

ENQUÊTE PUBLIQUE

Modification n°2 et révisions allégées n°1, 2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Schéma de Cohérence Territorial du territoire de la Communauté de Communes du Mont des Avaloirs



RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

ENQUÊTE PUBLIQUE du lundi 22 Septembre à 14h30

au Jeudi 23 Octobre 2025 à 17h30

Le commissaire enquêteur

Sylvie FILHUE

Table des matières

1	GÉNÉRALITÉS	5
2	LES PROJETS SOUMIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE	5
2.1	Le cadre juridique et réglementaire	5
2.2	La présentation du maître d'ouvrage	6
2.3	La concertation lors de l'élaboration du projet.....	7
2.4	Les projets soumis à l'enquête publique	8
2.4.1	L'auteur des différentes études.....	8
2.4.2	Le projet de modification n° 2	8
2.4.3	Le Projet de révision allégée n°1 – création d'un STECAL pour une activité artisanale isolée en campagne :	12
2.4.4	Le Projet de révision allégée n°2 – création de 9 STECAL afin de développer l'offre touristique au sein des zones agricoles et naturelles du territoire :	13
2.4.5	Le Projet de révision allégée n°3 – création d'un STECAL pour la réhabilitation de plusieurs bâtiments présentant un caractère patrimonial.....	15
2.4.6	La compatibilité avec les plans, schémas et programmes	16
3	LA COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUÊTE.....	16
3.1	Les documents de présentation des 4 projets (309 pages)	16
3.2	Les documents administratifs (325 pages)	17
3.3	Les avis des PPA et entités consultées (35 pages)	17
4	LES AVIS ÉMIS AVANT L'ENQUÊTE	17
4.1	L'avis de la MRAe	17
4.1.1	Sur la modification n°2 :	17
4.1.2	Sur la révision allégée n°1 :	17
4.1.3	Sur la révision allégée n°2 :	18
4.1.4	Sur la révision allégée n°3 :	19
4.2	la CDPENAF	19
4.2.1	Sur la modification n°2 :	19
4.2.2	Sur la révision allégée n°1 :	20
4.2.3	Sur la révision allégée n°2 :	20
4.2.4	Sur la révision allégée n°3 :	20
4.3	L'avis de l'Etat.....	20
4.4	L'avis de la Chambre d'Agriculture	21
4.5	L'avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat	22
4.6	L'avis de la FE 53 et de MNE	22
5	L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	23

5.1	La désignation du commissaire enquêteur	23
5.2	L'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.....	23
5.3	Les modalités de consultation du dossier d'enquête.....	23
5.4	Les modalités de dépôt des observations	23
5.5	L'information du public	24
5.5.1	La publicité par voie de presse	24
5.5.2	La publicité par voie d'affichage.....	24
5.5.3	La publicité par internet	24
5.5.4	La publicité par d'autres moyens de communication.....	24
5.6	Les contacts et rencontres préparatoires à l'enquête	24
5.7	La visite des lieux	25
6	LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	25
6.1	L'ouverture de l'enquête publique	25
6.2	Les permanences du commissaire enquêteur	25
6.3	Le climat de l'enquête publique	27
6.4	La clôture de l'enquête publique.....	27
7	LE BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	27
7.1	La consultation du dossier d'enquête physique mis à disposition à la communauté de communes.....	27
7.2	La consultation du dossier d'enquête numérique sur le site internet de la communauté de communes.....	27
7.3	Les observations recueillies durant l'enquête publique	27
7.3.1	Le bilan quantitatif et qualitatif	27
7.3.2	Le relevé des observations	28
7.4	La remise du procès-verbal de synthèse.....	32
7.5	Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage.....	32
7.5.1	La remise du mémoire en réponse	32
7.5.2	Les apports du mémoire en réponse et l'analyse du commissaire enquêteur	32
8	CONCLUSION.....	48
9	ANNEXES.....	49
9.1	Désignation du commissaire enquêteur.....	50
9.2	Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique	52
9.3	Annonces légales	56
9.4	Affichage à la communauté de communes.....	Erreur ! Signet non défini.
9.5	Certificat d'affichage	59

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

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

Le commissaire enquêteur rappelle que l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par l'autorité compétente.

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.

- **Cette nouvelle procédure de modification** concerne l'ensemble des communes du territoire et a pour objet :
 1. **L'intégration d'une majorité des remarques formulées par le contrôle de légalité à la suite de l'approbation du PLUi valant SCOT en février 2024 (une prochaine procédure de révision générale prévue en 2027 permettra d'y répondre en totalité).**
 - Remarques concernant la forme des documents graphiques,
 - Remarques concernant des irrégularités de fond,
 - Remarques concernant des points d'alerte pour sécuriser les actes antérieurs.
 2. **Autres sujets impactant le règlement écrit et le zonage**
 - Evolution des dispositions liées à la production d'énergie renouvelable en zone Ue,
 - Evolution des surfaces allouées aux annexes des habitations en zone A et N,
 - Correction d'une erreur matérielle de représentation d'un STECAL Am sur la commune de Gesvres,
 - Ajustement du périmètre d'un emplacement réservé.
 3. **Evolutions concernant les anciens bâtiments agricoles non utilisés susceptibles de changer de destination en zones agricole et naturelle**
 - Correction d'une erreur matérielle sur le zonage pour ne faire apparaître que les bâtiments recensés et validés lors de l'approbation du PLUi,
 - Intégration de 33 changements de destinations supplémentaires,
- **Trois procédures de révisions « allégées » :**
 1. **Révision allégée n°1** ayant pour objet la création d'un STECAL pour une activité artisanale isolée en campagne.
 2. **Révision allégée n°2** ayant pour objet la création de 9 STECAL pour développer l'offre d'hébergement touristique au sein des zones agricoles et naturelles du territoire.
 3. **Révision allégée n°3** ayant pour objet la création d'un STECAL afin de permettre la réhabilitation de plusieurs bâtiments présentant un caractère patrimonial.

2 LES PROJETS SOUMIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1 Le cadre juridique et réglementaire

La procédure de modification du PLUi

Elle relève de l'application des articles L153-36 à L153-44 du Code de l'urbanisme.

La procédure de révision allégée

Elle relève de l'application de l'article L153-34 du Code de l'urbanisme.

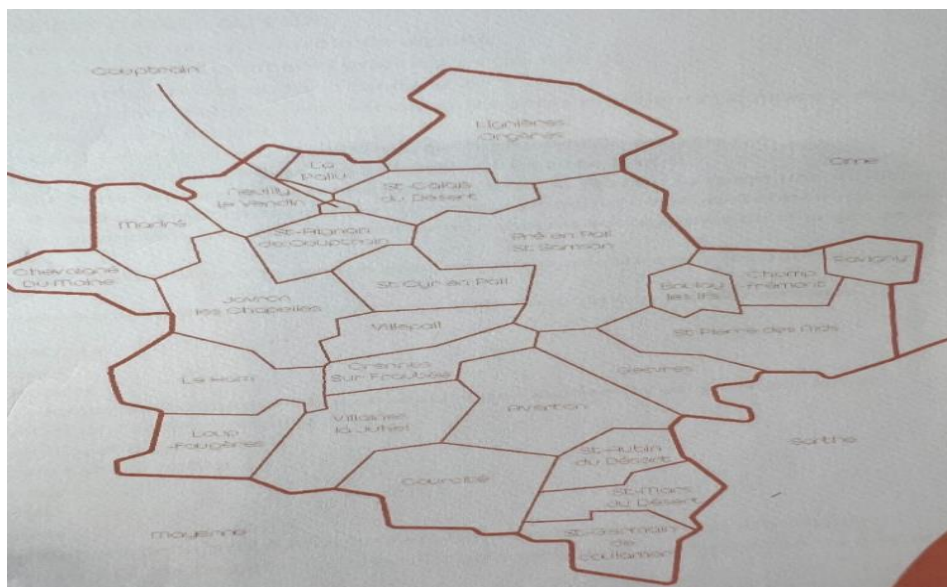
L'autorité environnementale a été consultée. Elle disposait de 2 mois pour donner son avis qui est joint au dossier d'enquête publique.

2.2 La présentation du maître d'ouvrage

Les différents projets sont portés par la communauté de communes du Mont des Avaloirs créée le 1^{er} janvier 2014 et issue de la fusion de deux intercommunalités, celle de la communauté de communes des Avaloirs et celle de Villaines-la-Juhel.

Elle regroupe 26 communes. Située au nord-est du département de la Mayenne, aux portes de la Normandie et de la Bretagne, la communauté de communes se trouve aux limites des départements de l'Orne et de la Sarthe :

- | | | |
|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
| ▪ Averton | - Boulay les Ifs | - Champfrémont |
| ▪ Chevaigné du Maine | - Couptrain | - Courcité |
| ▪ Crennes sur Fraubée | - Gèvres | - Javron les Chapelles |
| ▪ La Pallu | - Le Ham | - Lignièrès Orgères |
| ▪ Loupfougères | - Madré | - Neuilly le Vendin |
| ▪ Pré en Pail St Samson | - Ravigny | - St Aignan de Couptrain |
| ▪ St Aubin du désert | - St Calais du désert | - St Cyr en Pail |
| ▪ St Germain de Coulamer | - St Mars du désert | - St Pierre des Nids |
| ▪ Villaines la Juhel | - Villepail | |



Elle compte environ 15600 habitants (Insee 2022). La densité de population est de 30 habitants / km² (59,3 habitants/km² pour le département de la Mayenne). Ce territoire d'environ 550 km² est essentiellement rural.

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

L'attractivité économique et touristique est une priorité du projet de territoire de la Communauté de communes.

Ce territoire s'enorgueillit d'un paysage de haute qualité faunistique et floristique avec une trame verte et bleue riche sur l'ensemble du territoire et l'existence de 5 sites Natura 2000. Le Mont des Avaloirs, point culminant du Grand Ouest, la proximité des Alpes Mancelles tout comme la Véloscénie, voie cyclable reliant Paris au Mont Saint Michel, constituent des facteurs d'attractivité et des opportunités pour développer le cyclotourisme et le tourisme vert.

2.3 La concertation lors de l'élaboration du projet

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 concernées par cette procédure et au siège de la CCMA. Une information avait été publiée via le site internet de la CCMA. La communauté de communes n'a pas 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 concernée.

Nous pouvons considérer qu'en dehors de la publicité légale, toutes les mesures d'information du public ont été prises pour s'assurer de la bonne connaissance du projet par l'ensemble des parties prenantes.

- Concernant la modification n°2, Mayenne Nature Environnement et la Fédération de l'Environnement 53 ont adressé les observations suivantes par courrier :
 - Rappel des demandes et propositions faites lors de l'élaboration du PLUi à savoir intégrer les chemins, mettre en place des actions concrètes sur les zones humides et le bocage, mettre en place des indicateurs de suivi pertinents. Ces remarques ne sont pas intégrées à la procédure en cours car elles ne font pas l'objet de la modification n°2.
 - Nécessité de réaliser un inventaire exhaustif du linéaire bocager et des zones humides. La communauté de communes entend ces remarques et les intégrera dans une prochaine révision générale du PLUi. Elle rappelle que cette modification n°2 a pour vocation d'améliorer la forme et non de questionner les données utilisées lors de l'élaboration du PLUi.
- Concernant la révision allégée n° 1, une seule observation a été formulée par un usager demandant la création d'un STECAL, une construction à destination de bureau pour son entreprise.
- Concernant la révision allégée n°2, aucune observation n'a été formulée par courrier ou par mail.
- Concernant la révision allégée n°3, aucune observation n'a été formulée par courrier ou par mail.

La CCMA a tiré un bilan de la concertation pour chaque procédure en rappelant que toutes les modalités ont été respectées, permettant ainsi de poursuivre la démarche.

2.4 Les projets soumis à l'enquête publique

2.4.1 L'auteur des différentes études

Pour l'élaboration des différents projets de modification et de révisions simplifiées, la communauté de communes du Mont des Avaloirs, maître d'ouvrage et autorité organisatrice, a fait appel au cabinet AURA, Agence d'Urbanisme de la Région Angevine, 29 rue Thiers à Angers, pour l'accompagner dans la conduite de cette procédure.

2.4.2 Le projet de modification n° 2

2.4.2.1 Intégration des remarques formulées par le contrôle de légalité

1. Remarques concernant la forme des documents graphiques :

a/ Evolutions permettant une meilleure lisibilité du règlement graphique :

- Afin d'améliorer la lisibilité du règlement graphique, plusieurs indications sont ajoutées :
 - La section et le numéro affectés aux parcelles,
 - Les différents lieudits composant le territoire,
 - Différentes données concernant les risques (Atlas des Zones Inondables, le Plan de Prévention des Risques Technologiques ainsi que le risque minier qui concerne une ancienne mine de fer sur la commune de Lignières Orgères.

b/ Evolutions sur la forme des plans de zonage du Plui :

- La forme est revue avec une échelle uniformisée et un découpage en cadre au 1/5000^{ème} ce qui offre une meilleure visualisation des détails et la localisation plus précise des éléments du plan.
- La désignation des emplacements réservés sur le plan avec un quadrillé rouge,
- La localisation des bâtiments pouvant changer de destination est ajoutée sur le règlement graphique,
- La localisation des linéaires commerciaux est intégrée sous forme de ligne sur ce même règlement graphique.

c/ Evolutions concernant la désignation du niveau de protection des haies :

- L'inventaire du bocage réalisé sur le territoire est intégré au plan de zonage et les différentes catégories de cet inventaire sont synthétisées en 2 niveaux de protection :
 - Les haies à forte valeur écologique
 - Les autres haies protégées
- Au vu de ces deux niveaux de protection, les dispositions du règlement sur la protection des haies sont réécrites.

d/ Evolutions concernant la représentation des zones humides au plan de zonage et ajustement des dispositions réglementaires sur leur protection :

- La représentation des zones humides va être uniformisée avec une seule entrée légende intitulée « zones humides avérées et protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ».
- Les plans de zonage actuels représentent bien les zones humides inventoriées par le SAGE et celles identifiées sur les zones à urbaniser du PLUi. Cependant, le Géoportail de l'urbanisme ne fait apparaître qu'une donnée très partielle sur un ensemble de communes du Nord du territoire. Cette erreur sera corrigée.
- Enfin, les dispositions du règlement écrit vont également être revues pour faciliter l'application des règles.

2. Remarques concernant les irrégularités de fond :

a/ Ajout de conditions à la réalisation de logements de fonction agricole en zone A et N :

- La formulation actuelle sous-entend que les logements de fonction sont autorisés sans condition favorisant ainsi leur multiplication. Il va être réintroduit des conditions d'implantation pour des logements de fonction au sein des zones A et N du PLUi qui porteront les critères suivants :
 - La nécessaire présence permanente sur l'exploitation agricole,
 - Une limitation du mitage c'est-à-dire en priorité au sein du noyau de l'exploitation et en cas d'impossibilité à une distance maximum de 95 mètres,
 - Un seul logement sera autorisé par exploitation individuelle et deux logements dans le cadre d'une exploitation sociétaire,
 - Le règlement écrit sera modifié en conséquence.

b/ Ajustement des dispositions concernant la diversification des activités agricoles :

- Le règlement du PLUi prévoit des possibilités de diversification des activités agricoles en zone A et N, notamment les activités agro-touristiques et la production d'énergie renouvelable. Cependant, une jurisprudence du Conseil d'Etat a considéré qu'une construction agro-touristique ne peut être regardée comme nécessaire à l'activité agricole. Les dispositions du règlement écrit du PLUi vont donc être ajustées.

c/ Ajouts de nouveaux linéaires commerciaux :

- Le PLUi a bien identifié aux documents graphiques, les quartiers, ilots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale dans une logique de redynamisation des centre-bourgs du territoire. Toutefois, ce travail n'a été réalisé que sur les communes de Pré en Pail, Saint Samson et Villaines la Juhel, il va donc être étendu à deux autres communes du territoire (Saint Pierre des Nids et Saint Cyr en Pail) afin de préserver les commerces. Il est à noter que les autres communes n'ont pas souhaité s'inscrire dans cette démarche soit parce qu'elles ne disposent pas de commerces en centre bourg soit que la dynamique commerciale actuelle ne permet pas d'envisager sur le long terme le maintien des commerces avec un risque de vacance de ces locaux.
- Enfin la commune de Villaines la Juhel souhaite adapter son linéaire commercial existant afin de permettre l'émergence d'un projet d'habitat social porté par Mayenne habitat en cœur de bourg sur des espaces de commerces vacants. Cet ajustement concerne une portion très

limitée du linéaire (AB 229,230 et 232). Le règlement écrit devra être ajusté afin d'autoriser ce changement de destination.

d/ Intégration d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU :

- Il va être intégré au dossier des OAP un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des différentes zones (1AU et 1AUe) à vocation d'habitat et de développement économique du PLUi. L'objectif étant de garantir une urbanisation progressive dans le temps.

