



DOCUMENT
PROVISoire

03/04/25

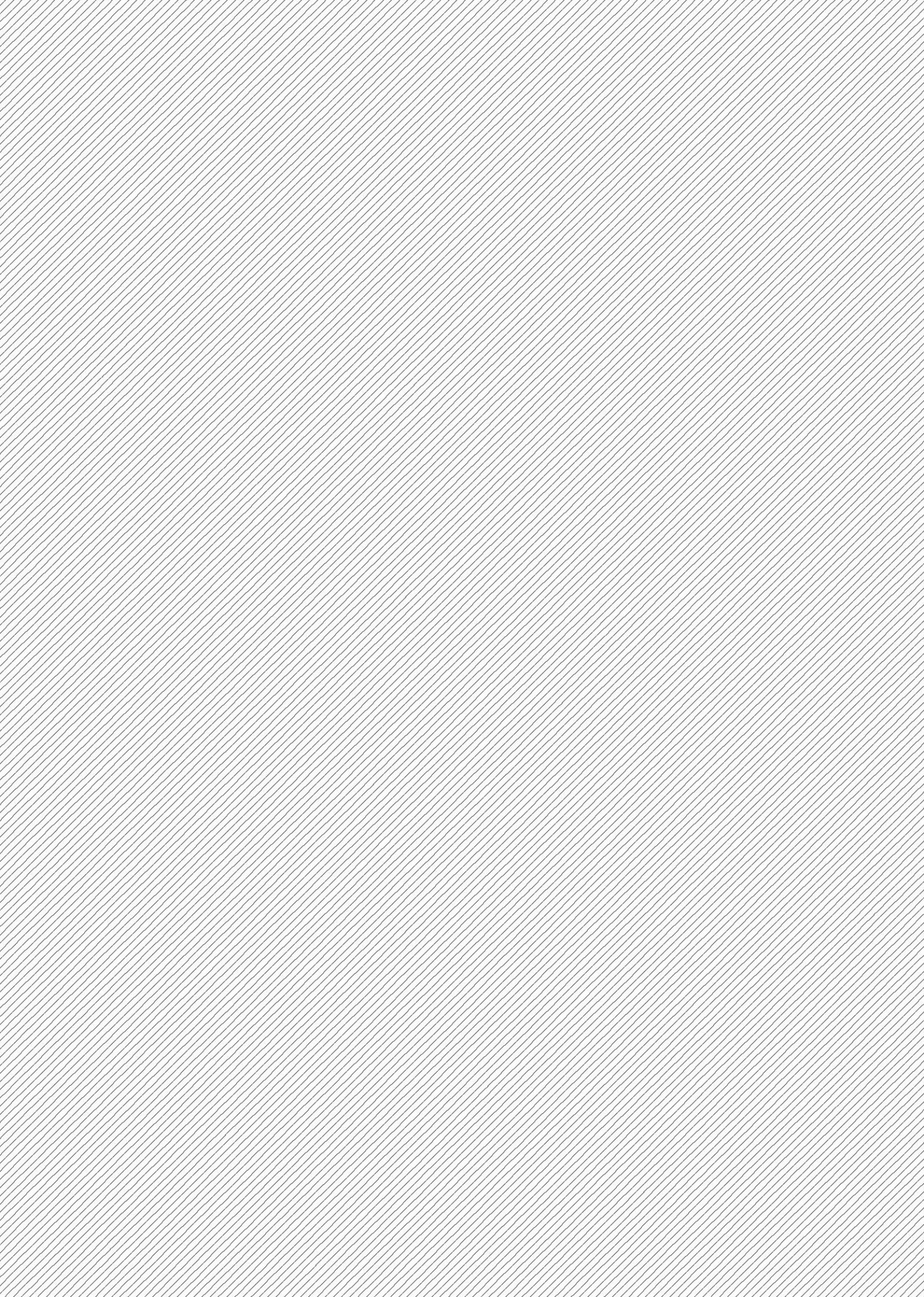
AVRIL 2025

REVISION ALLEGEE N°2 PLUI VALANT SCOT

Communauté de communes du Mont des Avaloirs

NOTICE DE PRESENTATION ET RESUME NON TECHNIQUE





SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
ELEMENT DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE	4
I. Préambule	4
II. Les objectifs poursuivis par la procédure	5
III. Choix de la procédure	5
IV. Le calendrier et le déroulement de la procédure	6
V. Le contenu du dossier de révision allégée	7
RESUME NON TECHNIQUE	8
I. Présentation générale et méthodologie	8
II. Etat initiale de l'environnement	11
III. Evaluation des incidences de la procédure sur l'environnement et mesures envisagées	11
IV. Articulation et compatibilité avec les documents de rang supérieur	15
V. Evaluation des incidences sur les sites Natura 2000	17
VI. Indicateurs de suivi	19
CONTEXTUALISATION ET JUSTIFICATIONS DES ADAPTATIONS APORTEES AU PLUI	20
I. Présentation et justification du projet nécessitant des adaptations du PLUi	20
II. Contexte règlementaire et législatif justifiant le recours à la procédure de révision allégée	33
PRESENTATION DES EVOLUTIONS APORTEES AU PLUI	36
I. Création des dispositions règlementaires applicables au secteur At / Nt (articles 2 à 4)	36
II. Délimitation de 9 STECAL At / At1 / Nt pour des activités d'hébergement touristique au règlement graphique	39

