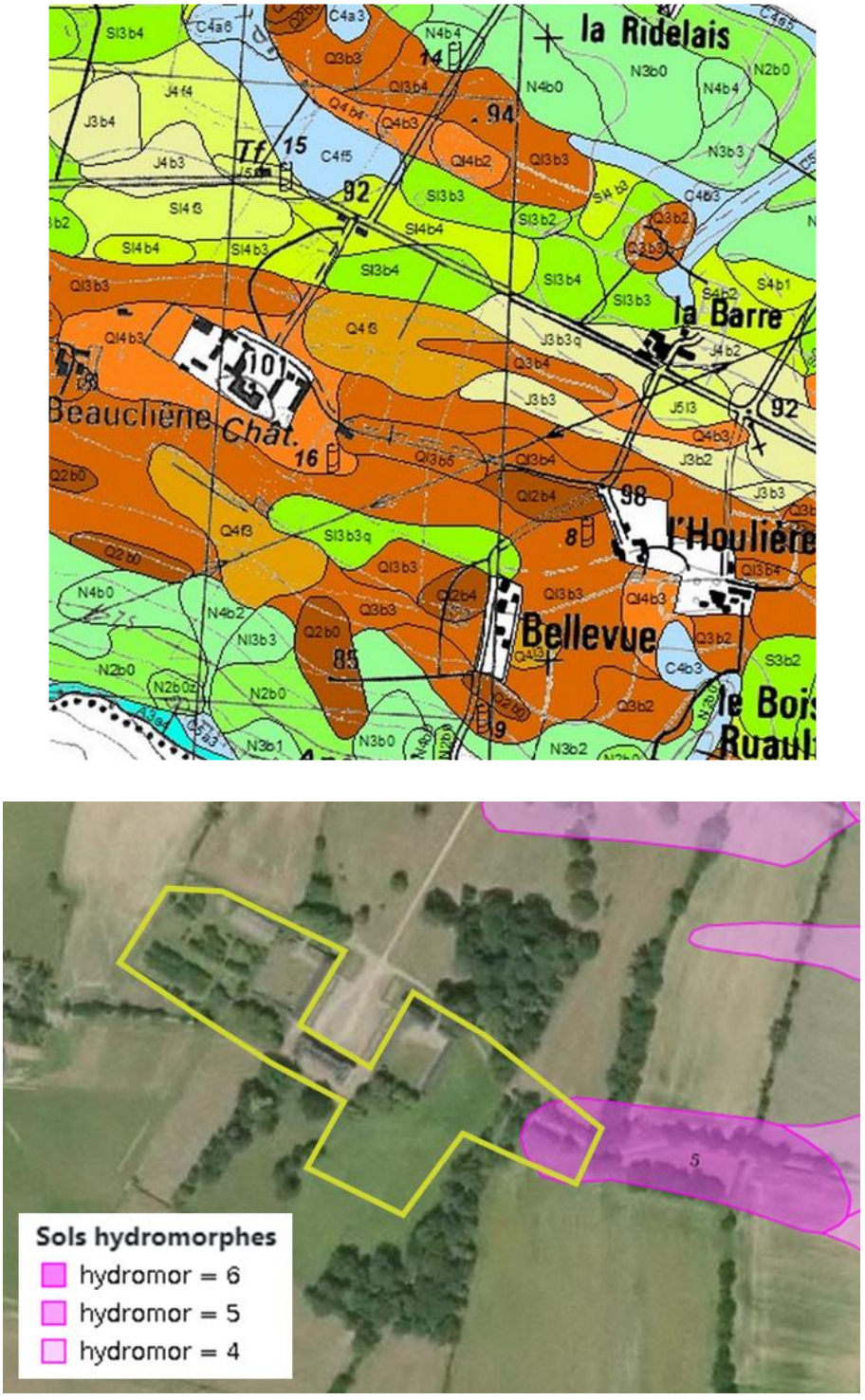


Figure 31 : Carte des zones humides prélocalisées selon carte pédologique du Conseil Départemental de La Mayenne

5.2. Inventaires de terrain en 2024

Pour donner suite aux remarques de la MRAe, il a été mené un complément d'analyse sur la qualité des sols aux abords du château de Beauchêne. Le bureau d'études DM'eau a effectué un inventaire complémentaire des zones humides.

Dans le cadre des investigations de terrain, l'inventaire précis des zones humides a été effectué à l'aide de deux critères :

- Le critère botanique, qui permet de classer une zone humide, dès lors que les espèces hygrophiles représentent un recouvrement cumulé de plus de 50 %,
- Le critère pédologique, qui permet de classer une zone humide en fonction de la présence de traces d'hydromorphie dans les couches superficielles du sol, et leur intensification en profondeur.

Les critères retenus pour réaliser les inventaires sont conformes à l'arrêté du 24 juin 2008, amendé par l'arrêté du 1 octobre 2009, qui précise les caractéristiques de la végétation, des habitats et des sols des zones humides.

Critère floristique

L'eau est un facteur écologique primordial dans la distribution géographique des végétaux. Certaines plantes ne se développent que dans des sols saturés en eaux toute l'année, sur des terrains périodiquement inondés, etc. … D'autres au contraire ne supportent pas les sols gorgés d'eau, même pendant une courte période. Ces dernières permettent également de déterminer la fin de la zone humide par soustraction. Cette propriété est mise à profit pour la détermination des zones humides, par l'identification d'espèces indicatrices. La liste d'espèces hygrophiles recensées par le Muséum National d'Histoire Naturelle en annexe de l'arrêté du 24 juin 2008 sert de référence. Attention toutefois, les usages du sol dans les espaces agricoles ont une grande influence sur la composition de la flore. En fonction des usages, il convient d'analyser le site plus en détail en réalisant des sondages à la tarière pour caractériser le sol, si la flore ne permet pas de conclure sur le statut de la zone.

Figure 32 : La Lysimache des bois, la grande Salicaire, la Reine des près et la Baldingère se rencontrent dans les prairies et les bois humides uniquement.

Aucune espèce hygrophile n'est présente sur le site du projet.

Critère pédologique

L'hydromorphie est une illustration de la présence d'eau, permanente ou temporaire dans le sol. Elle se caractérise par la présence de tâches d'oxydes de fer dans les horizons superficiels. Une tarière est utilisée pour réaliser des sondages à faible profondeur (0,5 à 1m maximum). La recherche de traces d'hydromorphie permet de confirmer le caractère humide des terrains où la végétation caractéristique est plus difficilement identifiable (terrains cultivés, prairies fauchées, prairies temporaires). Les situations sont variables en fonction du type de sol et de la durée d'engorgement en eau. La présence, l'intensité et la profondeur d'apparition des traces d'hydromorphie permettent de classer les sols selon leurs degrés d'hydromorphie (classification GEPPA 1981).

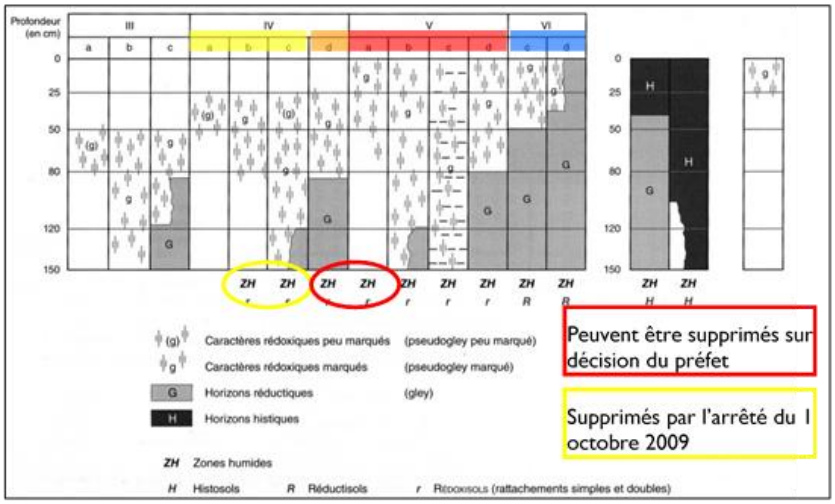


Figure 33 : Classes d'hydromorphie, GEPPA 1981 – Extrait modifié du « Référentiel pédologique 2008 »

Un inventaire complémentaire des zones humides a été réalisé en janvier 2024 pour délimiter précisément les zones humides. Plusieurs sondages se sont avérés hydromorphes, et ainsi caractéristiques de zones humides sur l'emprise du STECAL.

Elles seront à prendre en compte au niveau de la modification du plan de zonage

Figure 34 : Carte des zones humides inventoriées
Source : DM EAU

6. L'ACTIVITE AGRICOLE

A proximité du château, deux sièges d'exploitations sont implantés :

- L'EARL de Beauchêne dont la gérance est assurée par le porteur de projet. Le siège de cette exploitation est établi sur le site du château de Beauchêne. Cette EARL a permis la remise en production de 50 ha qui était en jachère depuis 2019.
- L'EARL Métairie de Beauchêne, située au lieudit du même nom, est distante de 350 mètres du projet. Exploitée par un couple, équivalents à deux temps-plein, cette exploitation est dotée de 30ha de cultures. La mise en oeuvre du projet n'aura aucun impact.

Le parc du château est en partie identifié en prairie permanente. Des animaux paissent mais le parc du château est aujourd'hui un espace vert du château et non un espace dédié à l'économie agricole.

7. PATRIMOINE BATI PROTEGE

La commune est aussi concernée, en limite Sud-est, par une servitude définie au titre des Monuments Historiques : il s'agit d'un Menhir, inscrit le 21/10/1953 (identifiant IOYO1Y).

Le projet de valorisation du château de Beauchêne n'est pas situé à proximité de cette servitude et est donc sans impact sur ces éléments.