■

e/ Suppression d'un emplacement réservé :

- Sur la commune de Madré, l'emplacement intitulé ER/MAD/01 d'une superficie de 4000 m2 apparaît sans désignation précise. Sans projet spécifique, cet emplacement réservé sera supprimé.

3. Remarques concernant des points d'alerte pour sécuriser les actes antérieurs :

a/ Création de STECAL « miroirs » en zone A pour garantir la cohérence du découpage des zones agricoles et naturelles :

- Actuellement l'ensemble des STECAL est intégré à la zone N alors même que le caractère naturel de ces activités n'est pas assuré. Il est donc plus cohérent de dupliquer les dispositions de la zone Nm avec la création d'une zone Am. Les règlements écrit et graphique vont donc évoluer pour permettre la création de la zone Am (miroir en zone A de la zone Nm)

b/ Précision des destinations « d'arrivée » possibles pour les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination en zone A et N :

- L'objectif recherché est de permettre le changement vers une destination logement mais également équipement, activité touristique, notamment pour des projets de valorisation touristique permettant une mise en valeur du patrimoine local. Le règlement écrit du PLUi va donc être modifié.

c/ Correction d'une imprécision dans les dispositions applicables à la zone Uh :

- La disposition concernant l'extension des habitations existantes va être précisée pour sécuriser les demandes d'autorisation d'urbanisme. Ainsi pour conserver une cohérence vis-à-vis des habitations des zones A et N, il est retenu, pour les habitations existantes des possibilités d'extension de 50% de l'emprise au sol de l'habitation actuelle dans la limite de 80 m2.

d/ Modifications des principes de l'OAP économie liés aux activités agricoles dans les zones urbanisées :

- L'OAP économie prévoit aujourd'hui la possibilité d'implanter des activités agricoles compatibles avec l'habitat en zones de « centralité économique périphérique ». Or, il convient de préciser la nature des activités, à savoir agro-alimentaires ou agroéconomiques et non des activités agricoles au sens strict du terme. L'OAP économie va être modifiée.

e/ Ajustement des dispositions des articles Ue1, 1-1AUe et 1-2AUe :

- Actuellement, le règlement interdit « les occupations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur dimension sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques de

nuisances sonores, olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques ». Or, cette disposition, commune à l'ensemble des zones du PLUi, pourrait conduire à l'interdiction pure et simple de constructions et installations typiques des zones d'activité économique, ce qui est contraire à la vocation économique de ces espaces. En conséquence, conformément au PADD, cette disposition va être précisée pour permettre le maintien et l'accueil de nouvelles activités économiques sur le territoire.

f/ Précision sur le règlement de la zone Uj concernant les constructions autonomes :

- Le règlement du PLUi dispose d'une zone Uj dédiée aux espaces de jardins, potagers, espaces paysagers, ... mais il ne prévoit pas de dispositions pour autoriser des constructions autonomes de type abris de jardin. Ce type de construction est cependant essentiel au fonctionnement des jardins partagés ou familiaux au sein de ces zones Uj. Le règlement sera modifié en intégrant une limite de surface de 20 m².

2.4.2.2 Autres sujets impactant le règlement écrit et le zonage :

1/ Evolution des dispositions liées à la production d'énergie renouvelable en zone Ue :

- Les dispositions actuelles de la zone Ue ne favorisent pas l'émergence de projets sur des espaces de friches ou délaissés urbains. Une évolution du règlement écrit sera effectuée afin de permettre le développement de ces projets.

2/ Evolution des surfaces allouées aux annexes des habitations en zone A et N :

- Fixée initialement à 40 m², l'emprise au sol maximale de ces annexes s'avère souvent insuffisante et il est envisagé de porter l'emprise maximum à 50 m². Le règlement écrit sera modifié en ce sens.

3/ Correction d'une erreur matérielle de représentation d'un STECAL Nm sur la commune de Gesvres :

- Un STECAL est bien délimité sur les plans de zonage approuvés par le PLUi, toutefois celui-ci n'apparaît pas sur le Géoportail de l'urbanisme. Cette erreur va être corrigée.

4/ Ajustement du périmètre d'un emplacement réservé sur la commune de Saint Germain de Coulamer :

- La commune souhaite réduire l'emplacement réservé SGC01 délimité sur les parcelles AB34, 225 et 246 destiné à la réalisation d'un espace de stationnement. Ce redécoupage va permettre de préserver des arbres fruitiers existants. La nouvelle emprise sera limitée à une bande 4 mètres de large le long de la voie uniquement sur la parcelle AB246.

2.4.2.3 Evolutions concernant les anciens bâtiments agricoles non utilisés susceptibles de changer de destination en zones agricole et naturelle :

1/ Correction d'une erreur matérielle sur le zonage pour ne faire apparaître que les bâtiments recensés et validés lors de l'approbation du PLUi :

- En zone N et A, seules sont autorisées l'adaptation et la réfection des constructions existantes. Or, le territoire est particulièrement riche en bâtiments agricoles de qualité telles que des longères ou des petites loges en pierre, et il devient nécessaire de permettre leur

réhabilitation, éventuellement en habitat, afin de valoriser ce patrimoine et empêcher qu'il ne dépérisse. Après reprise de l'ensemble des dossiers déposés par des particuliers lors du PLUi et croisement avec les avis rendus par les PPA et la CDPENAF, 870 bâtiments sont identifiés comme pouvant potentiellement changer de destination. L'identification de ces constructions répond à l'objectif énoncé dans le PADD, à savoir « préserver le patrimoine bâti et les identités villageoises ».

2/ Intégration de 33 nouveaux bâtiments pouvant changer de destination :

a/ objectifs poursuivis par le repérage de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination :

- Le repérage complémentaire de ces bâtiments répond à un double objectif :
 - Protéger le patrimoine bâti local
 - Mettre en valeur ce patrimoine
- La motivation d'un changement de destination doit être dictée par la qualité architecturale et/ou patrimoniale du bien. D'autres critères d'identification déjà mis en œuvre dans le PLUi doivent être respectés :
 - La surface minimale : le bâtiment doit avoir une surface au sol d'au moins 80 m²
 - La proximité des réseaux : le bien doit être situé à moins de 100 m des différents réseaux.
 - L'éloignement des exploitations agricoles : le bâtiment doit se trouver à plus de 100m d'une exploitation agricole active.
- Chaque demande de changement de destination a fait l'objet d'un croisement avec ces critères. Ainsi, 33 demandes font l'objet d'un avis favorable et d'une identification au plan de zonage.

2.4.3 Le Projet de révision allégée n°1 – création d'un STECAL pour une activité artisanale isolée en campagne :

2.4.3.1 Création d'un STECAL Am/Nm pour un garage automobile :

- La commune concernée par cette révision allégée est celle de Neuilly le Vendin.
- La création de ce STECAL Am permettra de conforter une activité de garage automobile située le long de la RD 176, à l'est du bourg et au nord du territoire intercommunal avec une bonne visibilité depuis l'une des principales voies de transit du territoire.
- La délimitation du STECAL englobe l'ensemble de la parcelle ZH33, correspondant à l'emprise actuelle occupée par l'entreprise. Ainsi, le projet n'engendre pas de consommation d'espace naturel, agricole ou forestier. L'extension du bâtiment existant sera limitée à 150 m².
- Un changement de zonage s'avère nécessaire, ce qui induit le basculement de la parcelle ZH33 incluse au sein d'un zonage agricole vers un zonage Am (zone agricole ayant vocation à accueillir des activités artisanales) sur une superficie d'environ 3800 m².

2.4.3.2 Evolution des dispositions réglementaires des zones Am/Nm :

- Pour mieux encadrer les droits à construire en emprise au sol supplémentaire autorisés pour chaque STECAL Am/Nm, l'enveloppe de 1000 m² uniforme pour chaque zone est revue au profit d'une appréciation liée à la surface bâtie qui pourra être augmentée de la moitié de l'emprise existante sauf lorsque la surface bâtie est supérieure à 2000 m² afin de ne pas augmenter les droits à construire des STECAL Am/Nm.
- Le règlement écrit sera modifié en conséquence.

2.4.4 Le Projet de révision allégée n°2 – création de 9 STECAL afin de développer l’offre touristique au sein des zones agricoles et naturelles du territoire :

- La révision allégée n°2 concerne les communes suivantes :
 - Crennes sur Fraubée
 - Neuilly le Vendin
 - Pé en Pail Saint Samson
 - Saint Calais du Désert
 - Lignièrès Orgères
 - Saint Cyr en Pail
 - Gesvres
- Il s’agit de neuf projets d’hébergements touristiques de type « insolites » et isolés en campagne qui font l’objet de la création d’un STECAL Nt/At et d’un STECAL Nt1 permettant le changement de destination de bâtiments existants et la création d’une piscine (projet de la Prévostière à Lignièrès Orgères).
- Les projets ont été délimités sur le règlement graphique du PLUi dans le cadre de la procédure actuelle.

2.4.4.1 Présentation des 9 projets de création de STECAL :

- Aucun déboisement n’est nécessaire pour accueillir les projets présentés ci-après.
- De même aucune consommation d’espaces NAF ou d’artificialisation des sols ne sera réalisée.
- Les projets consistent en l’implantation d’habitations légères de loisirs ou résidences mobiles de loisirs, voire des changements de destination de bâtiments existants (faibles superficies qui n’entraîneront pas de changement d’affectation du sol).
- Par ailleurs, le caractère démontable des installations projetées permet de garantir à terme un retour à l’état naturel des espaces concernés.
- Enfin, ces projets contribuent positivement à la santé économique du territoire tout en conservant une compatibilité avec le caractère agricole, naturel et forestier des zones concernées.
- Le règlement écrit va évoluer pour créer une zone Nt garantissant des droits à construire strictement encadrés (surface et nombre limité et caractère démontable des installations).

	Situation	Objectif	Observation
Le Domaine - Crennes sur Fraubée – STECAL Nt			
1	600 m du bourg	Implantation de deux résidences mobiles de type Tiny houses pour une superficie de 15 à 25 m ² chacune.	Afin de limiter les impacts sur le patrimoine naturel existant, le périmètre sera réduit sur la partie nord de la parcelle et des compléments de protection sous forme de prescription graphique sur le plan de zonage seront effectués pour éviter les espaces boisés.
Le Tertre- Neuilly le Vendin – STECAL At			

2	4,4 kms du bourg	Implantation de 2 installations légères de type tipis et bulles/dômes démontables avec sanitaires à fonctionnement écologique, d'une superficie maximale de 20 m2 chacune.	Le lieu-dit n'a plus de fonction de production agricole et aucune exploitation en activité n'est située à proximité. Pas de vis-à-vis et maintien des espaces boisés.
Le Bois- Pré en Pail Saint Samson- STECAL At			
3	6,5 kms du bourg	Projet écotouristique avec 3 hébergements alternatifs de type « pods » d'une superficie d'environ 20 à 25 m2 et dotés de matériaux permettant une bonne insertion dans leur environnement naturel.	Ces unités seront implantées au plus proche des constructions existantes. Aucune exploitation agricole en activité à proximité.
Noe Plouse- Pré en Pail Saint Samson- STECAL At			
4	2,4 kms du bourg	Implantation de 1 à 2 HLL au sein d'un jardin entouré de haies d'une habitation existante.	L'implantation au sein du jardin évite les impacts sur l'activité agricole et limite le mitage des constructions.
La Réveillère- Saint Calais du Désert- STECAL At			
5	2,5 kms du bourg	Implantation de 2 unités légères d'hébergement touristique avec des espaces de parking non imperméabilisés et un bloc sanitaire dans un jardin attenant à une maison existante.	Respect d'une distance de plus de 200 m entre les installations touristiques et les installations agricoles à proximité.
Belle Monnaie- Lignières Orgères- STECAL At			
6	5 kms du bourg	Installation d'un dôme géodésique de 20 m2 destiné à un hébergement insolite dans le jardin d'une habitation existante. Structure démontable. L'assainissement autonome se fera par phyto-épuración et l'alimentation électrique hybride avec un accompagnement solaire.	Aucun impact sur les espaces agricoles et forestiers avoisinants. Le projet se situe à proximité d'une activité faisant l'objet d'un PPRT mais néanmoins à une distance de 2 kms, supérieure aux 1200 m réglementaires.
La Prévostière- Lignières Orgères- STECAL At1			
7	950m du bourg	Réhabilitation de bâtiments pour proposer la location de plusieurs gîtes et d'une salle de réception. Les seuls aménagements à prévoir concernent une piscine couverte et un parking.	Aucune exploitation agricole à proximité du lieu-dit. Le projet prévoit que le parking préserve la perméabilité des sols.
La Mercerie- Saint Cyr en Pail- STECAL At			
8	3,7 kms du bourg	Régularisation d'une activité touristique en diversification de l'activité agricole existante d'élevage de chèvres incluant aussi une activité de transformation. Le projet concerne la location de 2 mobil-home de 23 et 35 m2 déjà présents sur l'exploitation lors de son acquisition en 2016.	Les activités touristiques n'étant pas reconnues comme de la diversification agricole (jurisprudence), elles doivent donc faire l'objet d'un STECAL.

La Sauvagère du Bas- Gèvres- STECAL At			
9	6,5 kms du bourg	Implantation de 2 HLL ainsi qu'un bloc sanitaire. Ils seront situés sur l'exploitation en fonds de jardins existants. Une structure en dur, faisant office de lieu d'accueil sera aussi installée sur le site.	Cette exploitation qui cultive et transforme le Safran souhaite diversifier son activité.

2.4.5 Le Projet de révision allégée n°3 – création d'un STECAL pour la réhabilitation de plusieurs bâtiments présentant un caractère patrimonial

- La révision allégée n°3 concerne le village de Chanttemoue situé sur la commune de Javron les Chapelles au nord-ouest du territoire intercommunal.
- La création d'un STECAL doit permettre la réhabilitation de l'ensemble des bâtiments sur la durée du PLUi, dont plusieurs présentent un état de délabrement avancé.
- Cette réhabilitation s'intègre dans une démarche plus globale de développement d'un espace de détente et culturel sur le village de Chanttemoue mais également à proximité des itinéraires de randonnée existants.
- Ce projet permettra de valoriser les activités historiques du village comme la forge et les ardoisières.

