

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS portant sur la révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Schéma de Cohérence Territorial du territoire de la Communauté de Communes du Mont des Avaloirs

ENQUÊTE PUBLIQUE du **lundi 22 Septembre** à 14h30

au **Jeudi 23 Octobre 2025** à 17h30



**Le commissaire enquêteur,
Sylvie FILHUE**

SOMMAIRE

1	GÉNÉRALITÉS.....	4
1.1	L'objet de l'enquête	4
1.2	Le cadre juridique et réglementaire.....	4
1.3	Le contenu du projet	4
2	LES ENSEIGNEMENTS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET LA MOTIVATION DE MON AVIS	5
2.1	Sur l'information et la concertation lors de l'élaboration du projet.....	5
2.2	Sur le dossier d'enquête	5
2.3	Sur l'information et la participation du public lors de l'enquête publique.....	6
2.4	Sur le bilan de l'enquête publique	7
2.5	Sur le climat de l'enquête publique.....	7
2.6	Sur la compatibilité avec les documents supra	7
2.7	Sur la prise en compte des avis avant l'enquête publique	8
2.8	Sur la prise en compte des observations du public.....	10
2.9	Sur l'intérêt général de la révision allégée n° 2	10
3	AVIS SUR LE PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE N° 2 DU PLUi	11

GLOSSAIRE

CCMA : Communauté de communes du Mont des Avaloirs

CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

ENAF : Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

ERC : Eviter, Réduire, Compenser

HLL : Hébergement Léger de Loisir

OAP : Opération d'Aménagement et de Programmation

OCSGE : OCcupation du Sol à Grande Echelle

ORT : Opération de Revitalisation du Territoire

PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durable

PLUi : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

PNR : Parc Naturel Régional

PPRT : Plan de Prévention des Risques Technologiques

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SIG : système d'Information Géographique

SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

STECAL : Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées

1 GÉNÉRALITÉS

1.1 L'objet de l'enquête

Le PLUi de la communauté de communes du Mont des Avaloirs a été approuvé le 22 février 2024 puis mis à jour par une procédure de modification n°1 approuvée le 3 juillet 2025.

Le projet de révision allégée n°2 porte sur la création de 9 STECAL permettant de développer l'offre d'hébergement touristique au sein des zones agricoles et naturelles du territoire, en cohérence avec les objectifs du PADD.

1.2 Le cadre juridique et réglementaire

La procédure de révision allégée relève de l'application de l'article L153-34 du Code de l'urbanisme. Par ailleurs, l'article L153-34 du Code de l'urbanisme prévoit que « *Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision allégé fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées (...)* ».

Et au regard de l'article L122-4 du Code de l'environnement et de l'analyse menée dans le cadre de cette procédure, la collectivité a décidé de réaliser directement une évaluation environnementale.

1.3 Le contenu du projet

Ce projet s'applique à 7 communes du territoire, à savoir Crennes sur Fraubée, Gesvres, Lignières Orgères, Neuilly le Vendin, Pré en Pail Saint Samson, Saint Calais du Désert et Saint Cyr en Pail.

La révision allégée n° 2 concerne 9 projets d'hébergement touristique qui font l'objet de la création de STECAL Nt/At spécifiquement dédiés aux hébergements touristiques de type « insolites » et isolés en campagne et un STECAL Nt1 permettant le changement de destination de bâtiments existants et la création d'une piscine (projet de Lignières Orgères).

- Création de 2 Tiny houses à Crennes sur Fraubée ,
- Implantation d'hébergements insolites de type tipis ou bulles/dômes démontables à Neuilly le Vendin,
- Implantation de 3 hébergements insolites de type « pods » à Pré en Pail Saint Samson,
- Implantation de 2 habitations légères de loisirs au sein d'un jardin d'une habitation existante à Pré en Pail Saint Samson,
- Implantation de 2 hébergements insolites en matériaux naturels à Saint Calais du Désert,
- Implantation d'un dôme géodésique posé sur plots dans le jardin d'une habitation existante à Lignières Orgères,

- Création de 5 gîtes, un dortoir et salle de réception ainsi qu'une piscine couverte et un parking non cimenté ou bitumé à Lignières Orgères via la réhabilitation de bâtiments existants.
- Régularisation d'une activité touristique en diversification d'une activité agricole à Saint Cyr en Pail. Il s'agit de 2 mobil homes déjà présents lors de l'acquisition de l'exploitation.
- Création d'une activité touristique en diversification d'une activité agricole à Gesvres avec la création de 2 habitations légères de loisirs en fonds de jardin existant sans impact sur l'activité agricole.