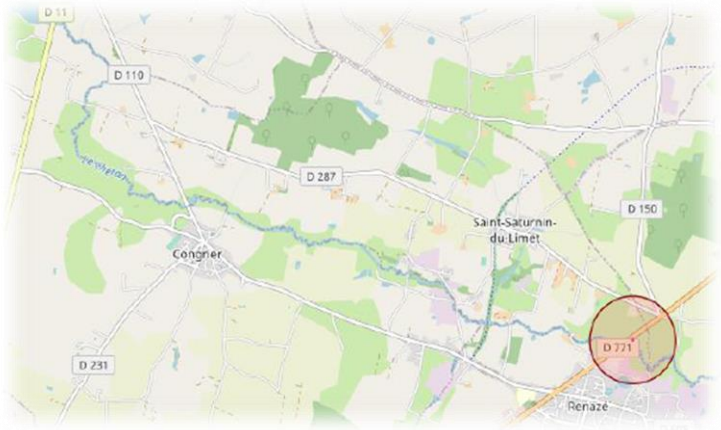


Figure 35 : localisation du monuments historiques

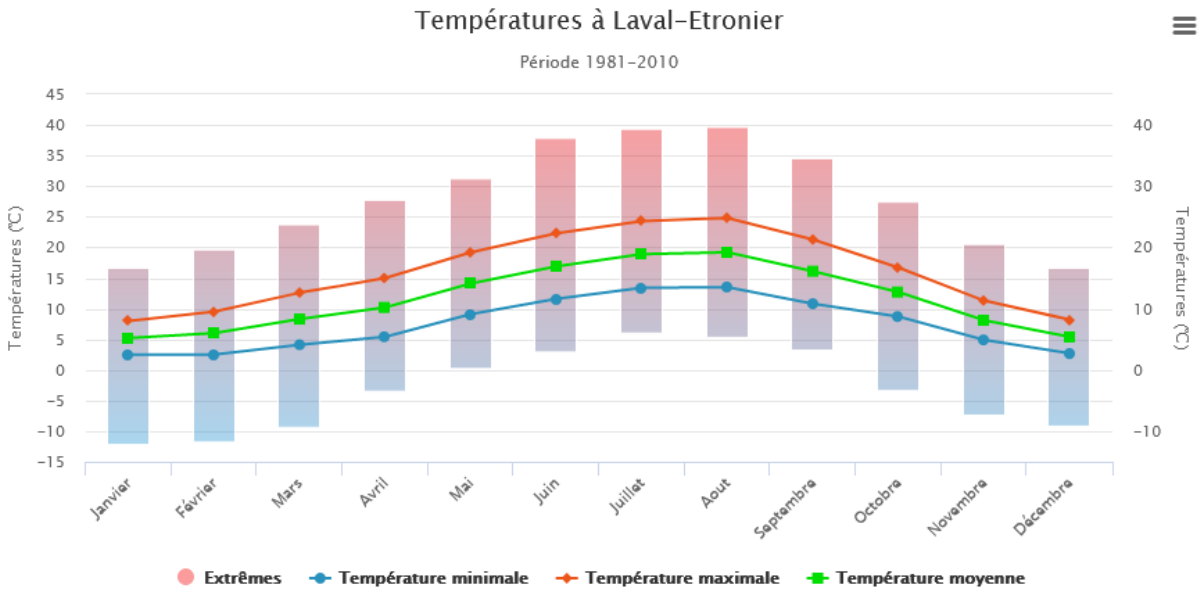
8. LE CLIMAT

La climatologie de la commune de Saint-Saturnin-du-Limet est appréciée à partir des données issues de la station météorologique de Laval-Etronier. Cette station est située à 5 kilomètres environ au Sud-Est de Laval. L'analyse des données météorologiques révèle un climat doux de type océanique tempéré.

8.1. Les températures

D'après les relevés de température de Météo France, le territoire, avec une température moyenne annuelle de 11,8°C, bénéficie de températures sans excès été comme hiver. En effet, les températures sont caractérisées par des froids hivernaux peu marqués (aucune température moyenne mensuelle minimale négative) et des étés tempérés. L'écart entre les minimales et la maximales est quasiment identique toute l'année.

La moyenne des températures maximales est de 16,1°C, tandis qu'elle est de 7,4 °C pour les températures minimales. Le mois de janvier est le plus froid (5,2°C en moyenne) et août le mois le plus chauds (19,2°C en moyenne). Les températures minimales moyennes sont atteintes en janvier et février (2,5°C) et les maximales moyennes en août (24,8°C).



8.2. L'ensoleillement

La durée moyenne de l'insolation est de 1655 heures/an, avec des mois de mai, juin, juillet et août qui comptent 834 heures soit la moitié du total de l'insolation annuelle.

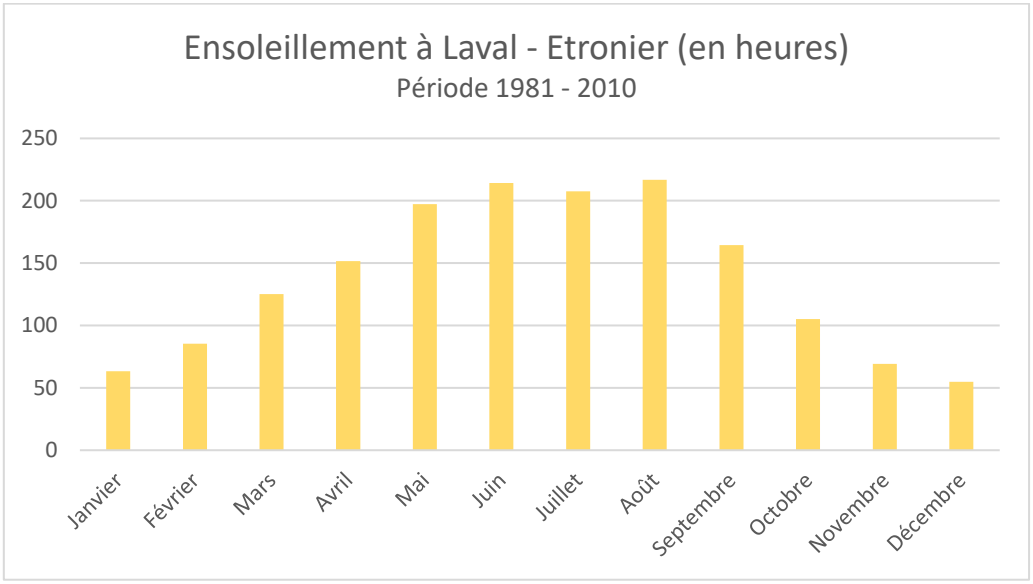


Figure 36 : Evolution de l'ensoleillement mensuel de 1981 à 2010 (infoclimat.fr)

8.3. Les précipitations

Le territoire présente une hauteur moyenne des précipitations de 740 millimètres par an, ce qui est faible par rapport à la moyenne nationale (867 mm). La répartition des pluies dans l'année se montre homogène. Les mois d'octobre, de novembre et de décembre sont les plus arrosés (supérieurs à 79 mm), tandis que juin, juillet et août sont les plus secs (inférieurs à 50 mm). Enfin, les orages sont rares et les épisodes neigeux exceptionnels.

Sur les trente dernières années, on remarque, qu'en nombre moyen de jours, ce sont les pluies comprises entre 1 et 5 mm qui sont les plus fréquentes. Ce sont également ces pluies qui marquent le plus la saisonnalité.
En moyenne sur trente ans, il n'apparait pas clairement de période propice à des évènements pluvieux supérieurs à 10 mm : Les mois d'avril et de septembre ont enregistrés en moyenne, moins de 1 jour avec des précipitations supérieures à 10 mm, alors que les mois de Mai, Octobre et Décembre ont enregistrés plus de deux jours.
Lors des deux dernières décennies, une succession de périodes (de 2 à 3 années) sèches et humides a été mesurée. En particulier, notons les passages de périodes très humides (1998 à 2002 et 2012 à 2014) à des périodes sèches (2004 à 2005, 2010 à 2011, 2017 à 2019).

Il est donc délicat de définir une loi sur la répartition des pluies dans le temps, et surtout de prédire l'apparition des pics hydrologiques.

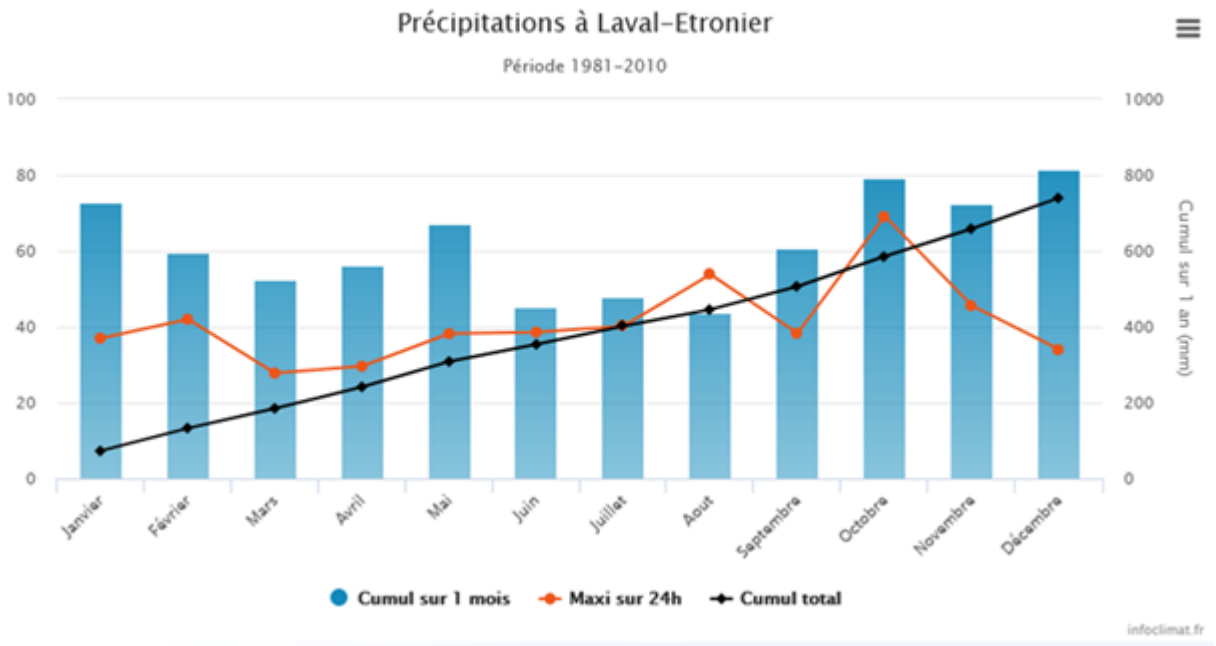


Figure 37 : Evolution de la pluviométrie moyenne mensuelle de 1981 à 2010 (infoclimat.fr)

8.4. Les vents

Les vents venant du Sud / Sud-Ouest sont peu violents. La vitesse moyenne du vent (moyennée sur 10 minutes) n'excède pas 4m/s. Cependant des rafales peuvent atteindre jusqu'à 38 m/s notamment de décembre à février. Ces vents, doux et humides, résultant de l'influence océanique, sont le plus souvent liés à une situation dépressionnaire sur l'Ouest de l'Europe et sur le proche Atlantique.

9. LE CONTEXTE GEOLOGIQUE

Saint-Saturnin du Limet se situe à la limite orientale du Massif Armoricain, dans l'unité géologique de la Bretagne centrale. Une grande partie du Massif Armoricain est occupée par des terrains des formations du Briovérien supérieur (- 580 Millions d'Années), en partie recouverts par des formations sédimentaires plus récentes.

Le territoire communal de Saint-Saturnin-du-Limet est formé essentiellement par des terrains d'âge Primaire (Ordovicien et Silurien). D'une manière générale, la commune se découpe de la façon suivante :

- Sur la partie centrale de la commune, où se trouve le château de Beauchêne, les terrains sont constitués de quartzites clairs du Silurien,
- Les coteaux nord et sud sont recouverts par des schistes de l'Ordovicien,
- La vallée du Chéran est recouverte par des alluvions assez peu développées sur la commune.

Cette organisation s'explique par la présence d'un pli synclinal, constitué par les terrains du Silurien. L'alternance des roches, plus ou moins résistantes à l'altération, donne un relief irrégulièrement ondulé, qui constitue un paysage relativement modelé. La perméabilité du schiste et du grès est faible, l'eau est donc facilement accessible.