ELEMENT DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE

I. Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un document de planification qui régit l'occupation des sols. Il détermine les règles de constructions applicables sur l'ensemble du territoire intercommunal en identifiant les éléments de paysages, espaces verts, patrimoine, les diverses servitudes...

Il s'agit également d'un document de synthèse des choix d'aménagement et de développement de la commune :

- un outil de mise en cohérence des politiques locales : urbanisme, habitat, mobilité, environnement... ;
- un outil de planification et de prospective qui prévoit et organise le développement de la commune
- un outil de protection et de mise en valeur du territoire qui prend en compte les enjeux liés à l'environnement agricole, naturel et urbain et assure leur valorisation et/ou leur protection réglementaire ;
- un outil de réglementation de l'usage et de l'occupation des sols (instruction des autorisations d'urbanisme) : il concerne toutes les parcelles, qu'elles soient privées ou publiques.

Le PLUi est constitué de différentes pièces dont certaines ont un caractère réglementaire et opposable aux tiers lors des demandes d'autorisation d'urbanisme : toutes les constructions, installations ou aménagement doivent être conformes aux dispositions instituées par le règlement, ou compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent les principes d'aménagement de quartiers ou secteurs d'extension urbaine, et les orientations en matière d'environnement.

Le règlement (écrit et graphique) détaille les dispositions d'urbanisme et les possibilités de construction sur le territoire, préalablement divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N). Ces trois pièces doivent être lues de manière simultanée pour appréhender avec précisions l'ensemble des droits à construire applicables à une parcelle.

Le rapport de présentation dresse un état des lieux de la situation existante et des perspectives d'évolution. Il explique et justifie les choix réalisés dans le cadre de l'élaboration ou de la révision du PLUi. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les grandes orientations en matière d'aménagement du territoire pour les 10 à 15 années à venir.

Les annexes regroupent des informations relatives à l'occupations des sols (servitudes d'utilité publique, zonage d'assainissement, pollution des sols...).

Le rapport de présentation et le PADD ne sont pas directement opposables pour la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Ils permettent de détailler les choix ayant conduit à l'élaboration, la révision ou la modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et synthétiser les informations permettant de comprendre l'application du présent document.

Le PLUi n'est pas un document figé dans le temps, mais un processus continu qui doit accompagner l'évolution du territoire en tenant compte des mouvements démographiques, économiques ou environnementaux.

Ces évolutions, prises en compte au travers de procédures de modification (simplifiée ou de droit commun) ou de révisions (allégées ou générales), permettent d'ajuster et d'adapter le document d'urbanisme dans le respect de ses orientations fondamentales définies, notamment, par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Les procédures de révisions allégées sont habituellement destinées, selon les besoins identifiés à :

- accompagner le développement du territoire par la mise en œuvre de nouveaux projets pouvant conduire à la réduction d'une zone naturelle, agricole ou d'un espace boisé classé ou de toutes protections édictées en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- traduire les nouveaux projets dans un processus itératif avec les procédures opérationnelles associées, au travers notamment de règlement ou d'orientations d'aménagement et de programmation spécifiques pour la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

Depuis son approbation le 22 février 2024, le PLUi valant SCoT a fait l'objet d'une procédure de modification n°1 (simplifiée) afin de corriger une erreur matérielle concernant le périmètre d'une carrière. Cette procédure n'a pas encore été approuvée.

Une procédure de révision allégée n°2 a été prescrite par délibération du conseil communautaire en date du 27 mars 2025. Conformément à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme, les évolutions envisagées n'ont pas pour effet de changer les orientations définies par le PADD, mais uniquement pour objet soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

II. Les objectifs poursuivis par la procédure

À la suite de l'enquête publique et de l'approbation du PLUi valant SCoT en février 2024, la Communauté de communes a reçu plusieurs demandes de création de STECAL pour répondre à des projets ponctuels et isolés au sein des zones agricoles et naturelles du PLUi. La présente procédure vise à répondre aux demandes de projet portant sur des activités d'hébergement touristique après la mise en place d'une démarche de sélection des projets répondant aux ambitions que se sont fixées les élus dans le cadre du document d'urbanisme (compatibilité avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables).