Projet révision allégée n°3 – STECAL Af			
Parcelles AK 101, 106 et 107	Surface d'environ 700 m2	L'ensemble de l'unité foncière présente plusieurs bâtiments avec un véritable caractère patrimonial et des vocations diverses : ▪ Galerie d'art, ▪ Espaces techniques pour réhabiliter la forge avec un atelier et des espaces de stockage, ▪ Espace muséographique pour retracer l'histoire du village, ▪ Espace café.	Le projet ne prévoit pas de créer un parking, le stationnement étant possible en bordure de voie en entrée de village. Il se veut aussi comme une étape aux itinéraires de randonnée et de vélo. Des dispositions réglementaires spécifiques devront être intégrées au règlement écrit ainsi qu'une modification de zonage des parcelles en Af (zone agricole ayant vocation à accueillir des activités culturelles)

2.4.6 La compatibilité avec les plans, schémas et programmes

Le PLUi valant SCOT de la communauté de communes du Mont des Avaloirs a été approuvé le 22 février 2024.

Il fixe 4 grands objectifs :

- 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.

Les procédures de modification et de révisions allégées du PLUi valant SCOT visent à faire évoluer les documents d'urbanisme sans entraîner d'incompatibilité. Elles ne remettent pas en cause les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi ni du SRADET.

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.

3 LA COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUÊTE

Le dossier d'enquête est constitué des documents suivants :

3.1 Les documents de présentation des 4 projets (309 pages)

- Pour la modification n°2 (150 pages)
 - Notice de présentation,
 - Résumé non technique,
 - Evaluation environnementale,
 - Atlas des changements de destination conservés et supprimés,
 - Fiches des changements de destination ajoutés.
- Pour la révision allégée n°1 (23 pages)
 - Notice de présentation,
 - Annexe au formulaire de l'examen au cas par cas – auto-évaluation.
- Pour la révision allégée n° 2 (108 pages) :
 - Notice de présentation,
 - Résumé non technique,

- Evaluation environnementale.
- Pour la révision allégée n° 3 (28 pages)
 - Notice de présentation,
 - Annexe au formulaire de l'examen au cas par cas- auto-évaluation,
- Le mémoire en réponse de l'avis de la MRAe (3 pages).

3.2 Les documents administratifs (325 pages)

- Arrêté communautaire prescrivant l'ouverture d'enquête publique (4 pages),
- Bilan des concertations préalables pour les 4 procédures (16 pages),
- Compte rendu examen conjoint des PPA (2 pages),
- Les annonces légales (4 pages),
- Le règlement écrit (84 pages),
- Les OAP (31 pages),
- Le PLUi (184 pages).

3.3 Les avis des PPA et entités consultées (35 pages)

- Avis du préfet (5 pages),
- Avis de la chambre d'Agriculture (2 pages),
- Avis de la chambre des métiers (1 page),
- Avis de la FE53 et MNE 53 (2 pages),
- Avis de la MRAe (21 pages),
- Avis de la CDPENAF (4 pages),

Afin de faciliter la consultation du dossier physique, j'ai constitué une fiche récapitulative des différentes pièces avec une numérotation. Le dossier numérique était conforme au dossier physique.

4 LES AVIS ÉMIS AVANT L'ENQUÊTE

4.1 L'avis de la MRAe

Rappel : L'avis de la MRAe porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

4.1.1 Sur la modification n°2 :

La MRAe a rendu son avis le 4 septembre 2025 en précisant qu'elle ne produirait pas d'avis à échéance, faute de moyens suffisants dans le délai de 3 mois qui lui est imparti.

4.1.2 Sur la révision allégée n°1 :

La MRAe a rendu son avis le 20 juin 2025. Elle considère que ce projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

Elle recommande néanmoins d'étudier la pollution des sols sur le site du garage existant et bénéficiant d'un reclassement en STECAL Am en vue d'organiser autant que possible la prévention de son extension selon le développement du site.

Dans son mémoire en réponse, La CCMA indique que, conformément à la législation en vigueur, le PLUi ne peut exiger cette étude. Néanmoins, la CCMA demandera au porteur de projet de réaliser l'étude de sol.

4.1.3 Sur la révision allégée n°2 :

La MRAe a rendu son avis le 10 septembre 2025.

4.1.3.1 Concernant l'état initial de l'environnement :

La MRAE recommande de compléter la description des caractéristiques des sites concernés par la révision allégée au titre de leur situation au sein du PNR Normandie Maine et de la présence potentielle de zones humides, de manière à mieux justifier des choix retenus et de leurs incidences possibles.

Dans son mémoire en réponse, la CCMA indique que cette partie sera complétée pour prendre en compte les données existantes sur les zones humides.

4.1.3.2 Concernant le choix du parti pris retenu :

La MRAE recommande de mieux justifier de la recherche de solutions de substitutions ou de variantes sur site au regard d'évolutions du PLUi susceptibles d'avoir des impacts sur les enjeux environnementaux du territoire.

Dans son mémoire en réponse, la CCMA précise que s'agissant de projets de STECAL touristiques individuels, la recherche de solution de substitution n'est pas envisageable. Seul le STECAL de Neuilly le Vendin (révision allégée n°2) aura son implantation modifiée.

4.1.3.3 Concernant les incidences probables et les mesures ERC :

La MRAe recommande de mieux préciser les incidences en fonction des caractéristiques et enjeux identifiés sur chaque site.

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

4.1.3.4 Concernant la prise en compte de l'environnement :

La MRAE recommande de mieux justifier l'adéquation des périmètres de STECAL retenus au regard des besoins exprimés et de mieux justifier de l'analyse de la consommation d'espaces NAF et de l'artificialisation des sols.

Dans son mémoire en réponse, la CCMA précise que les droits à construire affectés aux STECAL At, Nt et AT1 ne peuvent être assimilés à de la consommation d'espace. En effet, ces hébergements de loisirs auront une surface limitée à 30 m2 maximum et seront légères et démontables.

4.1.3.5 Concernant les zones humides :

La MRAe recommande de mieux justifier d'une analyse de l'état initial de l'environnement et d'une analyse des incidences potentielles à hauteur des enjeux de préservation des zones humides.

Dans son mémoire en réponse, la CCMA confirme que le dossier sera complété pour prendre en compte les données existantes sur les zones humides

4.1.3.6 Concernant la biodiversité et les incidences Natura 2000 :

La MRAe recommande de mieux justifier de la mise en œuvre d'une démarche ERC adaptée, à l'échelle de l'ensemble des sites concernés et leurs abords, et à 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 démarche nécessite la réalisation d'une étude d'impact, cependant cette typologie de projet n'est pas soumise à étude d'impact.

La MRAe recommande aussi de mieux justifier des mesures retenues par le futur PLUi et de la manière dont la procédure de révision allégée n°2 organise la prévention de ces incidences à hauteur de leurs enjeux, en particulier à l'égard des sites Natura 2000.

Dans son mémoire en réponse, la CCMA indique que l'évaluation environnementale sera complétée pour intégrer l'évaluation des incidences sur les sites Natura 2000.

4.1.4 Sur la révision allégée n°3 :

La MRAe considère que ce projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine et *qu'il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.*

4.2 La CDPENAF

4.2.1 Sur la modification n°2 :

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers a rendu son avis le 21 juillet 2025.

Elle émet un **avis favorable avec les réserves suivantes** :

- *Les changements de destination doivent répondre aux 5 critères cumulatifs de la CDPENAF, à savoir :*
 - *Bâtiment présentant une qualité architecturale ou patrimoniale,*
 - *Surface au sol minimale de 80 m²,*
 - *Distance d'un bâtiment d'élevage supérieure ou égale à 125 m,*
 - *Distance d'un hangar agricole supérieure ou égale à 50 m,*
 - *Distance d'une habitation de tiers inférieure ou égale à 50 m.*

Dans son mémoire en réponse, la CCMA confirme que ces critères seront mentionnés dans la notice de présentation de la modification n° 2.

- *La superficie des annexes doit être limitée à 40 m² et celle des piscines à 50 m².*

Dans son mémoire en réponse, la CCMA indique que ce point sera revu avant approbation en prenant en considération les préconisations de la CDPENAF, le règlement écrit et la notice de présentation seront revus.

4.2.2 Sur la révision allégée n°1 :

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers a rendu son avis le 21 juillet 2025.

Elle émet un **avis favorable**.

4.2.3 Sur la révision allégée n°2 :

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers a rendu son avis le 21 juillet 2025.

Elle formule l'observation suivante :

- *Le périmètre du STECAL sur la commune de Neuilly le Vendin au lieu-dit le Tertre mériterait d'être réduit en supprimant la partie Nord afin de ne pas impacter le chemin rural et la double haie.*
- *La commission émet un **avis favorable sous réserve** de la prise en compte de cette observation.*

Dans son mémoire en réponse, la CCMA précise que la partie Nord sera supprimée conformément aux recommandations formulées. Seule la partie sud sera conservée. Le zonage et la notice de présentation seront modifiés.

4.2.4 Sur la révision allégée n°3 :

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers a rendu son avis le 21 juillet 2025.

La commission émet un **avis favorable sans observation et sans réserve**.

4.3 L'avis de l'Etat

Madame La préfète a rendu son avis le 23 juillet 2025.

Elle émet les principales observations suivantes :

- *Concernant la gestion des haies bocagères, les ajustements n'assurent pas une préservation satisfaisante du maillage existant. L'Etat demande, sans attendre la prochaine révision générale du PLUi, de procéder à un inventaire précis selon une méthodologie unique sur les 26 communes du territoire.*

Dans son mémoire en réponse, la CCMA prend acte de cette observation et s'engage à lancer cet inventaire à la prochaine révision générale du PLUi

- *Sur les 33 bâtiments répertoriés pour changer de destination, l'Etat demande de ne retenir que ceux répondant aux critères fixés par la CDPENAF.*

Dans son mémoire en réponse, la CCMA indique que les critères de la CDPENAF seront mentionnés dans la notice de présentation de la modification n°2 et respectés.

- *La rédaction des articles relatifs au zonage At et Nt génère une confusion avec les articles du zonage Nc qui traite également de l'accueil touristique dans les HLL. L'Etat demande à mieux préciser l'objet des zonages At/Nt pour le différencier du Nc.*

Dans son mémoire en réponse, la CCMA indique que le descriptif de la zone Nc sera revu pour préciser que la zone Nc s'applique uniquement au camping, alors que la zone Nt concerne les hébergements touristiques hors camping.

- *Les périmètres des STECAL méritent d'être ajustés pour mieux limiter la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols.*

Dans son mémoire en réponse, la CCMA précise avoir revu les périmètres des STECAL concernés, conformément aux observations conjointes de l'Etat et de la MRAe.

- *Le règlement modifié étend la surface des annexes en zone A et N, ce qui contrevient aux prescriptions de la CDPENAF et participe à l'artificialisation.*

Dans son mémoire en réponse, la CCMA indique que ce point sera revu avant l'approbation en prenant en considération les préconisations de la CDPENAF.

- *Concernant le logement de fonction en zone A et N, l'Etat demande une limitation maximale de la surface en zone N et de modifier une formulation par la suivante « il sera implanté au maximum à 50 m ».*

Dans son mémoire en réponse, la CCMA confirme que la formulation sera revue et rappelle que les logements de fonction sont presque exclusivement en zone A. Elle ajoute que les élus seront réinterrogés sur le maintien ou non de cette faculté en zone N.

4.4 L'avis de la Chambre d'Agriculture

La Chambre d'Agriculture a rendu son avis le 12 septembre 2025.

Elle émet les observations suivantes :

- *Concernant la modification du règlement de la zone A :*
 - *Elle demande à prendre en compte une distance maximale de 95 m des bâtiments d'exploitation (charte agriculture et urbanisme)*

Dans son mémoire en réponse, la CCMA confirme que la distance retenue sera celle proposée par la Chambre d'Agriculture. Le règlement écrit et la notice de présentation seront modifiés.

- *Elle recommande de faire référence aux critères émis par la CDPENAF pour les changements de destination.*

Dans son mémoire en réponse, la CCMA indique que ces critères seront bien rappelés dans la notice de présentation et respectés, comme demandé par la CDPENAF.

- *Concernant la modification du règlement de la zone N :*
 - *Elle rappelle que la zone naturelle est réputée inconstructible et demande le retrait de la disposition relative à la construction des logements de fonction.*

Dans son mémoire en réponse, la CCMA confirme que tous les projets en cours sont en zone A et les élus seront réinterrogés avant l'approbation pour valider la suite à donner.

- *Concernant la trame bocagère :*
 - *Elle demande d'ajouter certaines précisions sur les points suivants :*
 - *Précisions à apporter sur le choix des essences de provenance locale,*
 - *Ajouter la mention « dans la mesure du possible » à « replantation à proximité du lieu d'arrachage »,*
 - *Suggère la rédaction suivante « la suppression de toute haie répertoriée est soumise à déclaration préalable au titre de l'article L421-23 du CU ».*

Dans son mémoire en réponse, la CCMA rappelle son engagement à réaliser un inventaire complet du linéaire bocager lors de la révision générale du PLUi. Concernant les demandes de précisions, la CCMA va clarifier et préciser les dispositions applicables pour la protection du bocage. Le règlement écrit et la notice de présentation seront modifiés.

- *Concernant l'évolution des surfaces allouées aux annexes des habitations en zone A et N :*
 - *Elle demande que la surface au sol cumulée maximale soit fixée à 40 m2 pour les annexes et 50 m2 pour les piscines.*

Dans son mémoire en réponse, la CCMA précise que ce point sera revu avant l'approbation en prenant en considération les préconisations de la CDPENAF.

- *Concernant les changements de destination :*
 - *Elle émet un avis favorable uniquement pour les bâtiments où les sites d'exploitations ne présentent plus d'activité agricole depuis au moins 3 ans et où les bâtis identifiés présentent une emprise au sol supérieure ou égale à 80 m2.*
 - *Une distance de 125 m minimum doit être respectée vis-à-vis des bâtiments d'exploitation agricole.*

Dans son mémoire en réponse, la CCMA précise que ces critères seront bien rappelés dans la notice de présentation comme demandé par la CDPENAF.

4.5 L'avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat

La chambre de Métiers et de l'Artisanat a rendu son avis le 25 août 2025.

Elle émet un **avis favorable** aux différentes procédures.

4.6 L'avis de la FE 53 et de MNE

La Fédération pour l'Environnement en Mayenne et Mayenne Nature Environnement ont rendu un avis conjoint le 28 avril 2025.

Elles demandent de réaliser :

- *Un inventaire exhaustif du linéaire bocager et de modifier les méthodologies employées dans la classification hiérarchique des haies.*
- *Un inventaire exhaustif des zones humides.*

Dans son mémoire en réponse, la CCMA s'est engagée à lancer une actualisation du linéaire bocager et la définition d'une stratégie de protection. Concernant l'inventaire des zones humides, la CCMA rappelle que 2 SAGE différents couvrent le territoire avec des méthodes d'inventaire et des niveaux de protection qui leur sont propres. Néanmoins, le PLUi reprend bien les zones humides inventoriées par les SAGE.

5 L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

5.1 La désignation du commissaire enquêteur

Par ordonnance n° E25000148/53 en date du 4 juillet 2025, j'ai été désignée en qualité de commissaire enquêtrice par le Président du Tribunal Administratif de Nantes pour conduire l'enquête publique relative à une modification et trois révisions allégées du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Mont des Avaloirs.

5.2 L'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique

Par arrêté n° URBA-A2025-003 en date du 28 juillet 2025, Madame la Présidente de la Communauté de Communes de Mont des Avaloirs a défini les modalités de déroulement de l'enquête publique, dans le respect de la réglementation en vigueur.

5.3 Les modalités de consultation du dossier d'enquête

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.