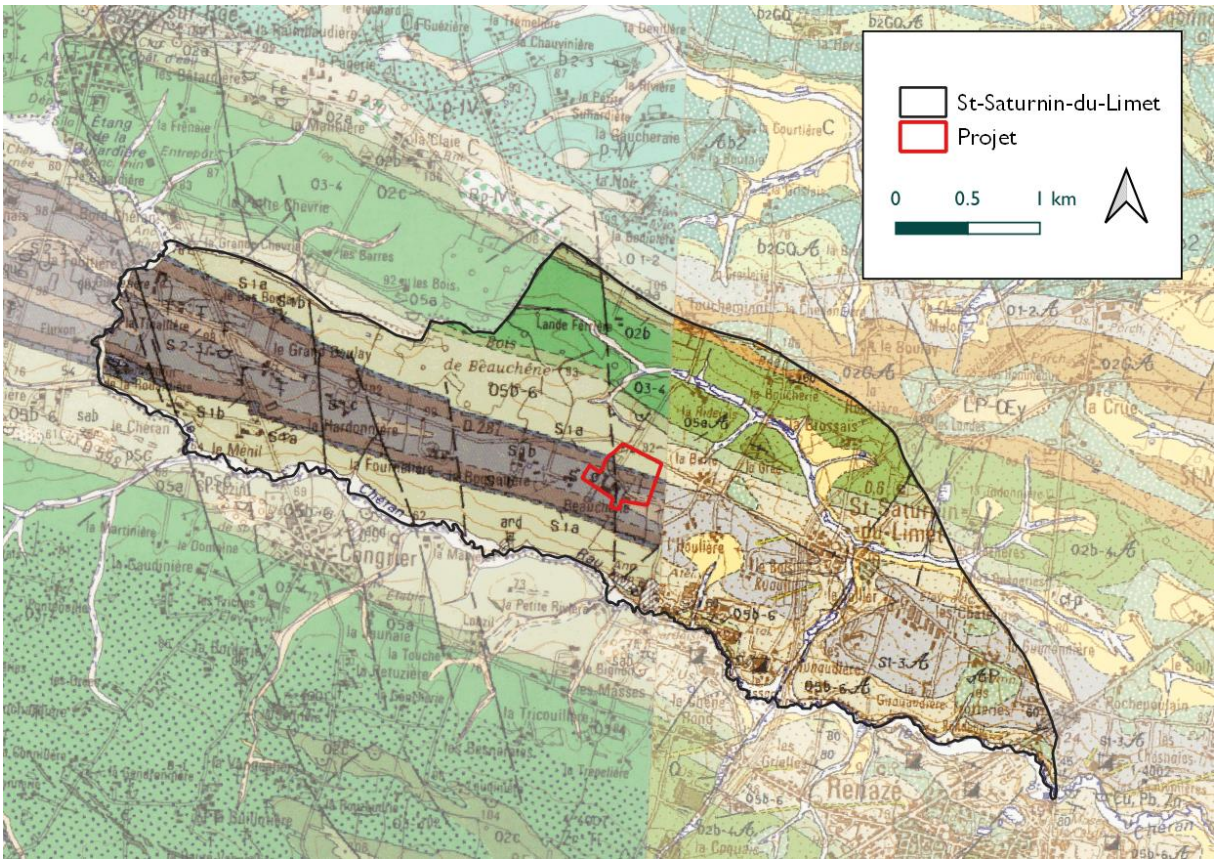


Figure 38 : Contexte géologique du territoire communal – Extrait de la carte du 1/50 000ème du BRGM Pays de la Loire

10. LE RELIEF

Le relief de Saint-Saturnin-du-Limet se compose, au nord de la commune, d'un plateau orienté est-ouest, surplombant la vallée du Chéran au sud. Cette dernière traverse la commune selon un axe est-ouest.

Le plateau s'étale sur environ cinq kilomètres et présente une pente douce vers le nord jusqu'aux ruisseaux de Ridelais et des Bois de Beauchêne. Le dénivelé entre le point le plus haut (106 mètres d'altitude) et le point le plus bas (58 mètres) du territoire est d'une cinquantaine de mètres. La pente plutôt importante dans le secteur de la vallée du Chéran, peut être la source de ruissellement (érosion des sols, transfert de polluants vers les eaux superficielles…). Cette dernière est relativement régulière. Au nord du ruisseau de Ridelais, la pente s'accentue de nouveau avec une crête où prend place la route départementale 230. À l'est de l'ancienne ligne de chemin de fer, deux vallées marquées découpent le plateau au niveau des Hunaudières et de la Guimonière.

Le site du château de Beauchêne se trouve à une altitude moyenne comprise entre 95 et 100 m NGF.

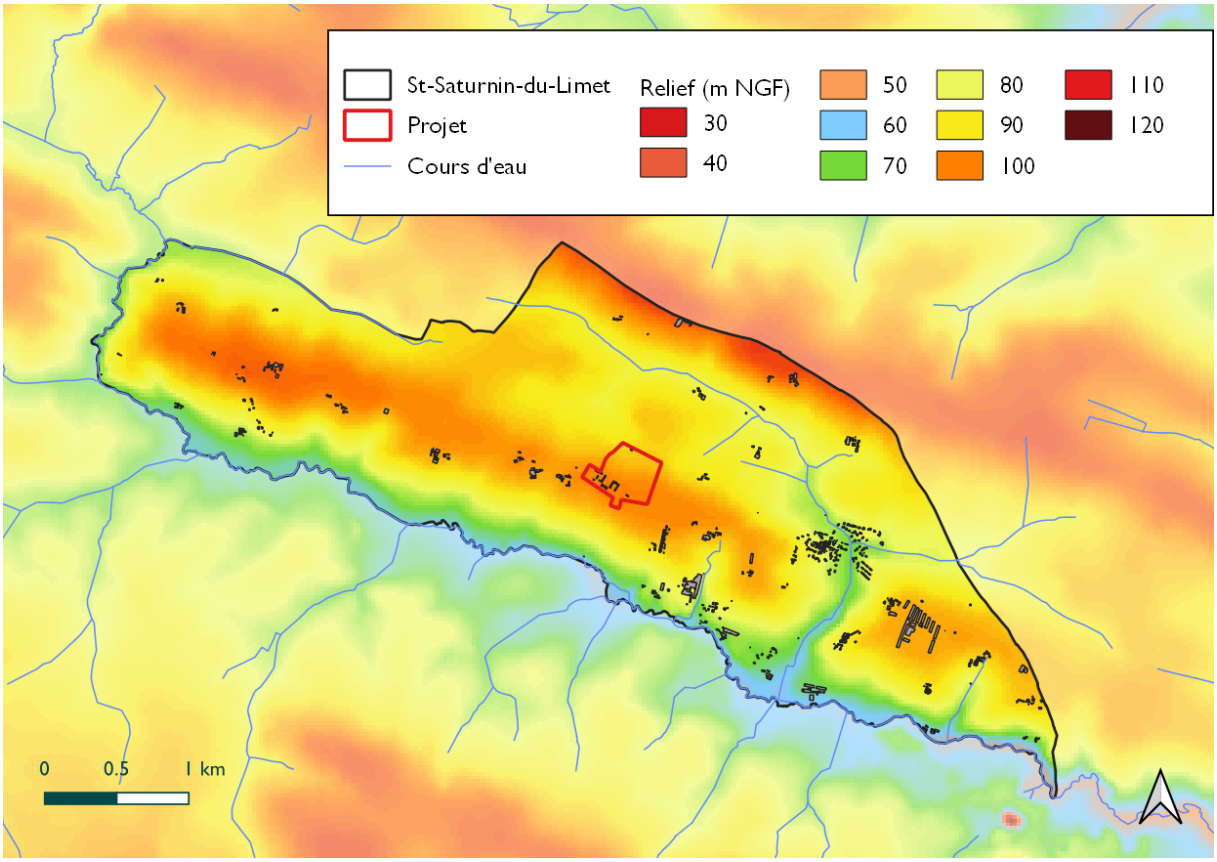


Figure 39 : carte du relief communal

11. LES RISQUES

11.1. Le risque sismique

Les communes de France sont réparties en 5 zones de sismicité définies à l'article R.563-4 du code de l'environnement :

- zone 1 : aléa très faible,
- zone 2 : aléa faible,
- zone 3 : aléa modéré,
- zone 4 : aléa moyen,
- zone 5 : aléa fort.

La commune de St-Saturnin du Limet est classé en zone de sismicité faible (zone 2).

11.2. Le risque retrait-gonflement des argiles

Ce phénomène est la conséquence d'une modification de la teneur en eau dans le sol argileux, entraînant des répercussions sur le bâti. En période de pluviométrie « normale », les argiles sont souvent proches d'un état de saturation. Par temps de sécheresse, elles peuvent se rétracter de manière importante et provoquer des mouvements de terrain entrainant des phénomènes de fissuration dans les bâtiments. Ce phénomène se traduit principalement par des mouvements différentiels, concentrés à proximité des murs porteurs et particulièrement aux angles des constructions.

Les maisons individuelles et les collectifs sont particulièrement touchés par ce phénomène car les fondations sont relativement superficielles. Le retrait-gonflement des sols argileux concerne la France entière et constitue le second poste d'indemnisation aux catastrophes naturelles affectant les maisons individuelles.

Ces tassements différentiels sont évidemment amplifiés en cas d'hétérogénéité du sol ou lorsque les fondations présentent des différences d'ancrage d'un point à un autre de la maison (cas des sous-sols partiels notamment, ou des pavillons construits sur terrain en pente). Les désordres se manifestent aussi par des décollements entre éléments jointifs (garages, perrons, terrasses), ainsi que par une distorsion des portes et fenêtres, une dislocation des dallages et des cloisons et, parfois, la rupture de canalisations enterrées (ce qui vient aggraver les désordres car les fuites d'eau qui en résultent provoquent des gonflements localisés).

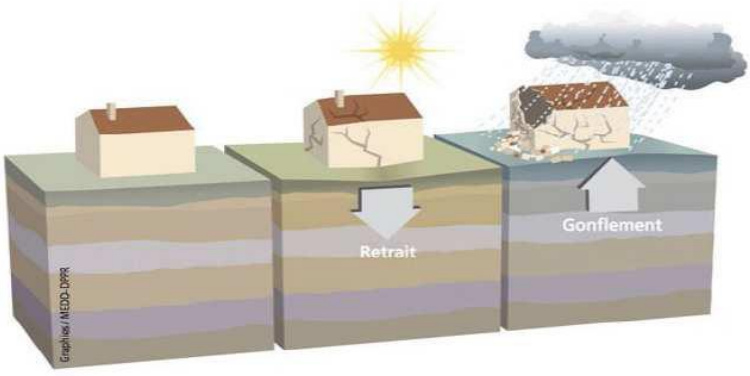


Figure 40 : Phénomène de retrait-gonflement des sols argileux - Source : MEEDDAT

Globalement, la commune présente un aléa faible face à ce risque. Le secteur d'étude présent également un aléa faible face à ce risque. La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n'aggrave pas la vulnérabilité des personnes et des biens face au risque de retrait / gonflement des sols argileux.