III. Choix de la procédure

Le projet de révision allégée n°2 du PLUi reste compatible avec les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et ne vient pas en changer les orientations, seule condition préalable au lancement de cette procédure.

Les évolutions portées par cette procédure concernent la création de plusieurs STECAL pour des activités d'hébergement touristique isolées en campagne. Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables contiennent des dispositions visant à « *conforter le tourisme sur le territoire intercommunal* » (Titre I, point IV). 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...* ».

Aussi la présente procédure de révision allégée n°2 du PLUi valant SCOT engagée ne vient pas remettre en cause les orientations du PADD.

Cette révision allégée du PLUi ne vient pas par ailleurs ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser dont l'ouverture est conditionnée à un renforcement ou à la desserte par les réseaux (article R.151-20 du code de l'urbanisme).

Dès lors cette adaptation du PLUi s'inscrit dans le champ d'application des articles L.153-34 et L.153-35 du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de révision dite « allégée » du document d'urbanisme et non de la révision dite « générale ».

IV. Le calendrier et le déroulement de la procédure

Est détaillée ci-dessous le planning et le déroulé de la révision allégée n°2 du PLUi. Quatre grandes étapes jalonnent cette procédure.

1 - Le lancement de la procédure et la concertation préalable

La procédure de révision est engagée à l'initiative du conseil communautaire qui établit le projet de révision allégée et les objectifs poursuivis par délibération.

La Communauté de communes a fait le choix de réaliser une évaluation environnementale sans passer par un examen au cas par cas.

La délibération du conseil communautaire définit également les modalités de la concertation préalable avec la population. Avant de passer à l'étape numéro 2, une nouvelle délibération vient arrêter le projet de révision allégée et tirer le bilan de cette concertation.

2 - La transmission du dossier de révision aux personnes publiques avant l'ouverture de l'enquête publique

Ainsi qu'il résulte des articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme et R.333-14 du code de l'environnement, le projet de révision allégée doit être notifié avant ouverture de l'enquête publique aux personnes publiques.

De même, au titre de l'article R.104-12 du code de l'urbanisme, la procédure de révision allégée n°2 du PLUi n'est pas soumise d'office à évaluation environnementale. Cependant, comme précisé précédemment, il a été choisi de partir directement en évaluation environnementale sur cette procédure. Elle fait donc partie de ce présent document (dernière partie).

3 - L'enquête publique

La Présidente prend un arrêté d'ouverture de l'enquête publique et publie dans deux journaux locaux, l'avis d'ouverture de l'enquête publique sur la révision du PLUi (15 jours au moins avant le début de l'enquête, puis dans les 8 premiers jours de celle-ci). De même, un affichage réglementaire doit être effectué. L'enquête est conduite conformément aux dispositions réglementaires générales. Le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions dans un délai maximum de 1 mois.

4 - L'approbation de la révision

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de révision du PLUi, éventuellement adapté pour tenir compte des avis des PPA et des résultats de l'enquête, est approuvé par délibération du Conseil Communautaire. La délibération d'approbation de la révision du PLUi et les mesures de publicité marquent l'achèvement de la procédure.

Le présent document constitue un avenant au rapport de présentation issu du plan local d'urbanisme intercommunal approuvé le 22 février 2024. Il constitue le rapport de présentation de la 2^{ème} révision

allégée du PLUi. Il répond aux exigences de l'article R.151-5 du code de l'urbanisme qui dispose « *qu'en cas de révision, [...] le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés* ».

V. Le contenu du dossier de révision allégée

Conformément aux obligations fixées par le Code de l'Urbanisme, le dossier de révision comporte les pièces suivantes :

- La présente notice complémentaire au Rapport de Présentation du PLUi en vigueur qui expose les motifs des changements apportés par la révision ;
- Le plan de zonage (règlement graphique) modifié, faisant notamment apparaître, selon les besoins de l'évolution concernée, les modifications des limites de zone et des prescriptions graphiques ;
- Le règlement écrit modifié intégrant les évolutions visées et justifiées dans la notice de présentation.

RESUME NON TECHNIQUE

Ce résumé non technique reprend les différents éléments composant les évolutions du PLUi et l'évaluation environnementale de la procédure de révision allégée n°2 du PLUi de la Communauté de communes du Mont des Avaloirs. Il permet de résumer en quelques pages les principales conclusions qui ressortent des évolutions et de l'évaluation environnementale de la procédure de révision allégée du document d'urbanisme. L'évaluation environnementale porte uniquement sur les impacts de la procédure d'évolution du document, conformément à la possibilité laissée par l'article L.104-3 du Code de l'Urbanisme.