2 LES ENSEIGNEMENTS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET LA MOTIVATION DE MON AVIS

2.1 Sur l'information et la concertation lors de l'élaboration du projet

Sur son site internet, la CCMA, dans la rubrique consacrée aux actualités a mis à disposition de tout un chacun, l'ensemble du dossier relatif à l'enquête publique en cours. En revanche, le PLUi valant SCOT n'est pas accessible en permanence sur ce même site, il l'est cependant sur le geoportail de l'urbanisme. L'information a donc été correctement réalisée mais je considère qu'il serait plus simple pour le public d'avoir, sur le site internet de la CCMA, un accès direct à la totalité des données du territoire et notamment à celles du PLUi valant SCOT.

La concertation préalable pour l'ensemble des quatre projets s'est tenue du 4 avril au 9 mai 2025 par voie d'affichage dans les communes et au siège de la CCMA. Une information avait été publiée via le site internet de la CCMA. La communauté de communes dit ne pas avoir la certitude d'avoir publié une annonce légale pour informer de cette concertation. Un registre de concertation a été mis à disposition du public au siège de la CCMA et dans chaque commune. La communauté de communes n'a reçu aucun courrier, courriel et aucune observation n'a été formulée dans le registre de concertation.

Mayenne Nature Environnement et la Fédération de l'Environnement 53 ont adressé des observations par courrier mais elles ne sont pas propres à la révision n°2.

Je considère que l'information et la concertation préalable étaient de nature à permettre l'expression effective du public.

2.2 Sur le dossier d'enquête

La communauté de communes a choisi de recourir à quatre procédures différentes, une modification et quatre révisions allégées. Je note qu'une liste des différents documents composant les dossiers d'enquête permettait de disposer d'une vision globale.

La révision allégée n° 2 porte sur la création de 9 STECAL. Conformément au code de l'urbanisme, le dossier inclut les pièces suivantes :

- La notice de présentation expliquant les motifs des changements apportés par la révision,
- Le plan de zonage modifié (règlement graphique),
- Le règlement écrit modifié.

Je considère que le dossier relatif à la révision allégée n° 2 permettait de prendre connaissance des différents projets de STECAL, d'en apprécier la justification et les objectifs, et d'évaluer les différents impacts.

2.3 Sur l'information et la participation du public lors de l'enquête publique

La publicité officielle par voie de presse a respecté les délais de parution des annonces légales dans les deux journaux régionaux, à savoir au moins 15 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 jours du début de celle-ci. Le délai d'affichage à la communauté de communes et dans les mairies du territoire de la communauté de communes a également respecté le délai des 15 jours avant le début de l'enquête. Il en est de même pour la mise en ligne de l'avis d'enquête sur le site internet.

Une information concernant l'enquête publique a été insérée dans la revue d'information semestrielle intitulée « les Avaloirs et vous » via l'édition d'Octobre 2025.

Une application pour smartphone intitulée « Intramuros », permet aux habitants du territoire de consulter les informations publiées par leur collectivité. L'accès est libre et gratuit. Dans le pavé « actualités », l'entièreté du dossier d'enquête était consultable à compter du 22 septembre 2025.

Le dossier sur support papier était consultable à la CCMA, Pré en Pail Saint Samson et Villaines la Juhel aux jours et heures habituels d'ouverture. Une liste des différents documents constituant le dossier d'enquête permettait au public de le guider dans sa recherche.

Le dossier était également consultable par voie numérique sur le site de la communauté de commune : <https://cc-montdesavaloirs.fr> à compter du 6 septembre 2025.