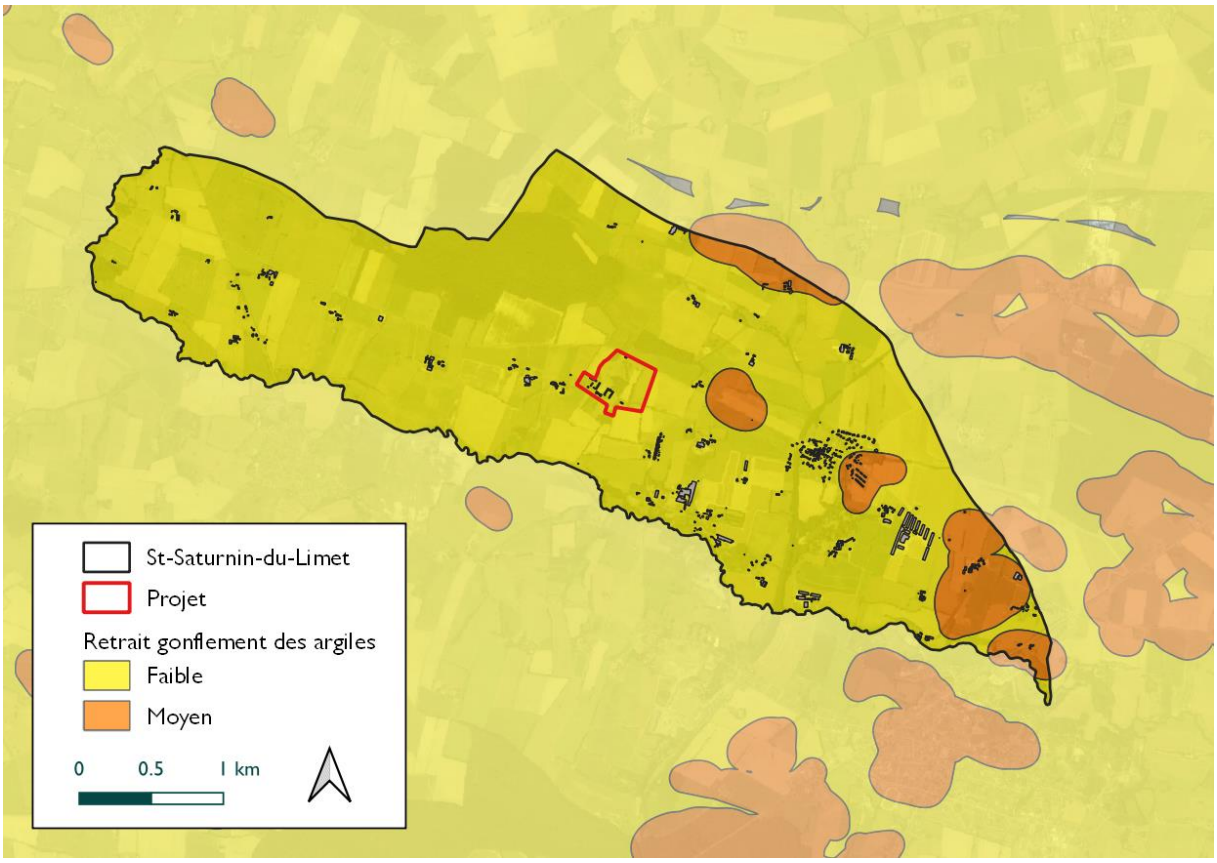


Figure 41 : carte de l'aléa retrait gonflement des argiles

11.3. Le risque d'inondation lié aux eaux superficielles

La commune de Saint-Saturnin-du-Limet et plus particulièrement, le fond de la vallée du Chéran est concerné par l'aléa débordement de cours d'eau sur une bande plus ou moins large (de 50 à 400 m) selon la topographie.

Le PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) est un document réglementaire destiné à faire connaître les risques et réduire la vulnérabilité des personnes et des biens. Il délimite des zones exposées et définit des conditions d'urbanisme et de gestion des constructions futures et existantes dans les zones à risques.

Aucun PPR inondations n'a été approuvé sur la Commune.

De plus, l'atlas des zones inondables (AZI) vise à faciliter la connaissance des risques d'inondations par les collectivités territoriales, les services de l'État et le public. Les AZI sont élaborés par les services de l'Etat et portés à la connaissance des collectivités et établissements en charge de l'élaboration des documents d'urbanisme. Il ne s'agit pas d'un document réglementaire mais d'un outil d'information, qui

aide à la décision et à l'intégration des risques dans l'aménagement du territoire (à l'échelle des documents d'urbanisme comme à celle de l'aménagement opérationnel).

L'Atlas des Zones Inondables (AZI) achevé en 2004 de la rivière « L'Oudon » et de l'un de ses affluents « Le Chéran », révèle que 7 bâtiments sont impactés par la zone inondable. Le château de Beauchêne et le parc ne sont pas concernés par cet AZI.

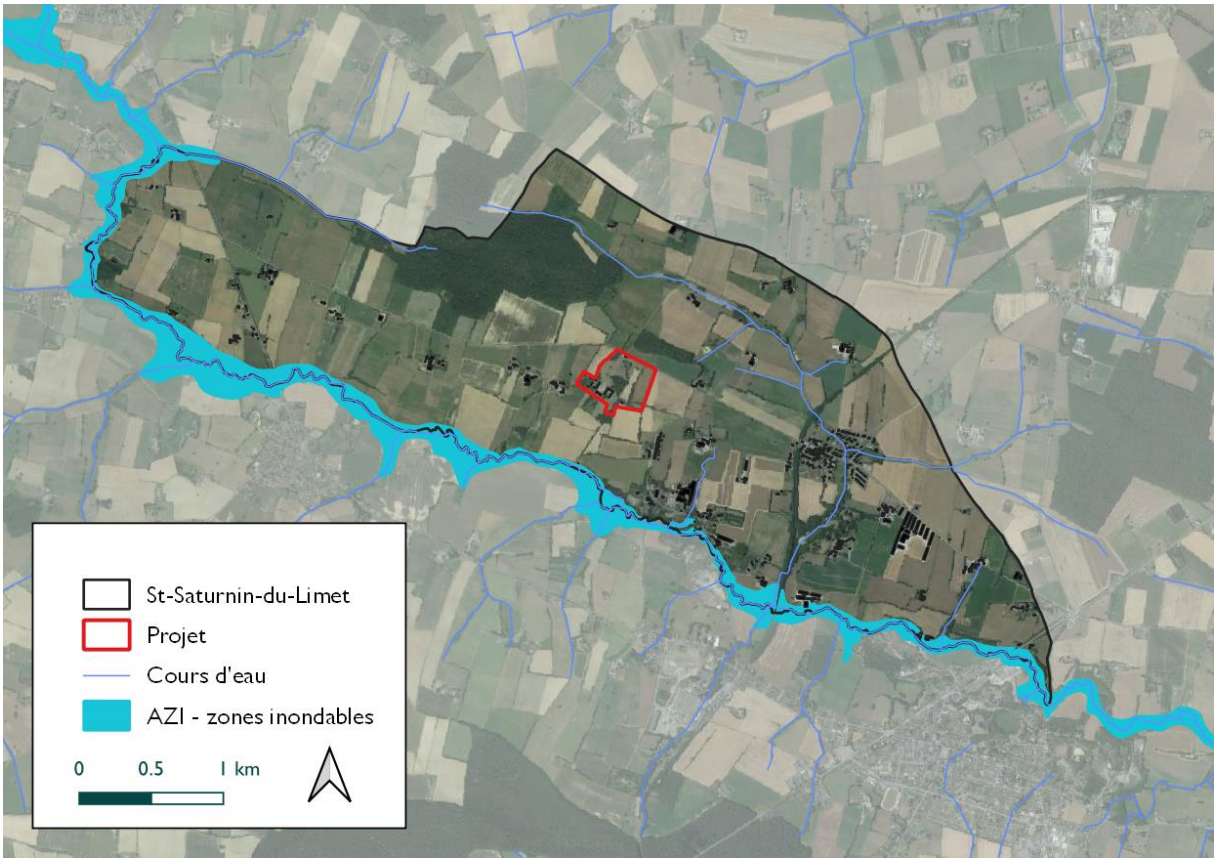


Figure 42 : carte des zones inondables identifiées au sein de l'AZI de l'Oudon

11.4. Le risque lié à la foudre

La foudre est liée à l'orage, qui est un phénomène naturel d'origine climatique. Les orages naissent du recouvrement d'un air anormalement chaud par un air anormalement froid. Cette anomalie génère des courants d'air verticaux qui entraînent avec eux des fragments de glace et gouttelettes d'eau. Les frottements produits entre l'air et l'eau créent un déséquilibre entre les charges électriques ; déséquilibre qui provoque une décharge électrique et l'éclatement d'un orage lorsqu'il est trop important.

La foudre, puissant courant électrique, présente des dangers à la fois directs pour l'homme et l'environnement (incendie, électrocution) et indirects sur certains biens matériels, notamment électriques, les rendant défectueux.

Depuis 1989, la densité moyenne française de foudroiement est de 0,89 éclairs/km²/an. A titre de comparaison, la commune la plus foudroyée depuis 1989 et Lanas (Ardèche) avec 3,67 éclairs/km²/an. La commune la moins foudroyée est le Guilvinec (29) avec une DA de 0,06 arc/km²/an.

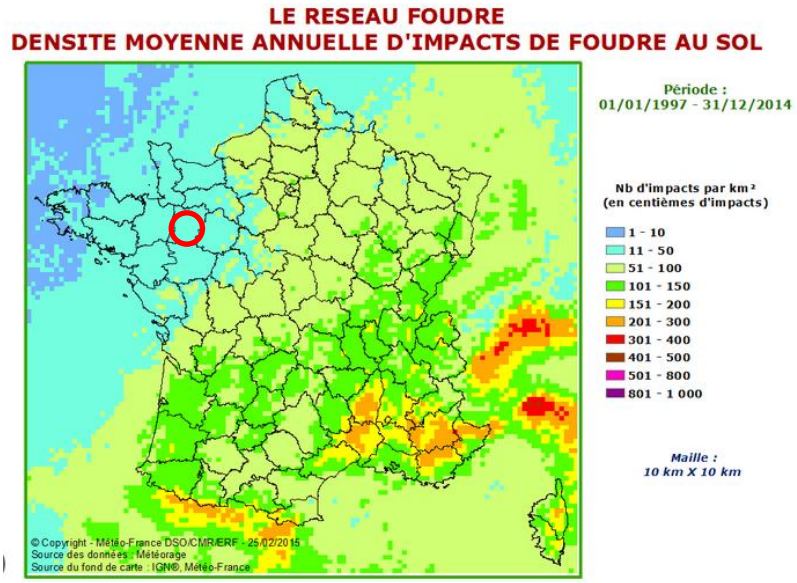


Figure 43 : Densité moyenne de foudre au sol par km²/an en centième (période 1997-2014) – Source : Météorage

D'après le site internet Météorage, la commune a une densité de foudroiement « faible ». La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n'aggrave pas la vulnérabilité des personnes et des biens face au risque lié à la foudre.

11.5. Le risque lié aux mouvements de terrain

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol. Les volumes en jeu peuvent aller de quelques mètres cubes à plusieurs millions de mètres cubes. Les déplacements peuvent être lents (quelques millimètres par an) à très rapides (quelques centaines de mètres par jour). Généralement, les mouvements de terrain mobilisant un volume important sont peu rapides. Ces phénomènes sont souvent très destructeurs, car les aménagements humains y sont très sensibles et les dommages aux biens sont considérables et souvent irréversibles.

D'après Géorisques, la commune n'est pas exposé au risque lié aux mouvements de terrain.
La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n'a aucune incidence lié à l'exposition des personnes et des biens face à ce risque.