5.4 Les modalités de dépôt des observations

Le dépôt des observations a pu se faire :

- Par consignation sur le registre mis à la disposition du public à la CCMA de Pré en Pail Saint Samson et Villaines la Juhel ainsi que dans les 24 autres mairies du territoire.
- Par courrier postal, adressé à l'attention du commissaire enquêteur, à la CCMA Pré en Pail Saint Samson.
- Par courriel à l'adresse j.pillais@cc-montdesavaloirs.fr

Comme le prévoit la réglementation, les observations écrites étaient consultables à la CCMA Pré en Pail Saint Samson et Villaines la Juhel ainsi que dans les 24 mairies du territoire.

Les observations déposées par mail étaient consultables sur le site internet de la communauté de communes <https://cc-montdesavaloirs.fr> .

5.5 L'information du public

5.5.1 La publicité par voie de presse

La publicité officielle de l'enquête a été réalisée aux dates suivantes :

- Première parution le jeudi 4 septembre 2025 dans Ouest France et dans Le Courrier de la Mayenne,
- Seconde parution le jeudi 25 septembre dans Ouest France et dans Le Courrier de la Mayenne.

Les délais réglementaires des 15 jours avant le début de l'enquête et des 8 jours du début de l'enquête ont bien été respectés.

5.5.2 La publicité par voie d'affichage

L'affichage réglementaire a été apposé le 3 septembre 2025 sur les tableaux d'affichage de la CCMA à Pré en Pail Saint Samson et Villaines la Juhel ainsi que dans les 24 autres communes du territoire. Cet affichage a donc respecté le délai de 15 jours avant le début de l'enquête. Le certificat d'affichage est produit en annexe.

5.5.3 La publicité par internet

L'avis d'enquête a été mis en ligne le 6 septembre 2025 sur le site internet de la CCMA dans le respect des délais réglementaires.

5.5.4 La publicité par d'autres moyens de communication

Le service communication de la communauté de communes publie chaque semestre une revue d'information à destination de tous les habitants du territoire (distribution boîtes à lettres) intitulée « Mag les Avaloirs et vous ». Dans son édition d'Octobre 2025, une information concernant l'enquête publique en cours est insérée.

Par ailleurs, via une application pour smartphone intitulée « Intramuros », les habitants du territoire peuvent 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.

5.6 Les contacts et rencontres préparatoires à l'enquête

J'ai privilégié les contacts téléphoniques et mails pour préparer l'enquête et prendre connaissance du projet :

- En juillet et août 2025, plusieurs échanges téléphoniques avec madame Juliette Pillais, chargée de mission Urbanisme et Habitat de la CCMA. Sur cette même période, une partie du dossier d'enquête m'a été transmise par voie numérique.

- Le 12 septembre 2025, je me suis déplacée au siège de la CCMA pour une présentation du projet par la Communauté de Communes et le Cabinet AURA en présence de
 - Juliette PILLAIS, chargée de mission Urbanisme et Habitat à la CCMA
 - Alexis BEROU, Cabinet AURA
 - Sylvie Filhue, commissaire enquêtrice

5.7 La visite des lieux

Les quatre projets de modification ou de révisions simplifiées regroupaient de nombreuses adaptations du PLUi qui ne nécessitaient pas une visite des lieux où des changements étaient proposés. L'étude du dossier, l'accès aux vues aériennes (Google Maps) ou à différentes sources d'information (Géoportail, Géoportail urbanisme, ...) m'ont permis de me faire une idée suffisamment précise des projets.

6 LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

6.1 L'ouverture de l'enquête publique

J'ai ouvert l'enquête le lundi 22 septembre 2025 à 14h30. Cette enquête a été conduite durant 32 jours consécutifs, conformément aux textes en vigueur.

Ce même jour, j'ai adressé un mail pour tester le bon fonctionnement du dispositif mis à la disposition du public pour déposer les observations par voie numérique. Aucun incident n'a été remarqué. Le dépôt des observations sous forme numérique n'a pas enregistré de dysfonctionnement durant l'enquête.

6.2 Les permanences du commissaire enquêteur

J'ai tenu trois permanences :

- Le lundi 22 septembre 2025, de 14h30 à 17h30 au siège de la CCMA à Pré en Pail Saint Samson,
- Le lundi 6 octobre 2025, de 14h30 à 17h30 à l'antenne CCMA de Villaines la Juhel,
- Le jeudi 23 octobre 2025, de 14h30 à 17h30 au siège de la CCMA à Pré en Pail Saint Samson.

Sur chaque site, le bureau était accessible aux personnes à mobilité réduite et de dimension adaptée à l'importance du dossier d'enquête.

Permanence du lundi 22 septembre, au siège de la CCMA de Pré en Pail St Samson

Cinq personnes se sont présentées à la permanence et trois d'entre elles ont apposé une observation :

- M. François de Villenaut, concerné par la révision allégée n°2 avec un projet de création de gîtes avec salle de réception à Lignéres Orgères est venu poser 3 questions :
 - La possibilité de faire un parking en préservant haies et perméabilité des sols,
 - La possibilité de requalifier une parcelle attenante au futur parking en parcelle constructible sachant qu'une ruine est existante sur cette parcelle,
 - La possibilité d'installer 8 Tiny Houses sur 20 ha en zone humide.
- Mme Micheline HUET de Pré en Pail Saint Samson, a déposé une observation pour demander la requalification d'une parcelle ZR188 d'environ 4300 m2 en parcelle constructible. Elle est située à Pré en Pail Saint Samson.
- Mme Maryse MORTIER de Pré en Pail Saint Samson a déposé une observation pour demander un changement de destination de sa parcelle 139 section 252 ZK.

Permanence du lundi 6 Octobre 2025, à l'antenne de la CCMA de Villaines la Juhel

Trois personnes se sont présentées à la permanence :

- Mr et Mme Daniel LENOIR ont souhaité consulter le dossier d'enquête pour s'assurer que leur bien situé à Gesvres avait bien été identifié dans la liste des bâtiments pouvant changer de destination.
- Mr Daniel LENOIR en sa qualité de maire de Villaines la Juhel m'a remis un courrier demandant la suppression complète du linéaire commercial sur sa commune. Il souhaite que cette demande soit intégrée aux procédures en cours.
- Mme Chantal LEGENDRE, représentant son fils, a déposé une observation sur le registre de Lignéres Orgères pour demander un changement de zonage d'un terrain actuellement en zone N, siège de son exploitation agricole.

Permanence du jeudi 23 octobre 2025 au siège de la CCMA à Pré en Pail

Six personnes se sont présentées à la permanence pour déposer les observations suivantes :

- Monsieur Pierre RINGNET, de Madré, demande un changement de destination pour 2 granges en pierre avec toiture ardoise (ref cadastrale OY0032), perpendiculaires à sa maison d'habitation et de son site d'exploitation agricole.
- Monsieur JC DUVAL, de St Pierre des Nids, constate que des haies matérialisées sur le PLUi sont inexistantes sur les parcelles ZE 52, ZE 31, YR 206 et YR 219 et demande un changement de destination pour un bâtiment situé ZE 52 qu'il souhaite transformer en habitation.
- Mme G JAOUEN, de Gesvres, demande la création d'un STECAL pour la réalisation de 2 ou 3 hébergements de loisirs de moins de 20 m2 en habitat réversible avec toilettes sèches et parking sans sol artificialisé.
- Mme MC LOUTREUX, de Gesvres, demande, pour un projet de vente de sa résidence principale, son changement de destination car toujours identifiée comme dépendance malgré une déclaration d'achèvement de travaux transmise en 2017.
- Monsieur Noël FORGER, de St Pierre des Nids, demande de changement de destination de bâtiments agricoles situés YC 82 pour réaliser un projet d'habitat résidentiel. Aucune activité agricole et proximité immédiate de tous commerces.
- Monsieur Sylvain LEBLANC, de La Pallu, demande qu'au lieudit « les Noyers », une partie de la zone naturelle la plus proche de sa parcelle soit requalifiée en zone agricole pour permettre l'installation de son fils en qualité d'agriculteur.

6.3 Le climat de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, dans un climat serein. La majorité des personnes qui se sont déplacées lors des permanences sont venues pour exposer leur cas particulier. Aucun incident n'est à déplorer.

6.4 La clôture de l'enquête publique

Le jeudi 23 octobre, à 17h30, l'enquête publique étant terminée, j'ai clôturé les registres d'enquête. J'ai repris l'ensemble du dossier ainsi que les registres d'enquête en vue d'établir le procès-verbal de synthèse.

7 LE BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

7.1 La consultation du dossier d'enquête physique mis à disposition à la communauté de communes

Le dossier d'enquête physique, mis à disposition du public dans les locaux de la communauté de communes, n'a quasiment pas été consulté en dehors des permanences.

La plupart des déposants d'observations sont venus échanger avec le commissaire enquêteur avant de consigner leur déposition, huit personnes se sont néanmoins déplacées pour consigner une observation en mairie en dehors des permanences, quatre observations ont été reçues par mail et quatre autres par courrier postal.

7.2 La consultation du dossier d'enquête numérique sur le site internet de la communauté de communes

Les services de la communauté de communes m'ont indiqué ne pas avoir la possibilité de fournir des statistiques de consultation du dossier numérique d'enquête publique.

7.3 Les observations recueillies durant l'enquête publique

7.3.1 Le bilan quantitatif et qualitatif

35 observations ont été déposées durant l'enquête publique par **26 contributeurs**.

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 demandes :

- 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.

7.3.2 Le relevé des observations

N°	Date	Canal de dépôt	Auteur	Adresse postale	Thèmes abordés
0	22/09/2025	Mail	Sylvie FILHUE	Commissaire enquêtrice	Test mail
1	22/09/2025	Registre Pré en Pail	François de Villenaut	La Prévostière Lignièrès Orgères	Consigne 3 observations : Demande la possibilité de réaliser un parking sur la parcelle 150 en conservant la perméabilité du sol, Demande un changement de zonage d'une de ses parcelles pour la rendre constructible, Demande à installer 8 tiny houses sur une surface de 20 ha déclarée en zone humide.
2	22/09/2025	Courrier postal	Nadège PECATE	1 rte de la Croix Bouvet 61800 ST QUENTIN Les Chardonnets	Demande à ce que sa grange située à la «Houstière Bourillon» à Gesvres puisse bénéficier d'un changement de destination pour être réhabilitée en maison d'habitation.
3	22/09/2025	Registre CCMA Pré en Pail	Micheline HUET	18 rue Aristide Briant Pré en Pail St Samson	Demande un changement de zonage de sa parcelle ZR 188 pour la rendre constructible.

4	22/09/2025	Registre CCMA Pré en Pail	Maryse MORTIER	Le Patis St Samson Pré en Pail St Samson	Demande un changement de destination de son bâtiment sur la parcelle 139 252 ZK.
5	6/10/2025	Registre CCMA Villaines la J	Daniel LENOIR		Demande à ce que son bien situé 1 la Tasse à Gesvres puisse changer de destination.
6	6/10/2025	Registre CCMA Villaines la J	Maire de Villaines la Juhel Daniel LENOIR		Demande le retrait total du linéaire commercial de sa commune.
7	06/10/2025	Registre CCMA Villaines la J	Claudine BEDEAU	3, la Mahée St Pierre des Nids	Demande un changement de zonage pour sa parcelle ZH69 à Champfremont afin de la rendre constructible.
8	06/10/2025	Registre Lignièrès Orgères	Stéphane LEGENBRE	21 rue de la libération Lignièrès Orgères	Consigne 2 observations : Demande une modification de zonage de N à A pour son terrain AB 266 qui est le siège de son exploitation agricole et où un bâtiment de stockage agricole y est édifié (PC accordé le 8 avril 2024), Demande à ce que la parcelle Y77 ne soit plus répertoriée comme zone humide, identifiée par erreur selon lui, la zone humide se situant en Y76 Il précise aussi qu'il n'y a plus de haie séparative entre les parcelles I148 et 155. Elle avait été déplacée vers la P148 avec un accord de la DDT.
9	8/10/2025	Registre Ravigny	Joel CRISON	La Daguenéterie 61420 la ferrière Bochard	Demande le changement de destination d'un bâtiment agricole (parcelle ZD 137) en résidence principale pour un de ses enfants ainsi qu'un changement de zonage.

10	14/10/2025	Registre Crennes surFraubée	Catherine Le Cunff et J Pierre PRivat	Crennes sur Fraubée	Demandent que la partie Nord de la zone U soit bordée d'une zone N, Demandent davantage de protection pour les haies au degré le plus fort, Estiment que les zones humides sont en grande partie effacées au Nord et au Sud de leur commune, Considèrent que la zone N est un choix arbitraire pas toujours cohérent.
11	14/10/2025	Courriel	Jérôme JAMET	1, le Feugast 53370 CHAMPFREMONT	Regrette l'absence de référence à la lutte contre le réchauffement climatique dans le dossier d'enquête. Pointe la nécessité de maintenir les haies hydrauliques et propose la réalisation d'une cartographie de ces haies hydrauliques.
12	14/10/2025	Registre Saint-Cyr en Pail	Mr et Mme CATHERINE		Demandent l'implantation d'un mobil home destiné à la location touristique sur leur parcelle AB 381.
13	17/10/2025	Registre Averton	Patrice PELOUIN	4 chemin du loup pendu 53700 AVERTON	Demande de changement de zonage pour une partie de sa parcelle AB 269 actuellement en Uj pour 58% à passer en U comme les 42% restants, Demande un changement de zonage pour sa parcelle AB 19 actuellement à 100% en Uj pour la passer en U.
14	17/10/2025	Registre CCMA Pré en Pail St Samson	Christa RODERKERKEN et Ed GOSEL	Hollande	Demandent à créer une activité de centre équestre à Villaines la Juhel sur une surface de 2ha42 en zone Ue.
15	17/10/2025	Courrier postal	COUPTRAIN Auto	90 rue de la Chevalerie 53250 COUPTRAIN	Demande le reclassement de ses parcelles AB 45,46,40,290 et AC 26 et 76. Parcelles initialement classées en zone économique car accueillant 2 garages. Changement de zonage à l'élaboration du PLUi alors que l'activité économique était toujours existante. Projet actuel : construction d'un bâtiment professionnel pour développer son activité d'entretiens auto.
16	20/10/2025	Registre Villaines la Juhel	Maire de Villaines la Juhel	Villaines la Juhel	Dépôt d'une délibération du conseil municipal permettant de valider la demande de suppression du linéaire commercial sur la commune, demande déjà consignée par Mr le Maire cf observation n°6).
17	22/10/2025	courriel	FE 53 (Fédération pour l'Environnement)	Maison des associations 53000 LAVAL	Déclare s'associer à la contribution de l'association ADTERA concernant la protection des haies et des zones humides.
18	22/10/2025	Courrier postal + courriel + registre	Jean Marie POIRIER	N°1 Orgères 53370 ST PIERRE DES NIDS	Demande un changement de destination de sa parcelle YL 1 pour un projet de création d'un gîte ou habitat autre.