I. Présentation générale et méthodologie

Cette partie présente le territoire concerné et décrit l'objet de la Révision allégée (RA) n°2 du PLUi. Elle liste les objets de la RA et les pièces concernées. La méthodologie mise en place pour réaliser l'évaluation environnementale est aussi détaillée dans cette partie.

a. Présentation du territoire

La Communauté de communes Mont des Avaloirs, concernée par la Révision allégée n°2 de son PLUi est composée de 26 communes :

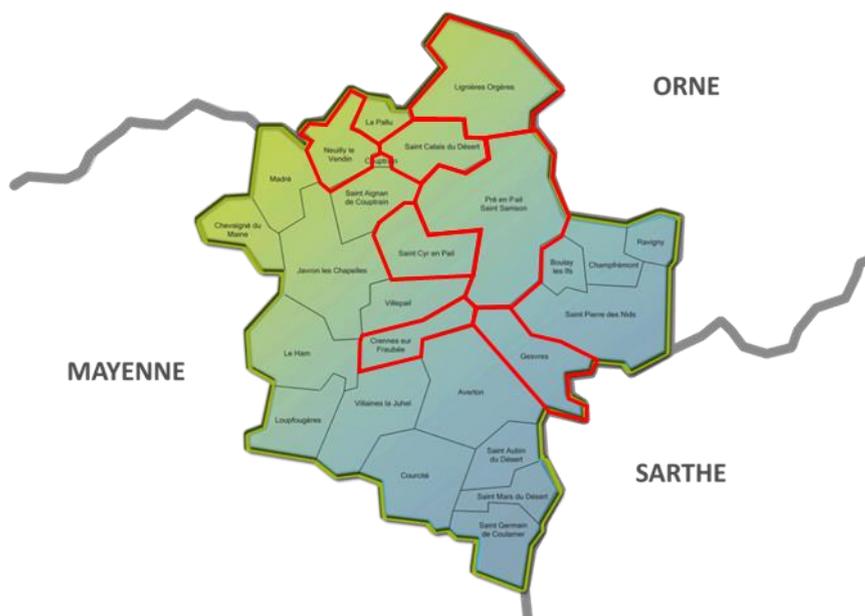
- Averton
- Boulay-les-Ifs
- Champfrémont
- Chevaigné-du-Maine
- Couptrain
- Courcité
- Crennes-sur-Fraubée
- Gesvres
- Javron-les-Chapelles
- La Pallu
- Le Ham
- Lignières-Orgères
- Loupfougères
- Madré
- Neuilly-le-Vendin
- Pré-en-Pail-Saint-Samson
- Ravigny
- Saint-Aignan-de-Couptrain
- Saint-Aubin-du-Désert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



Localisation de la Communauté de communes – Source : site internet du Mont des Avaloirs

La Révision allégée n°2 du PLUi concerne les communes suivantes du territoire :

- Crennes-sur-Fraubée ;
- Neuilly-le-Vendin ;
- Pré-en-Pail Saint-Samson ;
- Saint-Calais-du-Désert ;
- Lignéres-Orgères ;
- Saint-Cyr-en-Pail ;
- Gesvres.



Composition de la communauté de communes – Source : site internet du Mont des Avaloirs

b. Présentation des projets retenus

La Communauté de communes du Mont des Avaloirs dispose de nombreux atouts permettant d'envisager un développement du tourisme vert. Au travers de son potentiel paysager, environnementale et patrimonial, la mise en valeur de ces atouts peut être l'opportunité de renforcer le dynamisme de ce secteur, et de faire contribuer le tourisme vert à l'économie locale et au dynamisme du territoire. Toutefois en matière d'hébergement touristique permettant la mise en valeur de ces atouts, la Communauté de communes reste peu dotée en offre d'hébergements insolites de type habitation légères de loisirs ou résidence mobile de loisirs en milieu rural et naturel, segment de l'offre d'hébergement en plein développement au niveau national depuis une dizaine d'année.

Cette procédure de révision allégée n°2 du PLUi valant SCoT doit permettre la création de 9 STECAL afin de développer l'offre d'hébergement touristique au sein des zones agricoles et naturelles du territoire sur ce segment encore peu présent sur le territoire à savoir l'hébergement insolite proche de la nature. Cette offre étant particulièrement en adéquation avec les atouts du territoire détaillés ci-avant.