11.6. Le risque lié aux incendies et au feu de forêt

On parle d'incendie de forêt lorsqu'un feu a menacé un massif de plus d'un hectare. Ils sont plus fréquents en été du fait de la sécheresse de l'air et des sols, cependant en Ille-et-Vilaine les mois de mars et d'avril sont également une période sensible.

L'origine de l'incendie peut être naturelle (foudre), humaine (barbecue, mégot de cigarette, incendie volontaire) ou encore liée à une infrastructure (ligne de transport d'énergie, dépôt d'ordures).
En plus des dommages qu'ils entraînent sur l'environnement, les incendies de forêt peuvent mettre en danger les biens et les personnes situés à l'intérieur ou en lisière de forêt. En fonction des conditions

climatiques (vent, taux d'humidité) et des caractéristiques de la végétation, ils peuvent être intenses et particulièrement difficiles à maîtriser.

La commune n'est pas identifiée comme sensible aux feux de forêt au sein du Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de la Préfecture de la Mayenne. La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n'a aucune incidence lié à l'exposition des personnes et des biens face à ce risque.

11.7. Le risque lié au radon

Le radon est un gaz radioactif naturel. Il est présent dans le sol, l'air et l'eau. Il présente principalement un risque sanitaire pour l'homme lorsqu'il s'accumule dans les bâtiments.

Gaz radioactif naturel, le radon est considéré en France comme la seconde cause de mortalité par cancer du poumon après le tabac. Sa concentration dans certains bâtiments représente un risque pour la santé, qu'il est possible de réduire par une bonne aération et ventilation.

Depuis 1987, le radon est classé comme cancérigène certain par l'OMS. En effet, en se désintégrant naturellement, il produit des particules radioactives dans l'air qui, une fois inhalées, se fixent sur les voies respiratoires et en irradient les cellules. À long terme, l'inhalation de radon peut conduire à augmenter le risque de développer un cancer du poumon

Saint-Saturnin-sur-Limet est soumis à un potentiel radon fort (catégorie fort). Toutefois, lLa déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n'a aucune incidence lié à l'exposition des personnes et des biens face à ce risque.

11.8. Le risque de vents violents et de tempête

Les vents violents peuvent entraîner des dégâts : effondrement de cheminées, déracinement des arbres, coupures temporaires des réseaux d'électricité ou de téléphonie. Lors d'un épisode orageux violent, la pluie peut provoquer des inondations et une érosion des sols, augmenter les risques d'accidents de la route. En milieu fortement urbanisé, ou les sols sont imperméables, les réseaux de collecte des eaux pluviales peuvent saturer et déborder.

Aucun arrêté de catastrophes naturelles de type tempête n'a été pris ces dernières années sur le territoire communal. La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n'a aucune incidence lié à l'exposition des personnes et des biens face à ce risque.

11.9. Le risque nucléaire

La commune est située à environ 320 km de la centrale nucléaire de Flamanville, et à environ 250 km de la centrale nucléaire de Chinon. La distance géographique d'une centrale nucléaire n'est pas un indicateur pertinent de l'exposition au risque. En effet, cette dernière dépend de nombreux autres facteurs comme la topographie, l'orientation des vents dominants, les précipitations, etc.

Ainsi, une ville située à 80 km d'un site nucléaire mais dans le sens du vent, est plus exposée qu'une autre située à 30 km de la même installation mais abritée par le relief ou les vents dominants. Il est donc très difficile de déterminer le niveau de risque nucléaire d'une zone géographique.

Le risque nucléaire sur la commune ne peut donc être exclu. La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n'a aucune incidence lié à l'exposition des personnes et des biens face à ce risque.

11.10. Le risque de rupture de barrage

Le phénomène de rupture de barrage correspond à une destruction partielle ou totale d'un barrage. Les causes peuvent être diverses :

- Techniques : défaut de fonctionnement des vannes permettant l'évacuation des eaux, vices de conception, de construction ou de matériaux, vieillissement des installations ;
- Naturelles : séismes, crues exceptionnelles, glissements de terrain soit de l'ouvrage lui-même, soit des terrains entourant la retenue et provoquant un déversement sur le barrage ;
- Humaines : insuffisance des études préalables et du contrôle d'exécution, erreurs d'exploitation, de surveillance et d'entretien, malveillance.

Le phénomène de rupture de barrage dépend des caractéristiques propres du barrage. Ainsi, la rupture peut être :

- Progressive dans le cas des barrages en remblais, par érosion régressive, suite à une submersion de l'ouvrage ou à une fuite à travers celui-ci (phénomène de "renard") ;
- Brutale dans le cas des barrages en béton, par renversement ou par glissement d'un ou plusieurs plots.

La Préfecture de la Mayenne ne classe pas Saint-Saturnin-du-Limet comme commune soumise au risque de rupture de barrage.

11.11. Le risque industriel

Le risque industriel majeur correspond au risque accidentel pouvant survenir sur les sites industriels et entraîner des conséquences graves pour les personnes, les biens, et/ou l'environnement. Deux industries sont particulièrement génératrices de risques industriels :

- L'industrie chimique, qui produit, utilise ou stocke des substances chimiques, par exemple des produits destinés à un usage agroalimentaire (engrais) ou les produits pharmaceutiques (eau de javel)
- L'industrie pétrochimique, relative à l'ensemble des produits dérivés du pétrole (essence, goudron...)

Un accident industriel peut engendrer un incendie, une explosion, la dispersion dans l'air d'un produit toxique volatil ou de fumées toxiques, ainsi que la pollution des sols et/ou des eaux suite à la fuite d'un produit toxique pour l'environnement.

Le territoire n'est pas concerné par un risque industriel majeur. Aucun PPR technologiques n'a été approuvé sur la Commune.

11.12. Le risque lié au Transport de Matières Dangereuses (TMD)

Une matière dangereuse est une substance qui, par ses propriétés physiques ou chimiques, ou bien par la nature des réactions qu'elle est susceptible de mettre en œuvre, peut présenter un danger grave pour l'homme, les biens ou l'environnement. Elle peut être inflammable, toxique, explosive, corrosive ou radioactive. Le transport de matières dangereuses (TMD) concerne essentiellement les voies routières (2/3 du trafic en tonnes kilomètre) et ferroviaires (1/3 du trafic) ; la voie d'eau (maritime et les réseaux de canalisation) et la voie aérienne participent à moins de 5 % du trafic.

D'après Géorisques, Saint-Saturnin-du-Limet n'est pas exposé au risque lié aux Transport de Matières Dangereuses (TMD).

11.13. La pollution des sols

Deux bases de données distinctes peuvent être utilisées pour appréhender la qualité des sols du territoire du Pays. Il s'agit de la base de données des sites et sols potentiellement pollués (BASOL) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif et de celle des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) susceptibles d'avoir généré une pollution. La première regroupe des sites pour lesquels une pollution des sols ou des eaux est suspectée où prouvée, alors que la deuxième rassemble des informations relatives aux activités d'une région, sans présomption de pollution.

À ce jour, 3 anciens sites industriels (BASIAS) et un site BASOL sont recensés sur la commune. Aucun n'est connu ou référencé sur le secteur du château et du parc.

Figure 44 : localisation des sites BASIAS / BASOL
Source : Préfecture de la Mayenne

VI. ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

1. INCIDENCES SUR NATURA 2000

Aucun site Natura 2000 ne se trouve sur le territoire communal. Le site le plus proche, la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Basses vallées angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette » se situe à plus de 33 km à vol d'oiseau du site du Château.

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n'aura donc aucun incidence sur un site NATURA 2000.

2. INCIDENCES SUR LES ZNIEFF

Aucune ZNIEFF ne se trouve sur le territoire communal. La ZNIEFF la plus proche est la ZNIEFF de type 1 de l'Ancienne ardoisière de Saint Aignan sur la commune de Renazé. Elle est située à environ 2,5 km du château de Beauchêne. Les autres ZNIEFF sont situées à des distances plus importantes.

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n'aura donc aucun incidence sur une ZNIEFF.

3. INCIDENCES SUR LES BOIS ET LE BOCAGE

Le projet consiste à créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) classé AhT 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). Dans l'ensemble du périmètre du STECAL créé, 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).

Toutefois, les limites du STECAL ont été faite afin d'éviter au maximum d'impacter des éléments naturels. Ainsi, les boisements, les alignements arbres existants et les haies sont implantés en dehors du STECAL et seront protégés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Au sein du STECAL, seuls 4 fourrés sont présents. Ils ne sont plus protégés au titre du L151-19 du CU mais ces derniers seront maintenus et conservés.

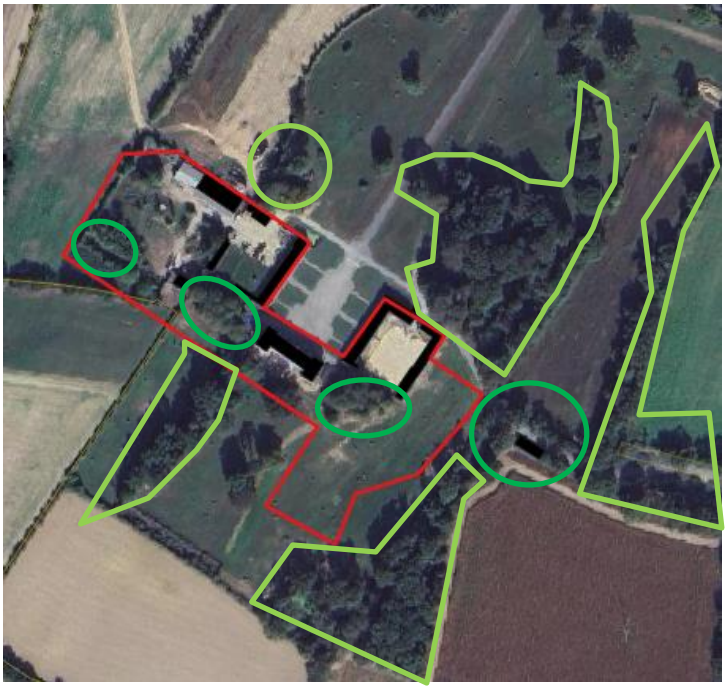


Figure 45 : identification des bois et fourrés préservés

Ainsi, entre le PLU initial et modifié, les modifications apportées au plan de zonage permettent d'adapter la protection aux éléments existants réellement et d'augmenter les surfaces des éléments protégés.

Comme l'illustre les schémas ci-dessous, l'identification des haies bocagères est inchangée, elles sont toujours protégées au titre du L151-19 du CU. Les surfaces protégées au titre de la loi paysage (L151-19 du CU) dont notamment des bois, augmentent de 3500 m² environ. Enfin, la surface identifiée en hameau Ah au PLU initial, est réduite pour être en partie reclassée en zone agricole, qui correspond en partie à l'usage actuel des sols. D'une manière générale, l'objectif global de ce projet touristique est d'assurer la préservation du caractère agricole et naturel du lieu et la préservation du patrimoine bâti.