		CCMA Pré en Pail St S			Rappelle l'importance du linéaire bocager et considère que le classement des haies est « trop léger ».
19	23/10/2025	courriel	Association ADTERA	Ass de Défense du TERRitoire des Avaloirs	Demande le classement des haies pour accroître leur niveau de protection, Considère que l'ensemble des zones humides du territoire ne sont pas toutes répertoriées. S'interroge sur la subjectivité du classement des zones N et U, Souhaite un recensement des chemins ruraux.
20	23/10/2025	Registre CCMA Pré en Pail ST S	Pierre RINGNET	Ferme de St Antoine 53200 MADRE	Demande un changement de destination pour 2 granges en pierre avec toiture ardoise (ref cadastrale OY0032), perpendiculaires à sa maison d'habitation et en proximité directe de l'exploitation agricole.
21	23/10/2025	Registre CCMA Pré en Pail ST S	Jean-Christophe DUVAL	La Gombaудиère 53370 ST PIERRE DES NIDS	Constate que des haies matérialisées sur le PLUi sont inexistantes sur les parcelles ZE 52, ZE 31, YR 206 et YR 219, Demande un changement de destination pour un bâtiment situé ZE 52 qu'il souhaite transformer en habitation.
22	23/10/2025	Registre CCMA Pré en Pail ST S	Gwenaëlle JAOUEN	5 place de l'Eglise 53370 GESVRES	Demande la création d'un STECAL pour la réalisation de 2 ou 3 hébergements de loisirs de moins de 20 m2 en habitat réversible avec toilettes sèches et parking sans sol artificialisé.
23	23/10/2025	Courrier postal	Franck LUZU	30 rue des Tesnières 53140 PRE en PAIL ST S	Demande une modification de zonage pour 5 parcelles AD799, YI482, YI483, YI485, YI456 actuellement en zone U et Uj pour y implanter plusieurs maisons écologiques.
24	23/10/2025	Registre CCMA Pré en Pail ST S	Marie-Claire LOUTREUX	2, Lilium Sauvagère 53370 GESVRES	Demande, pour un projet de vente de sa résidence principale, son changement de destination car toujours identifiée comme dépendance malgré une déclaration d'achèvement de travaux transmise en 2017.
25	23/10/2025	Registre CCMA Pré en Pail ST S	Noël FROGER	1, Chantemesle 53370 ST PIERRE DES NIDS	Demande de changement de destination de bâtiments agricoles situé YC 82 pour projet d'habitat résidentiel. Aucune activité agricole et proximité immédiate de tous commerces.
26	23/10/2025	Registre CCMA Pré en Pail ST S	Sylvain LEBLANC	Boissay LA PALLU	Demande qu'au lieudit « les Noyers », une partie de la zone naturelle la plus proche de sa parcelle soit requalifiée en zone agricole pour permettre l'installation de son fils en qualité d'agriculteur.

7.4 La remise du procès-verbal de synthèse

La remise du procès-verbal de synthèse a eu lieu le jeudi 30 octobre 2025, au siège de la communauté de communes du Mont des Avaloirs à Pré en Pail Saint Samson. Le procès-verbal de synthèse a été remis en présence de Madame Diane Rouland, présidente de la communauté de communes du Mont des Avaloirs et de Madame Juliette PILLAIS, chargée de mission Urbanisme et Habitat à la CCMA. Il a été commenté par la commissaire enquêtrice.

7.5 Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage a apporté une réponse individualisée à chaque déposant d'observation. J'ai procédé à une analyse à la suite de chaque réponse du maître d'ouvrage.

Le maître d'ouvrage a aussi répondu à mes questions complémentaires. De la même manière, j'ai procédé à une analyse de chaque réponse du maître d'ouvrage.

7.5.1 La remise du mémoire en réponse

Le mémoire en réponse m'a été adressé en version numérique le 5 novembre 2025.

7.5.2 Les apports du mémoire en réponse et l'analyse du commissaire enquêteur

7.5.2.1 Les réponses apportées aux déposants d'observations

N°	Date	Canal de dépôt	Auteur	Adresse postale	Synthèse
0	22/09/2025	Mail	Commissaire enquêteur		Test fonctionnement mail
1	22/09/2025	Registre Pré en Pail	François de Villenaut	La Prévostière Lignières Orgères	1/Demande la possibilité de réaliser un parking sur la parcelle 150 en conservant la perméabilité du sol 2/Demande un changement de zonage d'une de ses parcelles pour la rendre constructible 3/Demande à installer 8 tiny houses sur une surface de 20 ha déclarée en zone humide
Réponse de la CCMA : 1/Une partie de la parcelle mentionnée fait déjà l'objet d'un classement en STECAL. Le périmètre a été délimité pour prendre en compte la délimitation des zones humides inventoriées et représentées sur le plan de zonage. Il ne sera pas possible de prolonger ce périmètre sur la parcelle 150 afin d'assurer la préservation des zones humides et répondre également					

positivement aux remarques de l'Etat qui demande de limiter la taille du STECAL et de prévoir des matériaux perméables pour le parking.

2/ La parcelle mentionnée est bien intégrée dans le périmètre du STECAL. Toutefois le règlement ne prévoit pas de droits à bâtir pour de nouvelles constructions en dehors des annexes (limitées à 50 m²). La jurisprudence considère qu'une ruine n'est pas une construction existante et ne peut, à ce titre, pas faire l'objet d'un changement de destination. La seule possibilité sera de prévoir la construction d'une annexe à la place de la ruine.

3/ Au vu des choix qui ont été faits pour délimiter les autres STECAL lors des procédures d'évolution du PLUi, il ne sera pas possible de mobiliser 20 hectares de terrains, dont une partie est référencée comme zone humide, pour y installer 8 tiny houses. La méthode définie pour les autres STECAL consiste à resserrer le périmètre autour des constructions existantes et limiter la superficie totale. Pour pouvoir donner une suite favorable dans le cadre d'une prochaine évolution du PLUi, il sera à minima nécessaire de s'appuyer sur cette méthode et resserrer autour du bâti existants les implantations de tiny houses.

Analyse du commissaire enquêteur :

Les réponses de la CCMA sont cohérentes eu égard à l'environnement (zones humides) et à la réglementation en vigueur sur les STECAL. La CCMA respecte par ailleurs les avis formulés par l'Etat. Elle ouvre aussi la possibilité au porteur de projet de reconsidérer ses plans en tenant compte des règles d'implantation attendues.

2	22/09/2025	Courrier postal	Nadège PECATE	1 rte de la Croix Bouvet 61800 ST QUENTIN Les Chardonnets	Demande à ce que sa grange située à la «Houstière Bourillon» à Gesvres puisse bénéficier d'un changement de destination pour être réhabilitée en maison d'habitation.
---	------------	-----------------	---------------	---	---

Réponse de la CCMA :

Le bâtiment ne remplit pas le critère fixé par la CDPENAF sur l'état architectural, vu son état de délabrement. Le bâtiment est assimilé à une ruine et ne peut changer de destination puisqu'elle n'est pas considérée comme une construction existante d'un point de vue juridique. La CDPENAF a par ailleurs rendu un avis défavorable concernant ce bâtiment. Ainsi la CCMA ne peut donner une suite favorable à cette demande.

Analyse du commissaire enquêteur :

Une réponse avait déjà été apportée après validation de la CDPENAF, le bâtiment est en état de ruine, les photos transmises en attestent. Il apparaît logique de ne pas apporter une suite favorable à cette demande.

3	22/09/2025	Registre CCMA Pré en Pail	Micheline HUET	18 rue Aristide Briant Pré en Pail St Samson	Demande un changement de zonage de sa parcelle ZR 188 pour la rendre constructible
---	------------	---------------------------	----------------	--	--

Réponse de la CCMA :

Cette demande ne s'inscrit pas dans la liste des sujets ni dans les possibilités d'ajustements offertes par les procédures lancées afin de faire évoluer le PLUi.

D'un point de vue juridique et réglementaire le terrain se localise au sein d'un lieu-dit composé de peu de constructions avec une faible densité et ne répond pas à la définition de la zone urbaine constructible. Il n'est pas envisageable de rendre ce terrain de 4 300 m² constructible en l'état actuel de la législation. Les lois ALUR et Climat et Résilience demandent de stopper progressivement la consommation d'espace agricole, naturel et forestier et recentrer les zones constructibles autour des centres-bourgs des communes du territoire. Le respect des objectifs de réduction de la

consommation foncières impose de réduire les zones constructibles et de retenir uniquement quelques secteurs autour des bourgs du territoire.

Analyse du commissaire enquêteur :

Avis partagé sur cette réponse qui montre la volonté de la CCMA à respecter les objectifs de réduction de consommation foncière imposés par la loi Climat et Résilience.

4	22/09/2025	Registre CCMA Pré en Pail	Maryse MORTIER	Le Patis St Samson Pré en Pail St Samson	Demande un changement de destination de son bâtiment sur la parcelle 139 252 ZK
---	------------	---------------------------	----------------	--	---

Réponse de la CCMA :

A première vue, le bâtiment remplit tous les critères définis par la CDPENAF pour être identifié au plan de zonage.

Analyse du commissaire enquêteur :

La demande respecte les critères établis pour bénéficier d'un changement de destination. Avis favorable.

5	6/10/2025	Registre CCMA Villaines la Juhel	Daniel LENOIR		Demande à ce que son bien situé 1 la Tasse à Gesvres puisse changer de destination.
---	-----------	----------------------------------	---------------	--	---

Réponse de la CCMA :

Ce bien est intégré à la liste des bâtiments pouvant changer de destination. Le bâtiment répond aux critères de la CDPENAF et a déjà reçu un avis favorable lors du passage pour la présentation de la modification du PLUi.

Analyse du commissaire enquêteur :

Ce projet était bien identifié et correspond aux critères attendus pour un changement de destination. Avis favorable.

6	6/10/2025	Registre CCMA Villaines la Juhel	Maire de Villaines la Juhel Daniel LENOIR		Demande le retrait total du linéaire commercial de sa commune
---	-----------	----------------------------------	---	--	---

Réponse de la CCMA :

Cette demande va à l'encontre de celle formulée par la Préfecture dans le retour du contrôle de légalité. La demande initiale insistait sur la nécessité pour les communes de préserver le commerce de proximité en se saisissant de l'outil "linéaires commerciaux". La suppression totale du linéaire commercial sur la commune de Villaines-la-Juhel est contraire aux orientations du PADD d'une part, et à la fiche n°6 de l'OAP Economie "actions en faveur du commerce" d'autre part.

Par ailleurs, la ville est signataire d'une convention Petite ville de Demain et d'une ORT qui visent le maintien du commerce de proximité.

Des ajustements ont été réalisés sur le linéaire de Villaines-la-Juhel pour permettre la sortie d'un projet d'habitat au niveau du 6, 8 et 10 de la grande rue.

Ainsi la CCMA ne peut donner une suite favorable à cette demande.

Analyse du commissaire enquêteur :

La commune de Villaines la Juhel est la seconde ville centre du territoire avec presque 2700 habitants (Insee 2022) et compte plus de 2000 emplois. Les commerces participent de manière indéniable à l'attractivité du territoire. Le linéaire commercial impacte exclusivement les deux principales rues

commerçantes de cette commune avec pour objectif de protéger les locaux commerciaux. Le maintien de ce linéaire avec la faculté de réaliser des ajustements au cas par cas semblent la solution la plus pertinente afin de maintenir le dynamisme commercial du centre bourg et de préserver l'attractivité de la ville.

7	6/10/2025	Registre CCMA Villaines la Juhel	Claudine BEDEAU	3, la Mahée St Pierre des Nids	Demande un changement de zonage pour sa parcelle ZH69 à Champfremont afin de la rendre constructible.
---	-----------	----------------------------------	-----------------	--------------------------------	---

Réponse de la CCMA :

Cette demande ne s'inscrit pas dans la liste des sujets ni dans les possibilités d'ajustements offertes par les procédures lancées afin de faire évoluer le PLUi.

D'un point de vue juridique et réglementaire le terrain se localise au sein d'un lieu-dit composé de peu de constructions avec une faible densité et ne répond pas à la définition de la zone urbaine constructible. Il n'est pas envisageable de rendre ce terrain de 3 700 m² constructible en l'état actuel de la législation. Les lois ALUR et Climat et Résilience demandent de stopper progressivement la consommation d'espace agricole, naturel et forestier et recentrer les zones constructibles autour des centres-bourgs des communes du territoire. Le respect des objectifs de réduction de la consommation foncière impose de réduire les zones constructibles et de retenir uniquement quelques secteurs autour des bourgs du territoire.

Analyse du commissaire enquêteur :

Avis partagé sur cette réponse qui montre la volonté de la CCMA à respecter les objectifs de réduction de consommation foncière imposés par la loi Climat et Résilience.

8	6/10/2025	Registre Lignières Orgères	Stéphane LEGENDRE	21 rue de la libération Lignières Orgères	1/ Demande une modification de zonage de N à A pour son terrain AB 266 qui est le siège de son exploitation agricole et où un bâtiment de stockage agricole y est édifié (PC accordé le 8 avril 2024), 2/Demande à ce que la parcelle Y77 ne soit plus répertoriée comme zone humide, identifiée par erreur selon lui, la zone humide se situant en Y76, 3/Il précise aussi qu'il n'y a plus de haie séparative entre les parcelles I148 et 155. Elle avait été déplacée vers la P148 avec un accord de la DDT.
---	-----------	----------------------------	-------------------	---	---

Réponse de la CCMA :

1/Le zonage du PLUi n'a pas évolué lors des 4 procédures menées en 2025 sur les zones A et les zones N mentionnées. Une prochaine révision générale du PLUi menée dans les années à venir sera plus appropriée pour revoir globalement ces limites à l'appui d'un travail préalable de définition de la trame verte et bleue. Cette évolution ne relève pas des objectifs poursuivis dans le cadre de la procédure actuelle, toutefois elle pourrait être étudiée lors d'une prochaine procédure à venir.

2/Pour la zone humide, son identification dans le PLUi sera maintenue, elle a été recensée lors d'un inventaire validé. Toutefois, cela n'empêche pas un porteur de projet de démontrer son absence avec étude à l'appui et une validation par les instances compétentes (commission locale de l'eau).

3/Après vérification sur le terrain, les haies sont toujours existantes (haie basse avec ou sans talus) même si certaines ont été largement élaguées. Ainsi l'existence des haies mentionnées dans l'observation justifie le maintien des protections mises en place par le PLUi. Pour rappel, l'arrachage

d'une haie alors que celle-ci est identifiée au plan de zonage ne justifie pas le retrait de sa protection, au contraire, elle peut justifier la demande de mise en œuvre de mesures de compensation permettant de replanter les haies détruites sans autorisation.

Analyse du commissaire enquêteur :

Les réponses de la CCMA sont cohérentes et ouvrent l'étude des sujets évoqués lors de la prochaine révision générale du PLUi prévue dans les prochaines années.

9	8/10/2025	Registre Ravigny	Joel CRISON	La Daguenéterie 61420 la ferrière Bochard	Demande le changement de destination d'un bâtiment agricole (parcelle ZD 137) en résidence principale pour un de ses enfants ainsi qu'un changement de zonage
---	-----------	------------------	-------------	---	---

Réponse de la CCMA :

D'un point de vue juridique et réglementaire le terrain se localise au sein d'un lieu-dit composé de peu de constructions avec une faible densité et ne répond pas à la définition de la zone urbaine constructible. Il n'est pas envisageable de rendre ce terrain de 12 000 m² constructible en l'état actuel de la législation. Les lois ALUR et Climat et Résilience demandent de stopper progressivement la consommation d'espace agricole, naturel et forestiers et recentrer les zones constructibles autour des centres-bourgs des communes du territoire.

Cependant, le bâtiment mentionné semble remplir les critères fixés par la CDPENAF pour une identification dans la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination et permettre ainsi sa réhabilitation en habitation. Le porteur de projet est invité à compléter un dossier de demande de changement de destination, pour pouvoir réhabiliter en habitation le bâtiment mentionné dans l'observation. Sa demande pourrait être étudiée, si le dossier est déposé dans les temps et conforme aux critères de la CDPENAF, avant l'approbation et intégrée dans le cadre de la modification n°2 du PLUi en cours.

Analyse du commissaire enquêteur :

Avis partagé sur cette réponse. J'invite la CCMA à contacter directement le déposant afin qu'il puisse se conformer rapidement aux attentes.