Un poste informatique avait été mis à disposition du public à la CCMA, à Pré en Pail Saint Samson ainsi qu'à Villaines la Juhel et dans les 24 autres communes du territoire.

Je constate que la réglementation a été respectée quant à l'information sur le déroulement de l'enquête. Cette information a été suffisante et j'estime que les dispositions complémentaires prises par la communauté de communes étaient de nature à inciter le public à participer.

2.4 Sur le bilan de l'enquête publique

35 observations ont été déposées durant l'enquête publique par 26 contributeurs. **Quatre contributions concernaient le projet de révision n°2.**

14 personnes se sont déplacées lors des trois permanences et 12 d'entre elles ont apposé une observation.

8 contributeurs sont allés en mairie en dehors des permanences.

4 observations ont été reçues par mail et 4 autres par courrier postal.

La nature des observations :

- 10 demandes concernent un changement de destination,
- 9 demandes concernent un changement de zonage,
- 9 observations ont trait à la protection des haies et aux zones humides
- 3 demandes concernent la création de STECAL à vocation touristique,
- 1 demande concerne la création d'un parking,
- 1 demande concerne la suppression d'un linéaire commercial,
- 1 demande concernant une erreur supposée d'identification de zone humide
- 1 demande concerne la création d'un centre équestre.

Je considère que les observations du public ne révèlent pas d'opposition au projet de révision n° 2 du PLUi et que les remarques formulées concernent exclusivement des demandes personnelles.

2.5 Sur le climat de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein. Aucun incident n'est à déplorer. Son déroulement a été facilité par l'excellente collaboration du service Urbanisme et Aménagement Durable de la communauté de communes, représenté par madame Juliette PILLAIS.

Je considère donc que le climat dans lequel s'est déroulée l'enquête a facilité la consultation du dossier d'enquête et l'expression du public.

2.6 Sur la compatibilité avec les documents supra

La Communauté de Communes du Mont des Avaloirs a fait le choix d'un document d'urbanisme unique qui remplit à la fois le rôle du PLUi et du SCOT : *le PLUi valant SCOT*. Il couvre à la fois la planification stratégique (SCOT) et la réglementation du sol (PLUi). Il permet ainsi la simplification des

procédures. Ce dispositif est prévu par le code de l'urbanisme (article L.151-6-1) issu de la loi ALUR (2014).

Il fixe 4 grandes orientations :

- Tendre vers 17000 habitants à l'horizon 2030 en renforçant l'attractivité du territoire.
- Soutenir le développement économique en favorisant un équilibre territorial entre emploi, habitat, commerces et services.
- Accroître l'attractivité du territoire en renforçant les principaux pôles et en maintenant un maillage des bourgs ruraux.
- Inscrire le territoire dans une démarche de développement durable, avec des actions spécifiques permettant de réduire la dépense énergétique et la préservation des paysages.

Le PLUi valant SCOT inclut aussi des actions de revitalisation des bourgs, de lutte contre la vacance, de réhabilitation de logements et friches urbaines.

La loi Climat & Résilience d'août 2021 fixe un **objectif de réduction de 50% de la consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF)** d'un territoire entre 2021 et 2031 par rapport à la **consommation d'espaces de l'année 2011 à l'année 2020**, ce qui représente pour la Communauté de Communes du Mont des Avaloirs une surface de **91.75 hectares** à consommer. A date, la communauté de communes apporte toute la rigueur attendue pour respecter cet engagement, les procédures en cours ne sont que très peu consommatrices d'ENAF.

Les procédures en cours s'inscrivent parfaitement dans les objectifs fixés. Elles ne remettent pas en cause les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi valant SCOT, ni du SRADDET.

J'estime donc que la création des 9 STECAL proposée dans la révision n°2 respecte les objectifs inscrits dans les documents supra, contribue à soutenir le développement économique, touristique et culturel du territoire sans incidence notable sur la consommation d'ENAF.