Figure 46 : comparaison entre plan de zonage en vigueur et plan de zonage projeté
Source : Cabinet URBA – Delphine HARDY

De plus, le projet intègre un programme de replantation de boisement et une activité d'exploitation forestière sera créée. Il est prévu de planter 3 boisements sur des secteurs qui ne sont pas adéquates pour la culture de céréales. L'objectif de ce boisement est de valoriser et de mettre en place un peuplement forestier productif de bois d'oeuvre tout en préservant la biodiversité et le paysage. De part la diversité des essences feuillues (chêne sessile, du merisier, de l'alisier torminal, du charme, du cormier, de la bourdaine, du troène, du noisetier, du poirier sauvage, du cornouiller et de l'érable champêtre), sous la forme de plantation en plein sur une partie de la surface, tout en laissant les bordures périphériques non boisées, ce projet en ayant tout à la fois des bandes enherbées et des bois, sera extrêmement propice à la biodiversité. Ainsi, sur la totalité cadastrale du projet qui est de 6,15 ha, il y aura 4,8 ha de planté en plein et 1,34 ha non planté. Les bordures périphériques ne seront pas boisées sur 6 m de large. Une bande de 12 mètres de large ne sera pas plantée sous la ligne EDF dans la parcelle plus au sud. Sur l'ensemble du projet (6,15 ha), la densité boisée sera de 1551 plants / ha.

En définitive, le projet va d'une part protéger les bois existants et permettre la création de nouveaux boisements.

4. INCIDENCES SUR LES ZONES HUMIDES

Lors de l'inventaire réalisé sur le périmètre d'étude, plusieurs zones humides ont été inventoriées. La délimitation du STECAL a été faite en prenant en compte la localisation des zones humides pour éviter de les impacter. En outre, elles figurent sur le plan de zonage mis à jour.

Ainsi, en définitive, les zones humides ne sont donc pas atteintes par la Déclaration de projet. Par ailleurs, grâce à la mise en compatibilité du PLU, les zones humides du secteur seront davantage protégées.

Figure 47 : carte des zones humides recensées

5. INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE

Le projet empiète sur des terres identifiées au PLU en zone agricole, mais qui ont toujours été intégrées au parc du Domaine de Beauchêne. De plus, le projet intègre une démarche de production de céréales et de légumineuses, y compris sur des parcelles comprises dans le parc du château.

En outre, l'accompagnement et le soutien aux agriculteurs est nécessaire face aux enjeux du changement climatique. L'objectif de soutenir la filière agricole dans sa transition énergétique, notamment en favorisant et en développant les filières alimentaires de proximité, constitue un enjeu sur le territoire. A ce titre, le projet prévoit une commercialisation en vente directe. Enfin, le projet prévoit l'organisation de deux festivals par an sur l'activité agricole de demain.

En définitive, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU génère des incidences positives sur le milieu agricole.

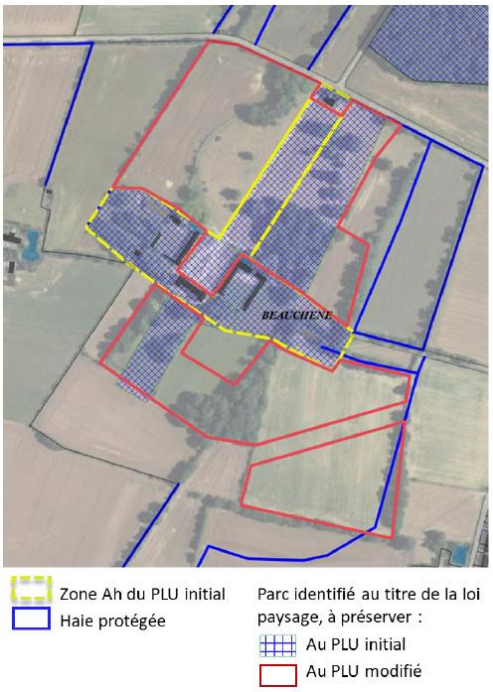
6. INCIDENCES SUR LE PAYSAGE

Le projet ne génèrera pas d'impact majeur sur le paysage. Les seuls impacts seront ceux des constructions réalisées. En effet, les équipements importants comme le terrain de tennis et la piscine seront installés dans les cours des corps de bâtiments secondaires, dont les murs d'enceintes et les constructions existantes masqueront les équipements à réaliser. Les seules constructions envisagées à court terme sont des installations dédiées au développement de l'hébergement de type tentes napoléoniennes et de salles sous la forme 'd'orangerie'. Ce sont des installations démontables, sans impact sur le patrimoine bâti, naturel et sur les perspectives paysagères.

De plus, les plantations existantes sont maintenues et vont être renforcées par la plantations de nouveaux végétaux. Pour mémoire, le château est à ce jour, non visible dans le grand paysage, même en hiver, masqué par les haies bocagères et arbres du parc. Le château et les bâtiments annexes seront encore davantage « camouflés » avec les futures plantations d'arbres.

La mise en compatibilité du PLU permet de redessiner les espaces boisés et le parc sur le plan de zonage du PLU, afin de s'approcher au mieux de la réalité du terrain. De plus, le château de Beauchêne intègre à sa démarche de projet global un GFR visant l'exploitation du bois et la gestion de la forêt de Beauchêne. Ce dernier s'est engagé dans la replantation de boisement et ponctuellement d'essence qui existaient dans le parc du château.

Ainsi, l'emprise du parc identifié au titre de la loi paysage au PLU initial s'étend sur 7,34 ha et il s'étendra sur 14,15 ha au PLU modifié. De plus, 29,6 ha d'éléments de paysage étaient protégés dans le PLU initial. Ils seront 31.98 ha dans le PLU modifié.



7. INCIDENCES SUR LE PATRIMOINE BATI

Le périmètre du projet n'est affecté par aucun élément de patrimoine culturel protégé : périmètre de protection de monument historique au titre du Code du Patrimoine, site classé ou inscrit au titre du Code de l'Environnement, ZPPAUP / AVAP. Le château n'est pas protégé. De ce fait, on ne prévoit pas d'impact significatif de la mise en compatibilité du PLU sur le patrimoine culturel.

Néanmoins, la demande s'inscrit dans le cadre de la rénovation du château, de la mise en valeur du bâti ancien (datant de 1780) ainsi que le développement d'une ferme éco-responsable et d'une gestion forestière durable. D'une manière générale, le projet qui vise la valorisation des bâtiments et de l'environnement du château de Beauchêne, va permettre de financer les travaux de restauration du château et de faire vivre ce patrimoine bâti. Le projet a donc des incidences positives puisqu'il va permettre le maintien et la restauration de ces bâtiments, patrimoine historique du territoire.

Figure 48 : Vue sur le château en restauration et les bâtiments annexes

Source : Cabinet URBA – Delphine HARDY

8. INCIDENCES SUR L'EMPLOI

Durant la phase chantier, la rénovation des bâtiments et les travaux réalisés engendrent pour les entreprises du BTP et toutes les activités connexes, une activité qui permettra la création ou la sauvegarde d'emplois. Par ailleurs, la présence des entreprises du chantier peut contribuer au dynamisme économique environnant de façon indirecte (nuitées, repas dans les restaurants du secteur, location de matériel, sous-traitance) sur toute la durée de réalisation du chantier.

Pendant la phase exploitation, le projet va permettre le développement de l'activité touristique et la valorisation du patrimoine bâti du château de Beauchêne, mais aussi la valorisation de productions agricoles. Plus précisément, le projet économique du château de Beauchêne, ayant pour support le patrimoine bâti et l'activité économique agricole a pour objectifs de promouvoir la mise en oeuvre d'une activité agricole alternative. Le fonctionnement du site permettra aussi de proposer une offre d'emplois locaux : créer 5 emplois directs ETP (actuellement 2,5 emplois directs ont été créés) et jusqu'à 80 jours de travail pour environ 35 intermittents du spectacles ou autres contrats à durée déterminée équivalent.

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU génère un impact positif sur l'emploi local et l'activité économique.

9. INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION FONCIERE

Les seules constructions envisagées à court terme sont des installations dédiées au développement de l'hébergement de type tentes napoléoniennes et de salles sous la forme 'd'orangerie'. Ce sont des installations démontable. Le terrain de tennis et de la piscine seront installés dans les cours des corps de bâtiments secondaires. Ainsi, aucune terre agricole exploitée ne sera urbanisée dans le cadre du projet.

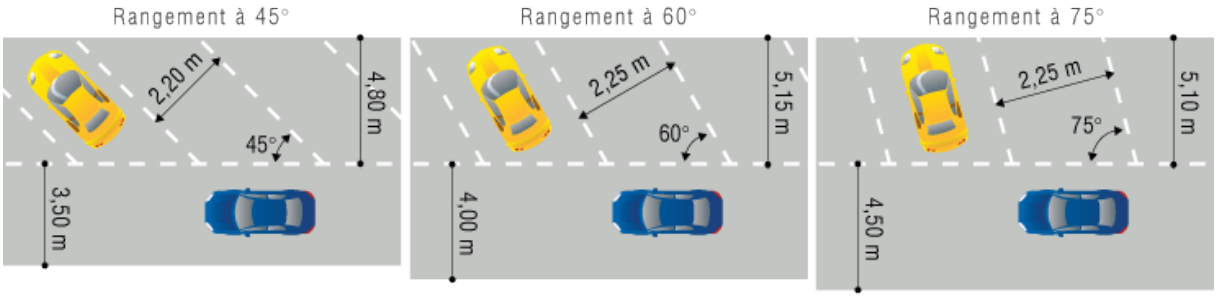
10. INCIDENCES SUR LES DEPLACEMENTS / STATIONNEMENTS

Le projet prévoit la location des lieux pour des évènements privés, la location de salle pour des séminaires, l'organisation d'évènement de Video mapping (5 animations avec l'accueil de 1000 personnes) ou encore l'organisation de deux festivals par an sur l'activité agricole de demain (15 000 visiteurs attendus).

Ainsi, le site accueillera du public en quantité importante, ponctuellement, à certains moments de l'année. Lors de ces évènements plus importants, le nombre de véhicules sera donc plus important qu'en temps normal.

Différentes mesures vont être prises pour gérer les flux. Ainsi, pour permettre une circulation sécurisée, le site étant doté de deux accès, réalisés en enrobé, il est prévu lors des grands évènements, de mettre en place un sens de circulation pour éviter les entrées sorties des véhicules par un unique accès et privilégier une sortie sur la voie communale située en limite Est de la propriété.

Concernant les stationnements, la drève principale devant le château permet un parking aisé de quelques 200 voitures, selon le mode de parking en épis suivant. Ceci permet d'accueillir les manifestations type mariage dans l'orangerie. Pour éviter les manœuvres, la sortie se fait par Bellevue. D'autres places sont disponibles le long des chemins entre le château et la sortie Bellevue pour une quantité supplémentaire de 60 voitures.