10	14/10/2025	Registre Crennes surFraubée	Catherine Le Cunff et J Pierre PRivat	Crennes sur Fraubée	Demande que la partie Nord de la zone U soit bordée d'une zone N, Demande davantage de protection pour les haies au degré le plus fort, Estime que les zones humides sont en grande partie effacées au Nord et au Sud de leur commune, Considère que la zone N est un choix arbitraire pas toujours cohérent.
----	------------	-----------------------------	---------------------------------------	---------------------	--

Réponse de la CCMA :

À la suite d'une remarque orale mais non consignée par les déposants, la CCMA précise qu'une panne informatique a temporairement empêché la consultation des documents par les usagers. Cependant, le dossier était disponible physiquement durant toute l'enquête publique à la fois au siège de la CCMA à Pré-en-Pail-Saint-Samson et à la Maison de l'Économie et du Tourisme à Villaines. De plus, un agent de la CCMA s'est déplacé en mairie pour répondre directement aux questions de ces mêmes déposants.

Le zonage du PLUi n'a pas évolué lors des 4 procédures menées en 2025 sur les zones U et les zones N. Ce n'est pas l'objet de ces procédures de faire évoluer le zonage sur ces limites entre zone A et zone N. Une prochaine révision générale du PLUi menée dans les années à venir sera plus

appropriée pour revoir ces limites avec un travail préalable de définition de la trame verte et bleue. Les zones N et A ont le même degré d'inconstructibilité quand elles bordent une zone U, d'autres normes bloquent la possibilité de construction agricole en limite de zones habitées.

Concernant les haies bocagères, il ne s'agit pas d'un choix de la commune mais de difficultés techniques rencontrées pendant l'inventaire du linéaire bocager lors de l'élaboration du PLUi. Le territoire intercommunal a été inventorié en deux parties (nord et sud) par deux prestataires avec des méthodologies différentes (problématique similaire pour les zones humides). Cet inventaire a nécessité un investissement important des communes qui ont constitué des commissions lors de l'élaboration du PLUi pour recenser et classer les haies.

Aucune donnée n'avait été récupérée pour la commune de Crennes-sur-Fraubée ce qui a nécessité de refaire un passage pour numériser le linéaire avec encore une méthode différente. Les critères servant à distinguer la valeur écologique des haies n'ont pu être utilisés pour l'inventaire de la commune de Crennes-sur-Fraubée, ce qui explique la différence de protection sur cette commune.

La CCMA s'est engagée dans le cadre d'une future révision du PLUi à revoir et actualiser l'inventaire existant avec un diagnostic complet du linéaire bocager (et harmonisé) qui permettra la mise en place d'une stratégie de protection à long terme.

Enfin, les plans de zonage actuels représentent bien les zones humides inventoriées par les SAGE et les zones humides diagnostiquées sur les secteurs AU du PLUi avec deux entrées légende différentes. La modification unifie cette représentation pour obtenir un seul figuré. Néanmoins la donnée intégrée sur le Géoportail de l'urbanisme ne fait apparaître qu'une donnée très partielle sur un ensemble de communes du nord du territoire. La présente modification permettra de corriger cette erreur matérielle en représentant toutes les zones humides selon un seul et même format.

Analyse du commissaire enquêteur :

Les explications fournies par la CCMA sont transparentes et cohérentes. Je note l'engagement de la collectivité à réactualiser à la fois l'inventaire du linéaire bocager et des zones humides et je l'engage à procéder à court terme à ces inventaires.

11	14/10 /2025	Courrie I	Jérôme JAMET	1, le Feugast 53370 CHAMPFREMO NT	Regrette l'absence de référence à la lutte contre le réchauffement climatique dans le dossier d'enquête. Pointe la nécessité de maintenir les haies hydrauliques et propose la réalisation d'une cartographie des haies hydrauliques.
----	----------------	--------------	-----------------	--	--

Réponse de la CCMA :

La lutte contre le réchauffement climatique ne fait pas partie des sujets abordés dans le cadre des procédures d'évolution. Toutefois, ces enjeux sont pris en compte dans le cadre de l'évaluation environnementale.

La CCMA a déjà pris en compte les caractéristiques permettant d'identifier les haies à enjeu hydraulique notamment celles qui sont parallèles à la pente. Toutefois, l'intercommunalité est consciente des difficultés techniques rencontrées pendant l'inventaire du linéaire bocager dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Le territoire intercommunal a été inventorié en deux parties (nord et sud) par deux prestataires différents avec des méthodologies différentes (problématique similaire pour les zones humides).

Pour ces raisons, la CCMA s'engage à lancer une étude spécifique pour le diagnostic et la mise à jour de l'inventaire du linéaire bocager avec l'objectif de l'intégrer dans la prochaine révision générale du PLUi.

Analyse du commissaire enquêteur :
L'explication est claire et l'engagement est pris de procéder à court terme à un nouvel inventaire des linéaires bocagers et des zones humides avec une méthodologie unique.

12	14/10/2025	Registre Saint-Cyr en Pail	Mr et Mme CATHERINE		Demande l'implantation d'un mobil home destiné à la location touristique sur leur parcelle AB 381
----	------------	----------------------------	---------------------	--	---

Réponse de la CCMA :

Cette demande se localise en bordure de zone urbaine sur un terrain considéré comme « consommé / artificialisé » à l'OCSGE 2022 puisque correspondant à un fond de jardin. Pour pouvoir permettre l'implantation du mobil home, une évolution du zonage est nécessaire avec la création d'un STECAL.

Pour cela, il sera nécessaire de s'appuyer sur la méthode mise en œuvre pour délimiter les STECAL et demandée par la préfecture, à savoir resserrer le périmètre d'implantation autour du bâti existant sans impacter les boisements, haies et arbres existants. Les discussions pourront se poursuivre avec le porteur de projet pour s'organiser en vue d'une prochaine évolution du PLUi, la commune étant favorable à la réalisation de ce projet et la création d'un STECAL.

Analyse du commissaire enquêteur :

Avis favorable pour cette demande de création de STECAL qui pourra être étudiée lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi, prévue à court terme selon l'engagement de la CCMA.

13	17/10/2025	Registre Averton	Patrice PELOUIN	4 chemin du loup pendu 53700 AVERTON	Demande de changement de zonage pour une partie de sa parcelle AB 269 actuellement en Uj pour 58% à passer en U comme les 42% restants, Demande un changement de zonage pour sa parcelle AB 19 actuellement à 100% en Uj pour la passer en U.
----	------------	------------------	-----------------	--------------------------------------	---

Réponse de la CCMA :

Cette évolution ne relève pas des objectifs poursuivis dans le cadre de la modification n°2 du PLUi et listés par le conseil communautaire lors de la délibération de prescription en début d'année 2025. Toutefois ces demandes pourront être étudiées lors d'une procédure à venir.

Analyse du commissaire enquêteur :

Cette demande est effectivement hors cadre de la procédure actuelle mais le projet pourra être intégré à prochaine révision du PLUi, prévue à court terme.

14	17/10/2025	Registre CCMA Pré en Pail St Samson	Christa RODERKERK EN et Ed GOSEL	Hollande	Demande à créer une activité de centre équestre à Villaines la Juhel sur une surface de 2ha42 en zone Ue.
----	------------	-------------------------------------	----------------------------------	----------	---

Réponse de la CCMA :

Comme le cite l'observation, le terrain mentionné est actuellement en zone Ue et le règlement ne devrait pas bloquer le développement d'une activité économique tel qu'un centre équestre sur la superficie demandée.

En fonction des besoins et si le projet final n'était pas réalisable avec le règlement actuel, une adaptation du PLUi pourrait être étudiée lors d'une prochaine procédure d'évolution.

Analyse du commissaire enquêteur : <i>Avis favorable pour continuer à travailler sur la faisabilité de création de cette nouvelle activité économique.</i>					
15	17/10/2025	Courrier postal	COUPTRAIN Auto	90 rue de la Chevallerie 53250 COUPTRAIN	Demande le reclassement de ses parcelles AB 45,46,40,290 et AC 26 et 76. Parcelles initialement classées en zone économique car accueillant 2 garages. Changement de zonage à l'élaboration du PLUi alors que l'activité économique était toujours existante. Projet actuel : construction d'un bâtiment professionnel pour développer son activité d'entretiens auto.
Réponse de la CCMA : Le terrain mentionné est actuellement en zone U et le règlement ne devrait pas bloquer le développement de l'activité économique tel qu'un garage. D'autres garages sur le territoire sont au sein de cette zone. En fonction des besoins et si un projet n'était pas réalisable avec le règlement actuel, une adaptation du PLUi pourrait être étudiée lors d'une prochaine procédure d'évolution.					
Analyse du commissaire enquêteur : <i>Avis favorable pour continuer à investiguer sur la faisabilité de la réalisation de cette extension d'activité économique qui contribue à la revitalisation du monde rural.</i>					
16	20/10/2025	Registre Villaines la Juhel	Maire de Villaines la Juhel	Villaines la Juhel	Dépôt d'une délibération du conseil municipal permettant de valider la demande de suppression du linéaire commercial sur la commune, demande déjà consignée par Mr le Maire cf observation n°6).
Réponse de la CCMA : Cf réponse formulée sur la précédente observation n° 6 émanant du même contributeur.					
Analyse du commissaire enquêteur : <i>Cf avis formulé sur la précédente observation n° 6 émanant du même contributeur.</i>					
17	22/10/2025	courriel	FE 53 (Fédération pour l'Environnement)	Maison des associations 53000 LAVAL	Déclare s'associer à la contribution de l'association ADTERA concernant la protection des haies et des zones humides.
Réponse de la CCMA : Concernant les haies bocagères, la CCMA est consciente des difficultés techniques rencontrées pendant l'inventaire du linéaire bocager dans le cadre de l'élaboration du PLUi (<i>cf. réponse à l'observation n°11</i>). La CCMA s'est engagée dans le cadre d'une future révision du PLUi à revoir et mettre à jour l'inventaire actuel avec un diagnostic complet du linéaire bocager qui permettra la mise en place d'une stratégie de protection à long terme. Concernant les zones humides : Les plans de zonage actuels représentent bien les zones humides inventoriées par les SAGE et également les zones humides diagnostiquées sur les secteurs à urbaniser du PLUi avec deux entrées légende différentes. La modification unifie cette représentation pour obtenir un seul figuré et faciliter la lecture et la compréhension des plans avec également des dispositions règlementaires adaptées qui reprennent les exigences fixées par les SAGE couvrant le territoire.					

Le PLUi en vigueur n'avait pas intégré la carte pédologique réalisée par le Département (carte des zones hydromorphes). Cela n'a pas été questionné dans le cadre de la Modification n°2. Cette carte pédologique est nécessaire dans le cadre de projets d'installations, ouvrages, travaux ou activités (IOTA) pour vérifier si, au regard du critère pédologique, une déclaration ou une autorisation est nécessaire au titre de la Loi sur l'eau. Cette donnée doit être consultée dans le cadre de projet, il n'est pas obligatoire de la faire figurer dans le PLUi. Le SAGE de Mayenne demande à identifier dans le PLUi les "zones humides dites fonctionnelles", ce qui a été fait.

Concernant la délimitation des zones N : les zones N du PLUi ont été décidées par la commission en concertation avec les élus. Le zonage du PLUi n'a pas évolué lors des 4 procédures menées en 2025 sur les zones N. Une prochaine révision générale du PLUi menée dans les années à venir sera plus appropriée pour intégrer une nouvelle Trame Verte et Bleue et sa traduction en zone naturelle couplées à la protection des éléments du paysage (boisement, haies, etc.).

Pour les chemins ruraux : comme expliqué dans l'observation, le recensement a déjà été lancé par certaines communes. Le PLUi pourra alors se saisir de ces inventaires pour les intégrer et les protéger directement dans le règlement et le plan de zonage. Ce recensement est de la compétence des communes et les futures procédures d'évolution du PLUi intégreront tous les chemins qui auront été recensés.

Analyse du commissaire enquêteur :

Je note que la CCMA prend en compte les remarques formulées en s'engageant à réaliser rapidement un inventaire bocager complet tout comme un inventaire des zones humides de son territoire.

18	22/10/2025	Courrier postal + courriel + registre CCMA Pré en Pail St S	Jean Marie POIRIER	N°1 Orgères 53370 ST PIERRE DES NIDS	Demande un changement de destination de sa parcelle YL 1 pour un projet de création d'un gîte ou habitat autre. Rappelle l'importance du linéaire bocager et considère que le classement des haies est « trop léger ».
----	------------	---	--------------------	---	---

Réponse de la CCMA :

Conformément aux critères de la CDPENAF, le bâtiment B mentionné dans le courrier est bien maintenu comme pouvant changer de destination dans le cadre de la modification n°2 du PLUi. Seul le bâtiment A, présentant une emprise au sol trop faible n'est pas maintenu. La CDPENAF demande une emprise au sol minimale de 80 m² pour autoriser le changement de destination d'un ancien bâtiment agricole en habitation.

La CCMA partage les remarques formulées sur le bocage et sa gestion et s'est engagée dans le cadre d'une future révision du PLUi à revoir et mettre à jour l'inventaire avec un diagnostic complet du linéaire bocager qui permettra la mise en place d'une stratégie de protection à long terme

Analyse du commissaire enquêteur :

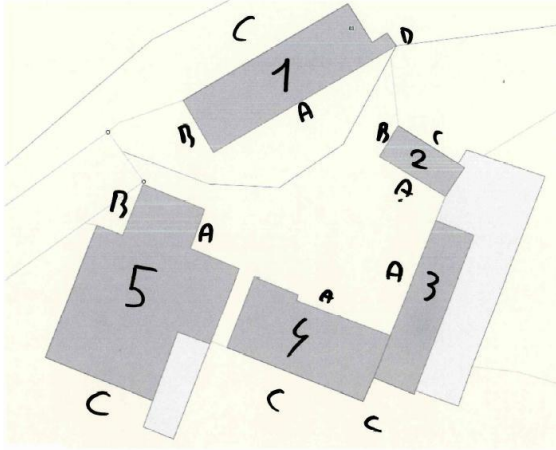
Avis partagé, la réponse de la CCMA est circonstanciée.