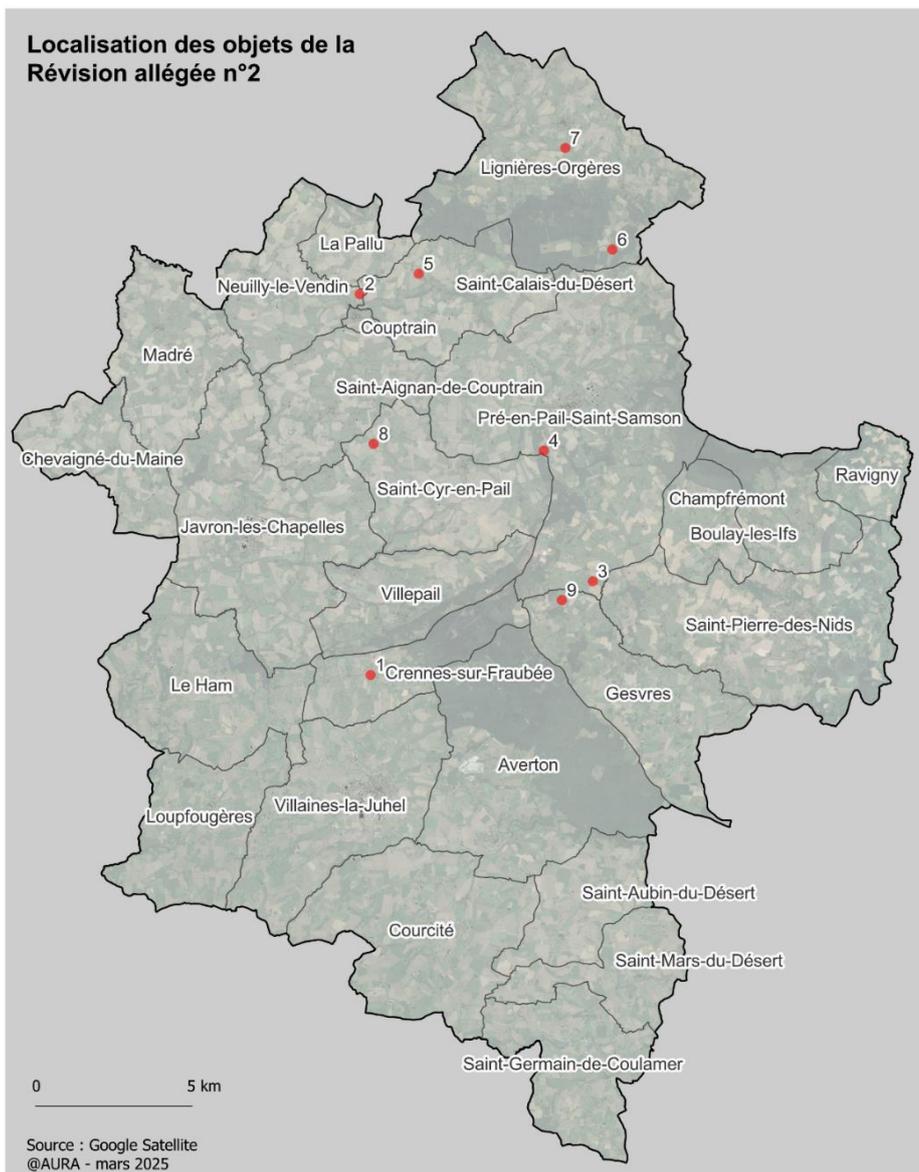
c. Les évolutions du document d'urbanisme

La Communauté de communes du Mont des Avaloirs a approuvé son PLUi en février 2024, dans le cadre du règlement écrit, la nomenclature des zones et secteurs a prévu 4 types de Secteurs de Taille et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Toutefois les dispositions prévues par le règlement en vigueur pour les différents types de STECAL existants ne sont pas adaptées aux projets prévus ni suffisantes pour garantir le caractère limité de l'urbanisation permise au sein des STECAL. De ce fait, il est nécessaire de créer de nouvelles dénominations de zones avec des dispositions règlementaires spécifiques aux projets présentés dans la sous-partie précédente.

Au total, ce sont 9 projets d'hébergement touristique qui font l'objet de la création STECAL Nt / At spécifiquement dédiés aux hébergements touristiques de type « insolites » et isolées en campagne et un STECAL Nt1 permettant le changement de destination de bâtiments existants et la création d'une piscine

(pour le projet de la Prévostière à Lignièrès Orgères) qui ont été délimités sur le règlement graphique du PLUi du Mont des Avaloirs par la présente procédure sur les lieudits des communes suivantes :

- Le Domaine à Crennes-sur-Fraubée (STECAL Nt) ;
- Le Tertre à Neuilly-le-Vendin (STECAL At) ;
- Le Bois et Noé Plouse à Pré-en-Pail Saint-Samson (2 STECAL At) ;
- La Réveillère à Saint-Calais-du-Désert (STECAL At) ;
- La Belle Monnaie et la Prévotière à Lignièrès-Orgères (2 STECAL At et At1) ;
- La Mercerie à Saint-Cyr-en-Pail (STECAL At) ;
- La Sauvagère du Bas à Gesvres (STECAL At).