Pour les grandes manifestations, les parkings s'effectueraient dans les parcelles suivantes :

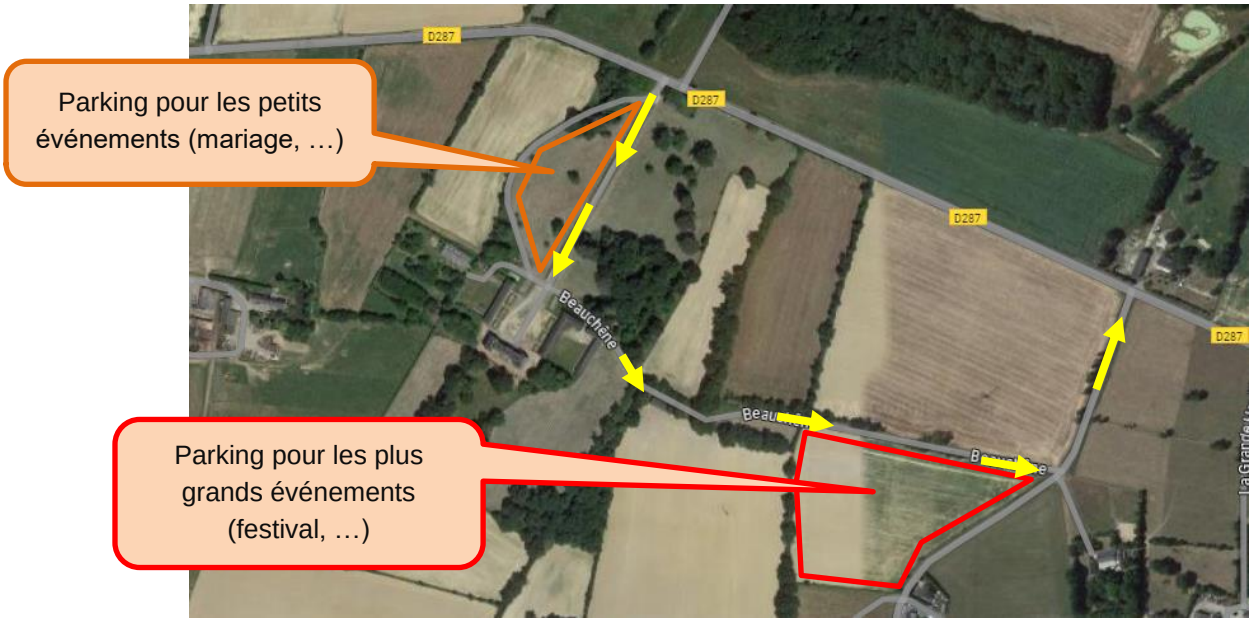


Figure 49 : Localisation des parcelles utilisées lors des très grands évènements (2 à 5 fois par an)

En définitive, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU va permettre le renouveau d'un site patrimonial et le développement d'activités qui peuvent générer ponctuellement des déplacements supplémentaires. Les porteurs de projet ont prévu des mesures pour permettre des circulations fluides, sécurisées.

11. INCIDENCES SUR LES RISQUES NATURELS

Mise à part le risque sismique (faible), le retrait gonflement des argiles (faible), la commune est peu soumise au risque naturels. C'est le cas également pour le site de Beauchêne

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n'aggrave pas la vulnérabilité des personnes et des biens face aux risques naturels.

12. INCIDENCES SUR LES RISQUES INDUSTRIELS ET TECHNOLOGIQUES

Le site de Beauchêne n'est pas concerné par des risques industriels et technologiques. Ainsi, la mise en compatibilité du PLU ne va pas générer d'impact sur ces risques.

13. INCIDENCES SUR LES SITES ET SOLS POLLUES

À ce jour, 3 anciens sites industriels (BASIAS) et un site BASOL sont recensés sur la commune. Aucun n'est connu ou référencé sur le secteur du château et du parc.

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n'augmente pas l'exposition des personnes et des biens face aux pollutions des sols.

14. INCIDENCES SUR LES NUISANCES SONORES

14.1. Vis-à-vis du classement des infrastructures sonores

La commune n'est pas concernée par l'arrêté préfectoral du 9 novembre 2009 portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit en Mayenne.

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n'augmente pas l'exposition des personnes et des biens face aux nuisances sonores.

14.2. Vis-à-vis du voisinage

Le site, par les activités proposées générera des nuisances sonores par sa fréquentation :

- Exploitation de salles (mariages, séminaires, …)
- Démonstration d'engins agricole
- Spectacles (video-mapping)

Toutefois, ces nuisances seront faibles. Un logement de fonction rattaché au château de Beauchêne se trouve à moins de 150m à l'ouest. Les premiers logements sont situés à 300 m du périmètre du STECAL et des boisements existent entre ces logements et le château. Les animations (mariage, séminaires, etc) auront lieu dans la cours du château et dans les orangeries. La plupart des animations auront lieu en été, en période ou les boisements sont les plus denses. Il est de plus prévu une densification des boisement autour du château. Les nuisances sonores devraient être atténuées par ces derniers.

Au regard des activités envisagées et de la distance, la mise en oeuvre du projet ne devrait pas avoir d'incidence sur le cadre de vie des riverains.

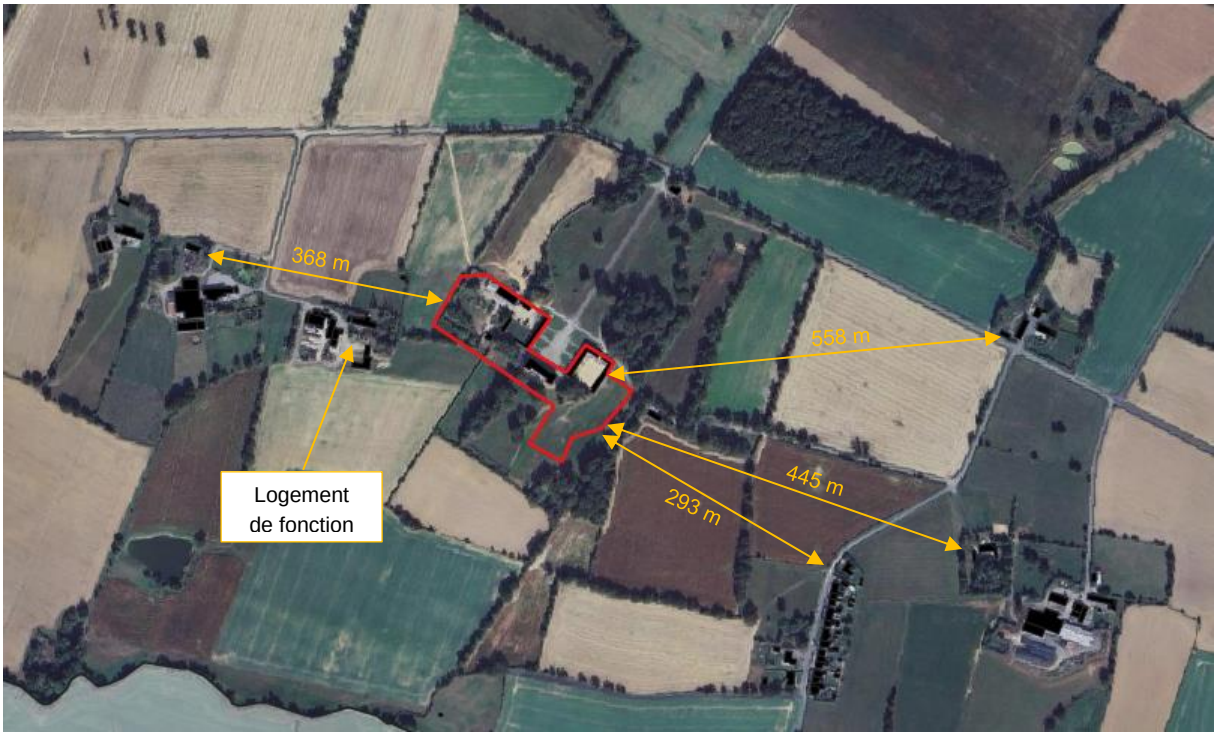


Figure 50 : Distance entre le STECAL et les maisons riveraines

15. INCIDENCES SUR L'EAU POTABLE

L'emprise du site du Chateau se trouve en dehors de tout périmètre de protection de captage d'eau potable. La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n'aura donc aucun incidence sur la préservation d'un captage d'eau potable.

Par ailleurs, le projet prévoit l'accueil ponctuel de personnes pour des événements (mariage, séminaire, …) pouvant augmenter ponctuellement et sensiblement les besoins en eau potable.

16. INCIDENCES SUR LES DECHETS

Le site dans son exploitation touristique intègre une démarche de préservation de l'environnement et de limitation de productions des déchets.

VII. RESUME NON TECHNIQUE (RNT)

1. CONTEXTE

La commune de Saint Saturnin-du-Limet est dotée d'un ensemble bâti d'envergure, le château de Beauchêne, qui a été laissé à l'abandon durant plusieurs décennies. Un porteur de projet a récemment acquis le bien, dont les travaux de rénovation/réhabilitation sont déjà bien avancés. Ce dernier souhaite valoriser au travers de plusieurs activités :

- la création d'une ferme de production de céréales et légumineuses et leur commercialisation en vente directe,
- la location des lieux pour des évènements privés,
- la visite du château et de la propriété (potager, jardin et cours d'honneur)
- la proposition d'hébergements atypiques : proposition de tentes de Lafayette et Napoléon,
- la location de salles pour des séminaires
- l'organisation d'évènement de Video mapping : il est envisagé cinq animations avec l'accueil de 1000 personnes.
- l'organisation de deux festivals par an sur l'activité agricole de demain (15 000 visiteurs attendus).

Afin de permettre la mise en oeuvre du projet d'animation du territoire et de développement de l'activité touristique, il est nécessaire d'effectuer :

- Une procédure de déclaration de projet ayant pour objet d'adapter le plan de zonage du PLU de Saint Saturnin-du-Limet dans le but de définir un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) à vocation d'activités touristiques et d'accueil d'activités évènementielles dans le but de permettre la mise en oeuvre du projet du Château de Beauchêne, tout en assurant la préservation du patrimoine naturel et du bâti local.
- Une mise en compatibilité du PLU de St Saturnin-du-Limet, visant l'intégration de la modification apportée au plan de zonage pour le lieu-dit du château de Beauchêne, ainsi que la rédaction d'un règlement littéral dédié.

Une demande d'examen au cas par cas a été déposée auprès de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) des Pays de la Loire le 22 mai 2023, puis des compléments ont été déposés le 6 juin 2023. Un avis conforme[2] a été formulé par l'autorité compétente en date du 20 juillet 2023 (décision n° 2023 ACPDL50 / PDL-2023-7025 du 20 juillet 2023) et a conclu à la nécessité de la rédaction d'une évaluation environnementale.

Un recours gracieux a été formulé par la Commune auprès de la MRAe Pays de la Loire, en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du Code de l'Urbanisme. La MRAe Pays de la Loire a maintenu son avis initial et soumet la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU à évaluation environnementale.

Le présent rapport constitue l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité n°1 par déclaration de projet du PLU de Saint-Saturnin-du-Limet.

[2] L'avis initial de la MRAe Pays de la Loire est consultable en Annexe 1 du présent document.

2. PRESENTATION DU PROJET

Le projet nécessitant la mise en oeuvre de la présente procédure, se trouve au niveau du lieu-dit du château de Beauchêne. Ce dernier est situé au centre de la commune de Saint-Saturnin-du-Limet.

Figure 51 : vue aérienne

Figure 52 : photo des bâtiments du château

Figure 53 : localisation du site du projet au sein du territoire communal

Le projet vise la valorisation des bâtiments et de l'environnement du château de Beauchêne, qui est en cours de rénovation, à travers les activités suivantes :

- la création d'une ferme de production de céréales et de légumineuses et leurs commercialisations en vente directe,
- la location des lieux pour des évènements privés,
- la visite du château et de la propriété (potager, jardin et cours d'honneur)
- la proposition d'hébergements atypiques : proposition de tentes de Lafayette et Napoléon,8
- la location de salle pour des séminaires,
- l'organisation d'évènement de Video mapping : il est envisagé cinq animations avec l'accueil de 1000 personnes.
- l'organisation de deux festivals par an sur l'activité agricole de demain (15 000 visiteurs attendus).