2.7 Sur la prise en compte des avis avant l'enquête publique

L'Etat a rendu un avis favorable le 21 juillet 2025 en émettant l'observation suivante « *le périmètre du STECAL sur la commune de Neuilly le Vendin mériterait d'être réduit en sa partie nord afin de ne pas impacter le chemin rural et sa double haie* ».

La CCMA confirme que la partie nord du STECAL sera retirée pour ne conserver que la partie sud.

La MRAe a rendu son avis le 10 septembre 2025. Elle recommande de travailler les points suivants :

- Compléter la description des caractéristiques des sites concernés au titre de leur situation au sein du PNR Normandie Maine et de la présence potentielle de zones humides afin de mieux justifier des choix effectués et de leurs incidences.

Dans son mémoire en réponse, la CCMA indique prendre en compte ces remarques et complètera le dossier en ce sens.

E25000148/53 – Enquête publique du 22 Septembre au 23 Octobre 2025 portant sur une modification et trois révisions allégées du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Mont des Avaloirs

- Mieux justifier de la recherche de solutions de substitutions ou de variantes afin de limiter les impacts sur les enjeux environnementaux.

Dans son mémoire en réponse, la CCMA précise que s'agissant de STECAL touristiques liés à des projets privés, la recherche d'alternatives n'est pas envisageable. En revanche, des variables sur site ont parfois été proposées et retenues. Ainsi, afin de répondre aux recommandations de l'Etat et de la CDPENAF une variante de périmètre est envisagée pour le STECAL situé au Tertre sur la commune de Neuilly le Vendin.

- Mieux préciser les incidences relevées en fonction des caractéristiques et enjeux identifiés sur chaque site.

Dans son mémoire en réponse, la CCMA explique qu'une carte présentant les enjeux spécifiques au site se trouve après chaque analyse des incidences et mesures ERC de chaque STECAL.

- Mieux justifier l'adéquation des périmètres de STECAL retenus au regard des besoins motivant leur création.

Dans son mémoire en réponse, la CCMA indique que les périmètres prennent en compte la typologie de la construction et leur espacement puisque chaque projet défend une approche nature dans un cadre préservé et non le développement de grandes infrastructures de tourisme.

- Mieux justifier de l'analyse de la consommation d'ENAF et de l'artificialisation des sols

Dans son mémoire en réponse, la CCMA rappelle que les droits à construire affectés aux STACAL At, Nt et AT1 ne peuvent être assimilés à de la consommation d'espaces. Les surfaces sont réduites (30m2 maximum) et les structures obligatoirement légères et démontables. Le référentiel OCSGE utilisé pour l'analyse de la consommation d'espaces ne détecte pas ce type d'occupation du sol car elle est trop éparse et limitée en surface pour changer le caractère agricole ou naturel de l'occupation du sol.

- Mieux justifier une analyse de l'état initial de l'environnement et des incidences potentielles à hauteur des enjeux de préservation des zones humides.

Dans son mémoire en réponse, la CCMA précise que le dossier sera complété dans sa partie II Etat initial de l'environnement et dans sa partie III Evaluation des incidences de la procédure afin de prendre en compte les données existantes sur les zones humides.

- Mieux justifier de la mise en œuvre d'une démarche ERC à l'échelle des sites concernés et leurs abords, à la hauteur des enjeux de préservation des milieux naturels identifiés et d'interdiction d'atteinte aux espèces protégées et leurs habitats.

Dans son mémoire en réponse, la CCMA indique que cette recommandation nécessite la réalisation d'une étude d'impact, or cette typologie de projet n'est pas soumise à étude d'impact.

- Mieux justifier des mesures retenues pour organiser la prévention des incidences à l'égard des sites Natura 2000.

Dans son mémoire en réponse, la CCMA propose de compléter l'évaluation environnementale pour y intégrer l'évaluation des incidences sur les sites Natura 2000.

La CDPENAF a rendu son avis le 21 juillet 2025 en formulant une observation :

- Elle considère que le périmètre du STECAL « le Tertre » situé à Neuilly le Vendin mériterait d'être réduit et propose de supprimer la partie nord de ce périmètre afin de ne pas impacter le chemin rural et la double haie.