● Localisation des STECAL

1	Nt	Projet d'implantation de tiny house au lieu-dit Le Domaine à Crennes-sur-Fraubée
2	At	Projet d'implantation d'hébergements insolites au lieu-dit Le Tertre à Neuilly-le-Vendin
3	At	Projet d'implantation d'hébergements insolites au lieu-dit Le Bois à Pré-en-Pail Saint-Samson
4	At	Projet d'implantation d'hébergements insolites au lieu-dit Noé Plouse à Pré-en-Pail Saint-Samson
5	At	Projet d'implantation d'hébergements insolites au lieu-dit La Réveillère à Saint-Calais-du-Désert
6	At	Projet d'implantation d'un hébergement insolite au lieu-dit La Belle Monnaie à Lignièrès-Orgères
7	At1	Projet de création de gîtes et salle de réception au domaine de la Prévostière à Lignièrès-Orgères
8	At	Régularisation d'une activité touristique en diversification de l'activité agricole au lieu-dit la Mercerie à Saint-Cyr-en-Pail
9	At	Projet de création d'une activité touristique en diversification de l'activité agricole au lieu-dit la Sauvagère du Bas à Gesvres

d. Méthode d'évaluation environnementale

La procédure de Révision allégée n°2 du PLUi du Mont des Avaloirs concerne la création de plusieurs STECAL et le territoire est couvert par plusieurs sites Natura 2000. Ainsi, la Communauté de communes a choisi de procéder directement à une évaluation environnementale, une des évolutions de zonage se localisant au sein d'un site Natura 2000 couvrant une large partie du territoire de plusieurs communes au nord-est de l'intercommunalité.

L'évaluation environnementale a pour rôle d'identifier les impacts des modifications règlementaires prévues par la procédure et doit, le cas échéant, orienter le projet de manière à éviter ou réduire ces impacts.

Pour ce faire, un travail en plusieurs étapes est mis en place :

1. Identification des caractéristiques du territoire (EIE) et identification des incidences potentielles ;
2. Identification des objets de la RA qui nécessitaient une évaluation environnementale ;
3. Identification de mesures permettant de limiter les incidences potentielles, dans le cadre de la démarche ERC (Eviter, Réduire, Compenser) sur les seuls objets qui le nécessitent.

Cette démarche a été réalisée en mars/avril 2025 avec les études et connaissances disponibles à cette période. Des allers-retours entre la collectivité, les communes et les porteurs de projet ont été réalisés afin de faire évoluer les projets pour intégrer des mesures ERC.

II. Etat initiale de l'environnement

Les objets de la révision allégée étant répartis sur plusieurs communes de la Communauté de communes, l'analyse des enjeux environnementaux est faite à l'échelle intercommunale. Des zooms sur les objets et les enjeux spécifiques de chaque site seront à retrouver dans la partie « III. Evaluation des incidences de la procédure sur l'environnement et mesures envisagées », en lien avec l'identification des incidences et des mesures ERC associées.

De manière générale, la description environnementale du territoire et des enjeux environnementaux est issue de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) du PLUi en vigueur datant de 2019-2020 (mis à jour en 2023 et pour la présente procédure).

III. Evaluation des incidences de la procédure sur l'environnement et mesures envisagées

Cette partie s'attache à la description des enjeux environnementaux (synthèse de l'EIE), des incidences de la RA n°2 sur les différentes thématiques et les mesures d'évitement et de réduction envisagées.

N°	Objet	Enjeux environnementaux	Incidences potentielles	Mesures ERC
1	Projet d'implantation de tiny house au lieu-dit Le Domaine à Crennes-sur-Fraubée (STECAL Nt)	<ul style="list-style-type: none"> - Espace agricole - Se trouve à proximité d'un APB, d'une RNR, de 2 sites Natura 2000, un ENS et 5 ZNIEFF - Au sein d'un Corridor territoire du SRCE 	<ul style="list-style-type: none"> [-] Dégradation du paysage agricole [-] Consommation d'espaces [-] Dégradation des milieux naturels remarquables <u>se trouvant à proximité</u> [-] Dégradation des continuités écologiques 	<p>La consommation d'espaces qui pourrait être induite au sein du zonage Nt est limitée via une mesure d'évitement (E) et 3 mesures de réductions (R).</p> <p>L'impact sur les paysages et la biodiversité est limité par la mise en place de deux mesures de réduction (R).</p>
2	Projet d'implantation d'hébergements insolites au lieu-dit Le Tertre à Neuilly-le-Vendin (STECAL At)	<ul style="list-style-type: none"> - Espace agricole - A proximité d'un ENS - A proximité de l'AZi 	<ul style="list-style-type: none"> [-] Dégradation du paysage agricole [-] Consommation d'espaces [-] Dégradation des milieux naturels remarquables <u>se trouvant à proximité</u> [-] Augmentation de l'exposition de la population aux risques naturels 	<p>La consommation d'espaces qui pourrait être induite au sein du zonage At est limitée grâce à une mesure d'évitement (E) et 3 mesures de réductions (R).</p> <p>Les protections mises en place au sein du PLUi et la nature du projet (installations démontables) qui a pour but de s'implanter en maintenant la végétation présente induit des incidences potentielles limitées sur les espaces de biodiversité (haies et zones humides).</p> <p>Le risque inondation est limité puisque qu'il se situe à plus de 350m de la zone inondable et avec plus de 30m de dénivelé.</p>
3	Projet d'implantation d'hébergements insolites au lieu-dit Le Bois à Pré-en-Pail Saint-Samson (STECAL At)	<ul style="list-style-type: none"> - Espace agricole - Se trouve à proximité d'une ZNIEFF - Au sein d'un réservoir de biodiversité du SRCE - Au sein de la Trame agricole bocagère de la TVB du PLUi 	<ul style="list-style-type: none"> [-] Dégradation du paysage agricole [-] Consommation d'espaces [-] Dégradation des milieux naturels remarquables <u>se trouvant à proximité</u> [-] Dégradation des continuités écologiques 	<p>La consommation d'espaces qui pourrait être induite au sein du zonage At est limitée via une mesure d'évitement (E) et 3 mesures de réductions (R).</p> <p>L'impact sur les paysages et la biodiversité est limité par la mise en place de deux mesures de réduction (R).</p>