Cette liste n'est pas figée et n'est pas exhaustive. En effet, en fonction des besoins et de l'évolution de la fréquentation des lieux, de nouveaux projets pourront émerger.

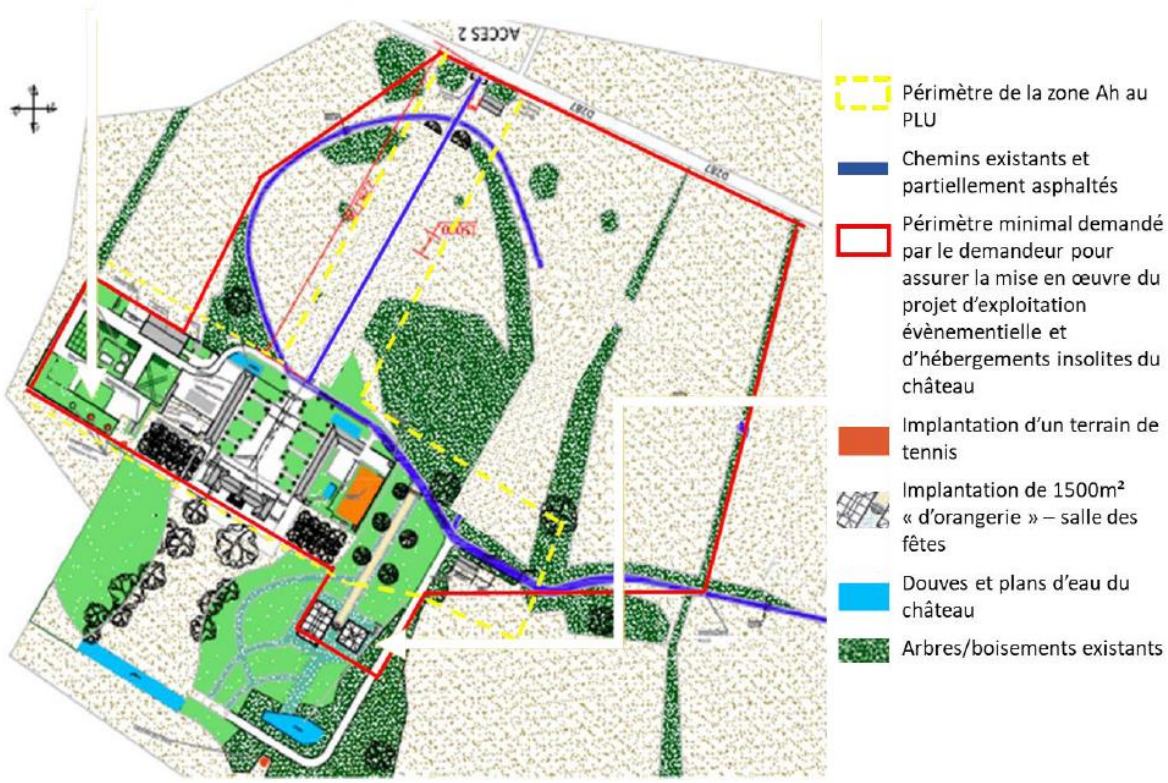


Figure 54 : plan du projet

Au projet de valorisation du site du château de Beauchêne, il est envisagé :

- l'implantation de deux orangeries d'une surface de 1500m² au total
- l'installation d'un terrain de tennis : environ 648 m²
- la réalisation d'une piscine : 60 m²
- l'implantation de tentes (surface non communiquée).

Ces 4000 m² sont uniquement dédiés aux destinations suivantes : restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma et autres équipements recevant du public.

Le bâtiment existant, en cours de rénovation, situé à l'entrée Nord de l'accès principal du château, est maintenu en secteur Ah, comme au PLU initial. Le parc est classé en zone agricole afin de privilégier la préservation du parc du château et la mise en oeuvre du projet de développement agricole du site. La trame délimitée au titre de la loi paysage et de la préservation des continuités écologiques est élargie à l'ensemble des espaces boisés ou des espaces comportant des arbres remarquables du parc du château. Cette trame a été supprimée du secteur AhT car dans cette emprise les plantations existantes sont principalement d'anciens vergers qui méritent d'être remplacés ainsi que des pelouses. La trame a été ajoutée dans la cour d'honneur du château afin de la préserver de toute nouvelle construction, voire que soit recréer les jardins à la française d'antan (prévu au projet). Le STECAL AhT a une superficie de 3,54 ha. Ce périmètre, qui peut paraître important, mais il parait souhaitable que « les équipements » de valorisation du château ne soient pas accolés pour assurer la préservation des perceptions des façades du château.

Figure 55 : Extrait du plan de zonage initial

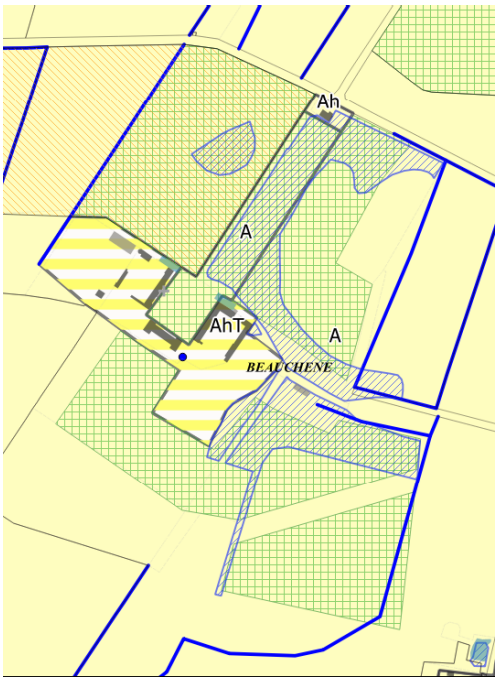


Figure 56 : Extrait du plan de zonage modifié

Source : Cabinet URBA – Delphine HARDY

Afin de permettre la mise en oeuvre du projet d'animation du territoire et de développement de l'activité touristique, il est nécessaire d'effectuer :

- Une procédure de déclaration de projet ayant pour objet d'adapter le plan de zonage du PLU de Saint Saturnin-du-Limet dans le but de définir un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) à vocation d'activités touristiques et d'accueil d'activités évènementielles dans le but de permettre la mise en oeuvre du projet du Château de Beauchêne, tout en assurant la préservation du patrimoine naturel (bois, ZH) et du bâti local.
- Une mise en compatibilité du PLU de St Saturnin-du-Limet, visant l'intégration de la modification apportée au plan de zonage pour le lieu-dit du château de Beauchêne, ainsi que la rédaction d'un règlement littéral dédié.

La projet est d'intérêt général car il a objectif de permettre le développement et la diversification de l'offre d'activités touristiques et d'hébergements, facteur d'attractivité pour le territoire communal et intercommunal, en cohérence les objectifs de promotion du territoire touristique du Pays de Craon.

3. INCIDENCES

Thèmes	Incidences	Mesures
Natura 2000	La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n'aura donc aucun incidence sur un site NATURA 2000.	Pas de mesures
ZNIEFF	La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n'aura donc aucun incidence sur une ZNIEFF.	Pas de mesures

Thèmes	Incidences	Mesures
Bois et bocage	Au sein du STECAL, suppression des protections actuellement opposables au titre du paysage et de la préservation des continuités écologiques (haies, bois, parcs). Le projet intègre un programme de replantation de boisement et une activité d'exploitation forestière sera créée. Sur la totalité cadastrale du projet qui est de 6,15 ha, il y aura 4,8 ha de planté en plein et 1,34 ha non planté.	• Les limites du STECAL ont été faite afin d'éviter au maximum d'impacter des éléments naturels. • Au sein du STECAL, seuls 4 fourrés sont présents. Ils ne sont plus protégés au titre du L151-19 du CU mais ces derniers seront maintenus et conservés. • Les boisements, les alignements arbres existants et les haies sont implantés en dehors du STECAL et seront protégés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme. • L'emprise du parc identifié au titre de la loi paysage au PLU initial s'étend sur 7,34 ha et il s'étendra sur 14,15 ha au PLU modifié. De plus, 29,6 ha d'éléments de paysage étaient protégés dans le PLU initial. Ils seront 31.98 ha dans le PLU modifié.
Zones humides	Lors de l'inventaire réalisé sur le périmètre d'étude, plusieurs zones humides ont été inventoriées. Elles ont été prises en compte dans la modification du document et ne seront pas impactées par le projet.	• La délimitation du STECAL a été faite en prenant en compte la localisation des zones humides pour éviter de les impacter. En outre, elles figurent sur le plan de zonage mis à jour. Ainsi, en définitive, les zones humides ne sont donc pas atteintes par la Déclaration de projet. Par ailleurs, grâce à la mise en compatibilité du PLU, les zones humides du secteur seront davantage protégées.
Agriculture	Aucune terre agricole exploitée ne sera urbanisée dans le cadre du projet. Le projet empiète sur des terres identifiées au PLU en zone agricole, mais qui ont toujours été intégrées au parc du Domaine de Beauchêne	• Le projet intègre une démarche de production de céréales et de légumineuses, y compris sur des parcelles comprises dans le parc du château.

Thèmes	Incidences	Mesures
Paysage	Pas d'impact majeur sur le paysage Impact des constructions réalisées	• Le terrain de tennis et la piscine seront installés dans les cours des corps de bâtiments secondaires, dont les murs d'enceintes et les constructions existantes masqueront les équipements à réaliser. • Les seules constructions envisagées à court terme sont des installations dédiées au développement de l'hébergement de type tentes napoléoniennes et de salles sous la forme 'd'orangerie'. Ce sont des installations démontables, sans impact sur le patrimoine bâti, naturel et sur les perspectives paysagères. • Les plantations existantes sont maintenues et vont être renforcées par la plantations de nouveaux végétaux (projet de boisements) • Intégration de boisements en loi paysage
Patrimoine bâti	Aucun élément de patrimoine culturel protégé Mise en valeur du bâti ancien	
Emploi et activités économiques	Création d'emplois	
Consommation foncière	Aucune terre agricole exploitée ne sera urbanisée dans le cadre du projet.	• Installations démontables (orangerie, tentes)
Déplacements / Stationnements	Le site accueillera du public, ponctuellement, à certains moments de l'année. Lors de ces évènements plus importants, le nombre de véhicules sera donc plus important qu'en temps normal.	• Mesures prises pour permettre des circulations fluides, sécurisées et des stationnements adéquates.
Risques	Sans impact	
Sites et sols pollués	Sans impact	

Thèmes	Incidences	Mesures
Nuisances sonores	Le site, par les activités proposées générera des nuisances sonores par sa fréquentation.	• Les premiers logements sont situés à plus de 300 m • La plupart des animations auront lieu en été, en période ou les boisements sont les plus denses. Il est de plus prévu une densification des boisement autour du château. Les nuisances sonores devraient être atténuées par ces derniers.
Eau potable	Pas d'impact sur la préservation de captage d'eau potable Augmentation des besoins en eau potable	• Augmentation ponctuelle lors des évènements privés ou séminaires
Déchets	Augmentation des déchets générés par les activités sur le site	• Démarche de préservation de l'environnement et de limitation de productions des déchets.