Dans son mémoire en réponse, la CCMA confirme que la partie Nord sera supprimée pour ne conserver que la partie située au sud du chemin rural.

Au vu des explications apportées par la CCMA dans son mémoire en réponse aux avis émis avant l'enquête, je considère que la communauté de communes a correctement pris en compte les différents avis sur ce projet de révision n°2.

2.8 Sur la prise en compte des observations du public

Trois déposants sont intervenus sur le projet de révision n° 2.

- Monsieur de Villenaut demande la possibilité de réaliser un parking sur une partie de sa parcelle faisant déjà l'objet d'un STECAL. La CCMA répond par la négative afin de préserver les zones humides.
- Il demande aussi l'installation de 8 nouvelles tiny houses sur une surface de 20 ha située en zone humide. Là encore, la CCMA ne peut apporter une réponse positive au vu de la présence d'une zone humide. Elle propose néanmoins au porteur de projet de réétudier son programme en resserrant les habitations légères autour du bâti existant sur un périmètre réduit.
- Monsieur et Madame Catherine demandent l'implantation d'un mobile home à vocation touristique en fonds de jardin. La CCMA émet un avis de principe favorable et rappelle au porteur de projet, les obligations légales en la matière et lui propose de poursuivre l'avancement du projet en concertation afin de l'intégrer à une prochaine modification du PLUi.
- Madame JAOUEN demande la création d'un STECAL en vue de réaliser 2 à 3 hébergements de loisirs de moins de 20 m2 en habitat réversible. La CCMA indique être favorable au projet dans le respect de la réglementation en vigueur et propose aussi de poursuivre l'avancement du projet en concertation afin de l'intégrer à une prochaine modification du PLUi.

En conclusion, je considère que la CCMA a pris en compte les observations des déposants d'une façon satisfaisante.

2.9 Sur l'intérêt général de la révision allégée n° 2

Le projet de révision allégée n° 2 comporte des dispositions pour soutenir le développement économique du territoire, en limitant au maximum le périmètre des STECAL installés en milieu rural au plus près des bâtiments. Le projet s'inscrit pleinement dans les perspectives du « ZAN ».

E25000148/53 – Enquête publique du 22 Septembre au 23 Octobre 2025 portant sur une modification et trois révisions allégées du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Mont des Avaloirs

Le projet de révision allégée n° 2 n'est pas de nature à créer des risques ou des nuisances, il ne générera pas de volumes de déchets importants, il aura un impact limité sur la ressource en eau, ainsi que sur les paysages, le patrimoine culturel, architectural et archéologique.

Il permettra d'accroître l'attractivité du territoire et de renforcer l'offre d'hébergements de loisirs, propice au développement touristique et économique. Il répond ainsi aux objectifs fixés par la CCMA.

En conséquence, j'estime que le projet de révision allégée n° 2 du PLUi de la communauté de communes du mont des Avaloirs répond à l'intérêt général en s'inscrivant dans le développement durable qui impose d'assurer un équilibre entre développement économique et préservation de l'environnement.

3 AVIS SUR LE PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE N° 2 DU PLUi

Au vu des conclusions élaborées ci-dessus, j'estime :

- Que la réglementation concernant la procédure de révision allégée n° 2 du PLUi de la communauté de communes du Mont des Avaloirs a été respectée,
- Que le dossier d'enquête, tant physique que numérique, était dans son ensemble, accessible à tout public,
- Que la participation du public a été organisée dans le souci d'informer et de faire participer le plus grand nombre d'habitants,
- Que les impacts environnementaux, économiques et sociaux me paraissent correctement pris en compte,
- Que le projet ne consomme pas d'espaces naturels, agricoles ou forestiers,
- Que le projet répond aux objectifs de développement du PADD en favorisant l'attractivité du territoire avec un tourisme respectueux de l'environnement,
- Que le projet répond à l'intérêt général.

J'émet un avis favorable au projet de révision allégée n° 2 du PLUi de la communauté de communes du Mont des Avaloirs.

Changé, le 20 novembre 2025

La commissaire enquêtrice,



Sylvie FILHUE