19	23/10/2025	courriel	Association ADTERA	Ass de Défense du TERRitoire des Avaloirs	Demande le classement des haies pour accroître leur protection. Considère que l'ensemble des zones humides du territoire ne sont pas toutes répertoriées S'interroge sur la subjectivité du classement des zones N et U
----	------------	----------	--------------------	---	---

					Souhaite un recensement des chemins ruraux
Réponse de la CCMA : Cf réponse n° 17 formulée à la FE53					
Analyse du commissaire enquêteur : <i>Cf avis formulé sur observation n° 17 de la FE53</i>					
20	23/10/2025	Registre CCMA Pré en Pail ST S	Pierre RINGNET	Ferme de St Antoine 53200 MADRE	Demande un changement de destination pour 2 granges en pierre avec toiture ardoise (ref cadastrale OY0032), perpendiculaires à sa maison d'habitation.
Réponse de la CCMA : La communauté de communes du Mont des Avaloirs ne pourra pas donner suite à cette demande puisque les bâtiments souhaités pour une identification sont trop proches de bâtiments agricoles en activité et ne rentrent donc pas dans les critères de la CDPENAF.					
Analyse du commissaire enquêteur : <i>Avis partagé, les deux granges sont effectivement à proximité immédiate des bâtiments de stockage et des bâtiments d'élevage de cette exploitation agricole toujours en activité.</i>					

21	23/10/2025	Registre CCMA Pré en Pail ST S	Jean-Christophe DUVAL	La Gombaудиère 53370 ST PIERRE DES NIDS	Constate que des haies matérialisées sur PLUi sont inexistantes sur les parcelles ZE 52, ZE 31, YR 206 et YR 219 Demande un changement de destination pour un bâtiment situé ZE 52 qu'il souhaite transformer en habitation.
Réponse de la CCMA : Pour les haies, des vérifications ont été effectuées et croisées avec des photos aériennes anciennes (2013 - 2019 - 2022). La Gombaудиère (ZE52) : la haie a effectivement été arrachée avant 2019, soit hors période PLUi, elle peut donc être retirée du plan de zonage. La Blanchère (ZE31) : malgré un élagage récent, des repousses d'arbres sont visibles sur le talus longeant la route, la protection est donc à maintenir. La Guiberdière (YK206 et YK219) : • Pour la haie en forme de coude au nord, elle a été élaguée mais est toujours visible, la protection est donc à maintenir. • Pour la double haie au sud, il semble y avoir une seule rangée d'arbre, le linéaire plus court de protection en doublon est à supprimer. • Autour du plan d'eau, il n'y a plus d'arbres visibles sur la rive nord à partir de la photo aérienne 2019 et au sud le linéaire est moins garni qu'avant mais il reste encore existant. En conclusion, il faut maintenir la protection sur la rive sud et la supprimer sur la rive nord. Pour ce qui concerne la demande de changement de destination, aucun dossier n'a été déposé à la mairie ou à la Communauté de communes. Le porteur de projet est invité à compléter un dossier de demande de changement de destination, pour pouvoir réhabiliter en habitation le bâtiment mentionné dans l'observation. En fonction du délai de restitution du dossier et de la conformité avec les critères de la CDPENAF, la demande pourrait recevoir un avis positif et être intégrée dans la procédure en cours ou dans une future évolution du PLUi.					
Analyse du commissaire enquêteur : <i>La réponse de la CCMA est documentée et précise concernant les haies. Concernant le changement de destination, j'invite la CCMA à prendre rapidement contact avec le déposant afin qu'il puisse se conformer aux attentes dans les meilleurs délais.</i>					
22	23/10/2025	Registre CCMA Pré en Pail ST S	Gwenaëlle JAOUEN	5 place de l'Eglise 53370 GESVRES	Demande la création d'un STECAL pour la réalisation de 2 ou 3 hébergements de loisirs de moins de 20 m2 en habitat réversible avec toilettes sèches et parking sans sol artificialisé.
Réponse de la CCMA : La CCMA a pris connaissance du projet. Une suite favorable pourra être donnée dans le cadre d'une prochaine évolution du PLUi. Pour cela, il sera nécessaire de s'appuyer sur la méthode mise en œuvre pour délimiter les STECAL et demandée par la préfecture, à savoir resserrer le périmètre d'implantation autour du bâti existant sans impacter les boisements, haies et arbres existants. Les discussions pourront se poursuivre avec le porteur de projet pour s'organiser en vue d'une prochaine évolution du PLUi.					
Analyse du commissaire enquêteur : <i>Avis favorable pour étudier ce projet dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi en prenant en compte les recommandations de la préfecture.</i>					

23	23/10/2025	Courrier postal	Franck LUZU	30 rue des Tesnières 53140 PRE en PAIL ST S	Demande une modification de zonage pour 5 parcelles AD799, YI482, YI483, YI485, YI456 actuellement en zone U et Uj pour y implanter plusieurs maisons écologiques.
Réponse de la CCMA : Cette évolution ne relève pas des objectifs poursuivis dans le cadre de la modification n°2 du PLUi et listées par le conseil communautaire lors de la délibération de prescription en début d'année 2025. Toutefois ces demandes pourront être étudiées lors d'une prochaine procédure à venir.					
Analyse du commissaire enquêteur : <i>Avis partagé. Cette demande se situe hors cadre de la procédure actuelle mais sera recevable lors d'une prochaine évolution du PLUi.</i>					
24	23/10/2025	Registre CCMA Pré en Pail ST S	Marie-Claire LOUTREUX	2, Liliun Sauvagère 53370 GESVRES	Demande, pour un projet de vente de sa résidence principale, son changement de destination car toujours identifiée comme dépendance malgré une déclaration d'achèvement de travaux de résidence principale en 2017.
Réponse de la CCMA : A première vue, le bâtiment remplit tous les critères définis par la CDPENAF pour être identifié au plan de zonage.					
Analyse du commissaire enquêteur : <i>J'invite la CCMA à contacter directement le déposant pour une prise en considération rapide de sa demande.</i>					
25	23/10/2025	Registre CCMA Pré en Pail ST S	Noël FROGER	1, Chantemesle 53370 ST PIERRE DES NIDS	Demande de changement de destination de bâtiments agricoles situé YC 82 pour projet d'habitat résidentiel. Aucune activité agricole et proximité immédiate de tous commerces.
Réponse de la CCMA : Après consultation du dossier de demande d'identification des bâtiments pouvant changer de destination et déposé à la CCMA, il est possible de retenir le bâtiment 1 (déjà identifié au plan de zonage, qui correspond à la maison d'habitation) et le bâtiment 4 identifié sur le plan ci-dessous. Le bâtiment 2 est trop petit (50 m ² au lieu des 80 m ² minimums demandés par la CDPENAF). Les bâtiments 3 et 5 disposent aussi de parties en dur qui semblent répondre aux critères de la CDPENAF. Il sera toutefois important de ne pas y inclure les parties hangar en tôle qui ne comportent pas de mur ne répondant donc pas aux critères. En conclusion, les bâtiments 3, 4 et 5 peuvent être identifiés comme pouvant changer de destination en plus du bâtiment 1 déjà identifié.					

					
Analyse du commissaire enquêteur : <i>Avis favorable sur les propositions circonstanciées de la CCMA.</i>					

26	23/10/2025	Registre CCMA Pré en Pail ST S	Sylvain LEBLANC	Boissay LA PALLU	Demande qu'au lieudit « les Noyers », une partie de la zone naturelle la plus proche de sa parcelle soit requalifiée en zone agricole pour permettre l'installation de son fils en qualité d'agriculteur.
Réponse de la CCMA : Cette évolution ne relève pas des objectifs poursuivis dans le cadre de la modification n°2 du PLUi et listées par le conseil communautaire lors de la délibération de prescription en début d'année 2025. Toutefois ces demandes pourront être étudiées lors d'une prochaine procédure à venir d'autant que la remarque est légitime vu que la zone N vient coller un bâtiment d'exploitation agricole et bloque ainsi toute possibilité de développement.					
Analyse du commissaire enquêteur : <i>La pérennité de cette exploitation agricole doit être une priorité. La zone naturelle pourrait être limitée à 35m de distance du ruisseau. Il est nécessaire que la CCMA puisse échanger avec le déposant pour s'assurer de la date d'installation du fils et prendre toute mesure, en lien avec la chambre d'agriculture pour faciliter son installation.</i>					

7.5.2.1 Les réponses apportées aux questions complémentaires du commissaire enquêteur

7.5.2.1.1 Quelle est la consommation d'espaces NAF engendrée par l'ensemble des projets soumis à la présente enquête ?

La CCMA rappelle que la notice de présentation de la Révision Allégée n°2 (STECAL touristique) précise que les droits à construire affectés au STECAL At/Nt et At1 ne peuvent être assimilés à de la consommation d'espace. Les droits à construire affectés à ces STECAL sont volontairement réduits (30m² maximum par unité d'hébergement) pour éviter que les constructions/installations autorisées soient détectées par une analyse par photographie aérienne. Par ailleurs les structures autorisées seront obligatoirement légères et démontables favorisant un retour à l'état d'origine des espaces concernés.

Pour les STECAL des révisions allégées n°1 et 3, ils se situent sur des espaces déjà consommés.

Pour les 9 STECAL de la révision allégée n°2, la consommation d'espaces NAF est la suivante :

- STECAL Nt (projet d'implantation de tiny house à Crennes-sur-Fraubée), une occupation du sol agricole, sans faire l'objet d'une vocation agricole (non référencé au registre parcellaire graphique). Le périmètre est d'environ 4080 m².
- STECAL At, (projet d'implantation d'hébergements insolites au lieu-dit le Tertre à Neuilly le Vendin), une occupation du sol agricole, sans faire l'objet d'une vocation agricole (non référencé au registre parcellaire graphique). Ce périmètre sera réduit (environ 2 170 m²) avant l'approbation avec la conservation uniquement de la partie sud la plus proche de l'ensemble bâti existant.
- STECAL At (projet d'implantation d'hébergements insolites au lieu-dit le Bois à Pré-en-Pail-Saint-Samson), une occupation du sol partiellement agricole, sans faire l'objet d'une vocation agricole (non référencé au registre parcellaire graphique). Ce périmètre sera réduit avant l'approbation avec la conservation uniquement de la partie ouest.
- STECAL At (projet d'implantation d'hébergements insolites au lieu-dit Noé Plouse à Pré-en-Pail-Saint-Samson), l'ensemble du périmètre du STECAL créé est considéré comme consommé puisque correspondant à un fond de jardin.
- STECAL At (projet d'implantation d'hébergements insolites au lieu-dit la Reveillère à Saint-Calais-du-Désert), l'ensemble du périmètre du STECAL créé est considéré comme consommé puisque correspondant à un fond de jardin.
- STECAL At (projet d'implantation d'un hébergement insolite au lieu-dit Belle Monnaie à Lignéres-Orgères), l'ensemble du périmètre du STECAL créé est considéré comme consommé puisque correspondant à un fond de jardin.
- STECAL At1 (projet de création de gîtes et salle de réception au domaine de la Prévostière à Lignéres-Orgères), le périmètre est partiellement en occupation du sol agricole. La partie (environ 4 730 m²) encore considérée comme un ENAF correspond à l'espace dédié à la future implantation du parking perméable.

- STECAL At pour la régularisation d'une activité touristique en diversification de l'activité agricole au lieu-dit la Mercerie à Saint-Cyr-en-Pail, l'ensemble du périmètre du STECAL créé est considéré comme consommé.
- STECAL At (projet de création d'une activité touristique en diversification de l'activité agricole au lieu-dit la Sauvagère du Bas à Gesvres), le périmètre (environ 730 m²) est partiellement en occupation du sol agricole. Le projet prenant place majoritairement sur la partie arrière des constructions existantes correspondant au fond de jardin et non les surfaces dédiées à l'activité agricole.

Analyse du commissaire enquêteur :

Comme démontré ci-avant, je considère que les projets inscrits dans ces procédures sont peu consommateurs d'ENAF et je constate que la communauté de communes du Mont des Avaloirs est soucieuse du respect de la Loi Climat et Résilience.

7.5.2.1.2 Les 4 procédures prévoient notamment la création de 10 STECAL à vocation touristique. Pouvez-vous rappeler les atouts du territoire qui peuvent contribuer à la réussite économique de ces projets ?

En premier lieu, la CCMA souhaite rappeler qu'au travers de son PLUi et dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) des orientations visent à « *conforter le tourisme sur le territoire intercommunal* ». Le PADD évoque même la nécessité de « *permettre le développement d'offres d'hébergement variées et originales dans les espaces naturels, agricoles et forestiers : notamment cabanes dans les arbres, Habitations Légères de Loisirs, changement de destination des bâtiments agricoles...* ».

D'un point de vue touristique, la Communauté de communes du Mont des Avaloirs à plusieurs atouts à faire valoir avec des paysages exceptionnels, des sites naturels protégés et reconnus (réserves naturelles régionales et sites Natura 2000) et de nombreux sentiers de randonnées ainsi qu'une voie verte traversant le territoire, intégrée à la véloroute Véloscénie, itinéraire de Paris au Mont-Saint-Michel (450 km). Les études à l'échelle du département de la Mayenne (source Mayenne Tourisme) montrent que la fréquentation touristique du département est en hausse sur l'année 2025 avec un allongement des durées de séjour. Au niveau de la Communauté de communes, l'office du tourisme constate que les visiteurs sont à la recherche de séjour de déconnexion court au plus proche de la nature. Pour cela, ils privilégient des hébergements insolites légers type cabane et adaptés pour une nuitée et à un séjour en itinérance sur le territoire le long des chemins de randonnées. Actuellement, le territoire à une carence sur ce type d'hébergement et la révision allégée n°2 permet d'y répondre. Pour rappel la CCMA ne compte pas de camping et seulement 2 hôtels (source INSEE – Tourisme 2025) à Villaines-la-Juhel et une aire naturelle de camping à Pré-en-Pail-Saint-Samson.

Toutefois, il n'est pas exclu que ces projets puissent s'arrêter après une période d'activité. C'est pour cela que des garanties ont été intégrées dans le règlement pour faire en sorte que les structures installées soient légères et démontables à terme pour favoriser le retour à l'état d'origine des terrains. Concernant les deux autres procédures créant chacune un STECAL, la Révision Allégée n°3 est construite sur le même principe, uniquement permettre la valorisation des bâtiments patrimoniaux existants et racontant l'histoire d'un village du territoire. Pour la Révision Allégée, n°1, elle vise uniquement à conforter une activité existante sans impacter les surfaces alentours. L'activité pourra simplement s'étendre sur sa parcelle avec des surfaces bâties limitées par le règlement.

Analyse du commissaire enquêteur :

Je considère que les projets de STECAL inscrits dans ces procédures sont en harmonie avec les objectifs du PADD. Par ailleurs, ils valorisent les atouts du territoire et sont de nature à entretenir et promouvoir son dynamisme économique, touristique et culturel.

7.5.2.1.3 Certaines observations concernant un changement de zonage ou de destination avaient déjà fait l'objet de demandes préalables. Qu'est ce qui fait qu'elles n'avaient pas été retenues ?

Une enquête publique (octobre-novembre 2023) a déjà eu lieu lors de l'élaboration du PLUi. Plusieurs demandes qui trouvent une conclusion dans le cadre des 4 procédures conduites en 2025 sont issues de cette enquête publique. La CCMA n'a pas pu donner une suite favorable à ces nombreuses demandes avant l'approbation du PLUi (surtout des créations de STECAL et des demandes de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination) pour sécuriser juridiquement le PLUi. En effet, il n'est pas possible d'apporter de profondes modifications au dossier entre le moment où il est arrêté (avant d'organiser l'enquête publique) et le moment où il est approuvé (après l'enquête publique). C'est pour cela que la CCMA s'était engagée à lancer des procédures d'évolution du PLUi par la suite. C'est également pour cela que certaines observations formulées dans le cadre de la présente enquête publique (cf. tableau ci-dessous) n'auront pas de réponse positive dans l'immédiat mais pourront être traitées dans un avenir proche avec une prochaine évolution du PLUi.

Ainsi plusieurs demandes de création de STECAL et d'ajout de bâtiments pouvant changer de destination sont intégrées dans ces procédures alors que la demande avait initialement été formulée à l'enquête publique de l'élaboration du PLUi. La CCMA a pris le temps d'échanger avec les porteurs de projet et discuter avec les Personnes Publiques Associées (principalement les services de l'Etat) pour s'assurer de la bonne intégration de ces demandes dans le PLUi.

Ainsi plusieurs allers-retours avec les porteurs de projets ont été nécessaires sur l'année 2025 pour arriver à des périmètres garantissant le respect des différents critères. Le non-respect d'un des critères a également entraîné le non-traitement de certaines demandes.

Concernant les demandes de nouveaux terrains constructibles qui ont pu être reformulées lors de l'enquête publique, celles-ci ne peuvent aboutir en l'état actuel de la législation. D'un point de vue juridique et réglementaire, les terrains qui se localisent au sein de lieu-dit composé de peu de constructions avec une faible densité, et plus généralement isolés au sein des zones A et N ne répondent pas à la définition de la zone urbaine constructible... Le respect des objectifs de réduction de la consommation foncières impose de réduire drastiquement les zones constructibles et de retenir uniquement des secteurs autour des bourgs du territoire et proches des services de proximité du quotidien.