4	Projet d'implantation d'hébergements insolites au lieu-dit Noé Plouse à Pré-en-Pail Saint-Samson (STECAL At)	<ul style="list-style-type: none"> - Se trouve à proximité de 3 sites Natura 2000, une RNR, 3 ENS et 4 ZNIEFF - Au sein d'un Corridor territoire du SRCE - A proximité d'un milieu naturel boisé identifié dans la TVB du PLUi - A proximité d'une forêt à risque feu de forêt 	<p>[-] Dégradation des milieux naturels remarquables <u>se trouvant à proximité</u></p> <p>[-] Dégradation des continuités écologiques</p> <p>[-] Augmentation de l'exposition de la population aux risques naturels (feu de forêt)</p>	<p>L'impact sur la biodiversité (zones humides) est limité par la mise en place de deux mesures de d'évitement (E) et une mesure de réduction (R).</p> <p>La création de ce STECAL (création au sein d'un jardin d'une maison existante) permet de ne pas aggraver la vulnérabilité du territoire au risque feu de forêt.</p>
5	Projet d'implantation d'hébergements insolites au lieu-dit La Réveillère à Saint-Calais-du-Désert (STECAL At)	<ul style="list-style-type: none"> - Se trouve à proximité d'un site Natura 2000, 2 ENS et une ZNIEFF - A proximité de l'AZi 	<p>[-] Dégradation des milieux naturels remarquables <u>se trouvant à proximité</u></p> <p>[-] Augmentation de l'exposition de la population aux risques naturels (AZi)</p>	<p>L'impact sur la biodiversité (haies bocagères) est limité par la mise en place d'une mesure de d'évitement (E) et une mesure de réduction (R).</p> <p>Le risque inondation est limité puisque qu'il se situe à plus de 450m de la zone inondable et avec plus de 35m de dénivelé.</p>
6	Projet d'implantation d'un hébergement insolite au lieu-dit La Belle Monnaie à Lignéres-Orgères (STECAL At)	<ul style="list-style-type: none"> - Se trouve à proximité d'un site Natura 2000, un ENS et une ZNIEFF - Au sein d'un réservoir de biodiversité du SRCE - A proximité d'un milieu naturel boisé identifié dans la TVB du PLUi - A proximité d'une forêt à risque feu de forêt 	<p>[-] Dégradation des milieux naturels remarquables <u>se trouvant à proximité</u></p> <p>[-] Dégradation des continuités écologiques</p> <p>[-] Augmentation de l'exposition de la population aux risques naturels (feu de forêt)</p>	<p>Les incidences potentielles sur les milieux d'intérêt patrimoniale et écologique (ancien vergers) sont réduites grâce à la mise en place de 4 mesures de réduction (R).</p> <p>La création de ce STECAL (création au sein d'un hameau existant) et la nature du projet (installation démontable, pour un accueil touristique temporaire) permet de ne pas aggraver la vulnérabilité du territoire au risque feu de forêt.</p>
7	Projet de création de gîtes et salle de réception au domaine de la Prévostière à Lignéres-Orgères (STECAL At1)	<ul style="list-style-type: none"> - Espace agricole - A proximité d'une ZNIEFF de type 1 - Au sein d'un corridor territoire du SRCE 	<p>[-] Dégradation du paysage agricole</p> <p>[-] Consommation d'espaces</p> <p>[-] Dégradation des milieux naturels remarquables <u>se trouvant à proximité</u></p>	<p>L'impact sur les paysages et la consommation d'espaces est limité par la mise en place de 4 mesures de réduction (R).</p> <p>Les protections mises en place au sein du PLUi, la nature du projet (changement de destination dans des bâti existant, création d'un parking non bitumé) et son périmètre adapté induit des</p>