Analyse du commissaire enquêteur :

Je constate que la CCMA n'avait pas laissé ces demandes en suspens. Elles avaient bien été traitées de façon bilatérale avec les porteurs de projet afin de rendre compatible les demandes avec le PLUi et de respecter la législation en vigueur.

8 CONCLUSION

L'ensemble des éléments recueillis au cours de l'enquête (dossier d'enquête, permanences, auditions, observations déposées par le public, procès-verbal de synthèse, mémoire en réponse...) permettent au commissaire enquêteur de disposer d'un éclairage et d'informations suffisantes pour conclure et formuler ses conclusions et son avis pour chacune des procédures dans quatre documents distincts.

Changé, le 20 novembre 2025

La commissaire enquêtrice,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'S' and 'F' intertwined.

Sylvie FILHUE

9 ANNEXES

- Désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif
- Arrêté de la présidente de la communauté de communes prescrivant l'ouverture de l'enquête publique
- Copie des annonces légales
- Photo de l'affichage à la communauté de communes de l'Ernée
- Copie du certificat d'affichage

Désignation du commissaire enquêteur

N ° E25000148
/53

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE
NANTES

Le président du tribunal administratif

Décision désignation commissaire enquêtrice

Par une lettre, enregistrée le 1^{er} juillet 2025, la présidente de la communauté de communes du Mont des Avaloirs demande la désignation d'une commissaire enquêtrice en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : « Une modification et trois révisions allégées du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Mont des Avaloirs ».

vu :

le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ; - le code de l'urbanisme ; - le décret n° 2005-935 du 2 août 2005 ; - les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025.

DÉCIDE :

Article 1^{er} : Madame Sylvie FILHUE, cadre bancaire en retraite, demeurant à Changé (53810), est désignée en qualité de commissaire enquêtrice pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Article 2 : Madame Sarah BANDECCHI, secrétaire de direction - juriste, demeurant à Hambers (53160), est désignée en qualité de commissaire enquêtrice suppléante pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Article 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur. La présente décision vaut pour autant que l'enquête débute effectivement dans un délai de six mois suivant sa notification.]

Article 4 : La présente décision sera notifiée à la présidente de la communauté de communes du Mont des Avaloirs, à Madame Sylvie FILHUE, et à Madame Sarah BANDECCHI.

Fait à Nantes, le 4 juillet 2025.

Par délégation, pour le président,
La Première Vice-présidente,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'at/bb', is written over a horizontal line.



ARRETE n°URBA-A2025-003
du 28 juillet 2025

**Modification n°2 et révisions allégées n°1,2 et 3 du Plan
Local d'Urbanisme intercommunal valant Schéma de
Cohérence Territorial du territoire de la Communauté de
Communes du Mont des Avaloirs**
Arrêté d'ouverture d'enquête publique

Arrêté communautaire n°URBA-A2025-003 du 28 juillet 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de la modification n°2 et les révisions allégées n°1,2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Schéma de Cohérence Territorial de la Communauté de Communes du Mont des Avaloirs.

La Présidente de la Communauté de Communes du Mont des Avaloirs ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'environnement ;

VU le Code de l'urbanisme ;

VU la délibération 2024CCMA020 du Conseil Communautaire du 22 février 2024 approuvant le PLUi valant SCoT ;

VU l'arrêté URBAA2025001 en date du 12 mars 2025 de la Présidente de la Communauté de Communes prescrivant la modification n°2 du PLUi valant SCoT ;

VU l'arrêté URBAA2024001 en date du 22 novembre 2024 de la Présidente de la Communauté de Communes prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLUi valant SCoT ;

VU les délibérations 2025CCMA065, 2025CCMA066, 2025CCMA067 du Conseil de Communauté du 27 mars 2025 prescrivant les révisions allégées n°1, 2 et 3 du PLUi valant SCoT ;

VU le bilan de concertation ;

VU la décision n° E25000148/53 du Président du Tribunal Administratif de Nantes du 4 juillet 2025 désignant une commissaire enquêtrice ;

VU les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

ARRÊTE

Article 1 : Objet de l'enquête publique

Une enquête publique est organisée pour une durée de 31 jours consécutifs, du 22 septembre au 23 octobre 2025, afin de recueillir les observations et propositions du public concernant les projets de modification n°2 et de révisions allégées n°1, 2 et 3 du PLUi valant SCoT de la Communauté de Communes du Mont des Avaloirs.

Article 2 : Commissaire enquêtrice

Par décision n° E25000148/53 du Président du Tribunal Administratif de Nantes du 4 juillet 2025 a désigné Madame Sylvie FILHUE en qualité de commissaire enquêtrice et Madame Sarah BANDECCHI en qualité de commissaire enquêtrice suppléante.

Article 3 : Organisation de l'enquête

Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier d'enquête publique :

- En version papier, au siège de la CCMA (1 rue de la Corniche de Pail-53140 Pré-en-Pail-Saint-Samson) et à la Maison de l'Economie et du Tourisme (17 boulevard du Général de Gaulle – 53700 Villaines-la-Juhel), du lundi au vendredi, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 ;
- En version numérique, dans les mairies du territoire ;
- Sur le site internet de la CCMA : <https://cc-montdesavaloirs.fr/>

Article 4 : Observations

Le public pourra adresser ses observations et propositions écrites à la commissaire enquêtrice durant toute la durée de l'enquête :

- Sur les registres ouverts à cet effet au siège de la Communauté de Communes et dans toutes les mairies du territoire,
- Par voie postale au siège de l'enquête publique, à l'adresse suivante : « Madame la commissaire enquêtrice – Communauté de Communes du Mont des Avaloirs – 1 rue de la Corniche de Pail – 53140 Pré-en-Pail-Saint-Samson »
- Par voie électronique à l'adresse suivante : j.pillais@cc-montdesavaloirs.fr

Article 5 : Permanences

La commissaire enquêtrice désignée se tiendra à disposition du public pour recevoir les observations et propositions écrites et orales :

- Le 22 septembre 2025 de 14h30 à 17h30 au siège de la CCMA,
- Le 6 octobre 2025 de 14h30 à 17h30 à la Maison de l'Economie et du Tourisme,
- Le 23 octobre 2025 de 14h30 à 17h30 au siège de la CCMA,

Article 6 : Publicité

La publicité de l'enquête publique répondant aux dispositions de l'article R123-11 du Code de l'environnement sera réalisée dans les formes suivantes :

- Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête publique dans deux journaux locaux diffusés dans tout le département : Ouest-France et le Courrier de la Mayenne ;
- Cet avis sera, dans les mêmes conditions de délai et de durée, affiché au pôle intercommunal, siège de la CCMA et dans chacune des mairies du territoire.
- Il sera également publié sur le site internet de la CCMA : <https://www.cc-montdesavaloirs.fr/>

Article 7 : Clôture de l'enquête

A l'expiration de l'enquête, les registres seront clos par la commissaire enquêtrice laquelle rencontrera dans les huit jours suivants la fin de l'enquête, la Présidente de la Communauté de Communes afin de lui communiquer les observations écrites et orales de l'enquête publique consignées dans un procès-verbal de synthèse. La Présidente disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Article 8 : Rapport et conclusions

Dans les trente jours à compter de la date d'expiration de l'enquête, la commissaire enquêtrice transmettra à la Présidente de la Communauté de Communes, le dossier d'enquête avec le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables.

Une copie du rapport et des conclusions de la commission d'enquête sera adressée au Président du tribunal administratif de Nantes et au préfet de la Mayenne.

Article 9 : Consultation par le public du rapport et des conclusions de la commission d'enquête

La CCMA adressera une copie du rapport et des conclusions de la commission d'enquête à la mairie de chacune des communes membres pour qu'ils y soient tenus à disposition du public pendant une durée de 1 an à compter de la date de clôture de l'enquête publique.

Le public pourra les consulter pendant une durée de 1 an à compter de la clôture de l'enquête sur le site internet de la Communauté de Communes du Mont des Avaloirs.

Article 10 : Les décisions au terme de l'enquête publique

Après l'enquête publique, et en cas d'avis favorable, les projets de modification n°2 et révisions allégées n°1,2 et 3, éventuellement modifiés, seront soumis au conseil de communauté pour approbation.

Article 11 : Exécution du présent arrêté

La commissaire enquêtrice et Madame la Présidente de la Communauté de Communes du Mont des Avaloirs sont chargées de l'exécution du présent arrêté.

Le présent arrêté sera notifié à Madame la Préfète de la Mayenne et affiché pendant au moins un mois au siège de la Communauté de Communes du Mont des Avaloirs et dans chacune des communes membres.

Il sera en outre publié au recueil des actes administratifs de la CCMA.

Fait à Pré-en-Pail-Saint-Samson,
Le 28 juillet 2025

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

 La Présidente,
Diane ROULAND

Annonces légales

Ouest France 1^{er} avis :

Communauté de communes du MONT DES AVALOIRS
Modification n° 2 et révisions allégées n° 1, 2 et 3 PLUi valant SCoT
1ER AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n° URBA-A2025-003 en date du 28 juillet 2025, la présidente de la communauté de communes du Mont des Avaloirs a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur la modification n° 2 et les révisions allégées n° 1, 2 et 3 du Plan local d'urbanisme intercommunal valant Schéma de Cohérence Territoriale (PLUi valant SCoT). Cette enquête publique se déroulera du 22 septembre 2025 à 14 h 30 au 23 octobre 2025 à 17 h 30, soit 31 jours consécutifs.

L'enquête a pour objet de permettre au public de prendre connaissance :

- du dossier de modification n° 2 du PLUi valant SCoT qui vise à adapter les pièces réglementaires, ajouter d'anciens bâtiments agricoles non utilisés susceptibles de changer de destination en zones agricoles et naturelles, ajuster les dispositions du règlement écrit liées à la production des énergies renouvelables et sur les annexes des habitations et corriger une erreur matérielle de zonage sur un STECAL à Oeuvres,
- des trois révisions allégées qui ont pour objet la création de STECAL.

Le dossier d'enquête sera consultable en version papier, aux jours et heures habituels d'ouverture du public, au siège de la CCMA (1, rue de la Corniche-de-Pail, 53140 Pré-en-Pail-Saint-Samson) et la Maison de l'Economie et du Tourisme (17, boulevard du Général-de-Gaulle, 53700 Villaines-la-Juhel) et en version numérique dans les mairies du territoire et sur le site internet de la CCMA (<https://cc-montdesavaloirs.fr/>).

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra :

- consigner ses observations sur les registres papier disponibles dans les lieux d'enquête,
- transmettre ses observations par voie électronique à l'adresse suivante : j.pillais@cc-montdesavaloirs.fr

adresser ses observations par écrit à l'attention de Mme la Commissaire enquêteuse, au siège de la communauté de communes du Mont des Avaloirs.

Mme Sylvie Filhuc, désignée par le tribunal administratif de Nantes en qualité de commissaire enquêteuse, se tiendra à la disposition des usagers aux dates et lieux suivants pour recueillir les observations orales et écrites :

- le lundi 22 septembre 2025 de 14 h 30 à 17 h 30 au siège de la CCMA,
- le lundi 6 octobre 2025 de 14 h 30 à 17 h 30 à la Maison de l'Economie et du Tourisme à Villaines-la-Juhel,
- le jeudi 23 octobre 2025 de 14 h 30 à 17 h 30 au siège de la CCMA.

À l'issue de l'enquête publique, les projets de modification n° 2 et les révisions allégées n° 1, 2 et 3 du PLUi valant SCoT, éventuellement modifiés, seront soumis au conseil communautaire pour approbation.

Le rapport et les conclusions de la commissaire enquêteuse seront tenus à la disposition du public au siège de la CCMA après la date de clôture de l'enquête pour une durée d'un an, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Courrier de la Mayenne 1^{er} avis :

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU MONT DES AVALOIRS
ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°2 ET
REVISIONS ALLEGÉES N°1, 2 ET 3 PLUI VALANT SCOT

1ER AVIS

Par arrêté n°URBA-A2025-003 en date du 28 juillet 2025, la Présidente de la Communauté de Communes du Mont des Avaloirs a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur la modification n°2 et les révisions allégées n°1, 2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Schéma de Cohérence Territoriale (PLUi valant SCoT). Cette enquête publique se déroulera du 22 septembre 2025 à 14h30 au 23 octobre 2025 à 17h30, soit 31 jours consécutifs.

L'enquête a pour objet de permettre au public de prendre connaissance :

- Du dossier de modification n°2 du PLUi valant SCoT qui vise à adapter les pièces réglementaires, ajouter d'anciens bâtiments agricoles non utilisés susceptibles de changer de destination en zones agricoles et naturelles, ajuster les dispositions du règlement écrit liées à la production des énergies renouvelables et sur les annexes des habitations et corriger une erreur matérielle de zonage sur un STECAL à Gesvres ;
- Des trois révisions allégées qui ont pour objet la création de STECAL.

Le dossier d'enquête sera consultable en version papier, aux jours et heures habituels d'ouverture du public, au siège de la CCMA (1 rue de la corniche de Pail 53140 Pré-en-Pail-Saint-Samson) et la Maison de l'Economie et du Tourisme (17 boulevard du général de gaulle 53700 Villaines-la-Juhel) et en version numérique dans les mairies du territoire et sur le site internet de la CCMA (<https://cc-montdesavaloirs.fr/>).

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra :

- Consigner ses observations sur les registres papier disponibles dans les lieux d'enquête,
- Transmettre ses observations par voie électronique à l'adresse suivante : j.pillais@cc-montdesavaloirs.fr,
- Adresser ses observations par écrit à l'attention de Madame la commissaire enquêteuse, au siège de la Communauté de Communes du Mont des Avaloirs.

Madame Sylvie FILHUE, désignée par le Tribunal administratif de Nantes en qualité de commissaire enquêteuse, se tiendra à la disposition des usagers aux dates et lieux suivants pour recueillir les observations orales et écrites :

- Le lundi 22 septembre 2025 de 14h30 à 17h30 au siège de la CCMA,
- Le lundi 6 octobre 2025 de 14h30 à 17h30 à la Maison de l'Economie et du Tourisme à Villaines-la-Juhel,
- Le jeudi 23 octobre 2025 de 14h30 à 17h30 au siège de la CCMA.

À l'issue de l'enquête publique, les projets de modification n°2 et les révisions allégées n°1, 2 et 3 du PLUi valant SCoT, éventuellement modifiés, seront soumis au conseil communautaire pour approbation.

Le rapport et les conclusions de la commissaire enquêteuse seront tenus à la disposition du public au siège de la CCMA après la date de clôture de l'enquête pour une durée d'un an, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Ouest France 2^{ème} avis :



Courrier de la Mayenne 2^{ème} avis :



Exemple d'affichage mairie



Certificat d’affichage

Pré-en-Pail-Saint-Samson, le 23 octobre 2025



Urbanisme

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

enquête publique

Je soussigné Diane ROULAND, Présidente de la Communauté de Communes du Mont des Avaloirs certifie que l’avis d’enquête publique, , sur le projet de la modification n°2 et les révisions allégées n°1, 2 et 3 du Plan Local d’Urbanisme Intercommunal valant Schéma de Cohérence Territorial du territoire de la Communauté de Communes du Mont des Avaloirs, a été affiché dès le 5 septembre 2025, soit 15 jours avant le début de l’enquête, sur les panneaux d’affichage de la Communauté de Communes du Mont des Avaloirs et dans les 26 communes, ainsi qu’en différents points du territoire jusqu’au **23 octobre 2025, 17h30**.



La Présidente,

Diane Rouland