			[-] Dégradation des continuités écologiques	incidences potentielles réduites sur les espaces de biodiversité (haies et zones humides).
8	Régularisation d'une activité touristique en diversification de l'activité agricole au lieu-dit la Mercerie à Saint-Cyr-en-Pail (STECAL At)	<ul style="list-style-type: none"> - Au sein d'un site Natura 2000 (ZSC) - Au sein d'un ENS - Au sein d'une ZNIEFF type 2 - Au sein d'un réservoir de biodiversité du SRCE - Au sein de la Trame agricole bocagère de la TVB du PLUi 	[-] Dégradation directe des milieux naturels remarquables [-] Dégradation des continuités écologiques	Deux mesures de réduction (R) sont mises en place pour limiter l'impact de la création du STECAL sur les espaces de biodiversité.
9	Projet de création d'une activité touristique en diversification de l'activité agricole au lieu-dit la Sauvagère du Bas à Gesvres (STECAL At)	<ul style="list-style-type: none"> - Espace agricole - Se trouve à proximité de 2 sites Natura 2000, un ENS et 5 ZNIEFF - Au sein d'un Corridor territoire du SRCE - Au sein de la Trame agricole bocagère de la TVB du PLUi 	[-] Dégradation du paysage agricole [-] Consommation d'espaces [-] Dégradation des milieux naturels remarquables se trouvant à proximité [-] Dégradation des continuités écologiques	<p>La consommation d'espaces qui pourrait être induite au sein du zonage At est limitée grâce à la mise en place d'une mesure d'évitement (E) et 3 mesures de réduction (R).</p> <p>L'impact potentiel sur les milieux d'intérêt écologique est fortement limité par la mise en place de deux mesures d'évitement (E).</p>

IV. Articulation et compatibilité avec les documents de rang supérieur

Cette partie décrit les documents cadres avec lesquels la RA n°2 du PLUi (et non le PLUi puisqu'il a déjà été soumis à évaluation environnementale) doit être compatible et ceux qu'elle doit prendre en compte.

Documents cadres	Date d'approbation	Compatibilité / Prise en compte
Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) Pays de la Loire	7 février 2022	<p><u>Consommation d'espaces :</u> Seuls les objets n°1, n°2, n°3, n°7 et n°9 viennent impacter des espaces identifiés comme agricoles ou naturels au sein de l'OCSGE 2022. Les impacts potentiels ces espaces agricoles ou naturels sont réduits principalement par la nature du STECAL (constructions d'installations démontables) et la surface limitée des STECAL.</p> <p><u>Biodiversité :</u> Tous les objets de la révision allégée se trouvent au sein (n°8) ou à proximité d'espace d'intérêt écologique. L'ensemble des éléments bocagers présents sur ou en limite de ces STECAL ont été protégées ou étaient déjà protégées dans le PLUi. Les impacts potentiels sur les zones humides à proximités de certains sites (n°2, 4 et 7) sont évités voire réduits. Enfin, la nature des modifications (création de STECAL pour des installations démontables et de petites superficies dans des espaces à proximité de secteurs déjà bâtis) vient limitée les impacts potentiels sur la biodiversité.</p>
Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire Bretagne 2022-2027	15 mars 2022	Les sites n°2 et n°5 se trouvent à plus de 300 m de l'atlas des zones inondables (AZi), il n'est donc pas attendu d'augmentation du risque liée à ces projets.
SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) Loire Bretagne 2022-2027	18 mars 2022	Les impacts potentiels sur les zones humides à proximités des sites n°2, 4 et 7 sont évités voire réduits.
SAGE Sarthe Amont	16 décembre 2011 (en cours de révision)	Au même titre que l'articulation avec le SDAGE, les objets de la Révision allégée n°2 (n°2, 4 et 7) prennent en compte la présence
SAGE Mayenne	14 décembre 2014	

		des zones humides à proximité des sites de projets et évitent ou réduisent leurs impacts potentiels sur ces milieux.
Charte du Parc Naturel Régional Normandie Maine 2024-2039	<i>en cours d'approbation depuis avril 2024</i>	<p>L'objet n°6 (La Belle Monnaie à Lignièrès-Orgères) est concerné par la mesure M5 (en lien avec les vergers haute tige). Des mesures de réduction sont intégrées pour limiter les impacts de la création du STECAL sur l'ancien verger présent.</p> <p>La mesure M9 concerne les sites à haute valeur écologique. La nature de la modification (création d'un STECAL pour des constructions démontables) sur une parcelle déjà artificialisée vient réduire l'impact potentiel sur le site à haute valeur écologique en lien avec l'objet n°8 de la révision allégée.</p> <p>La mesure M12 de la Charte du PNR a une attention particulière sur les zones humides. Les impacts potentiels sur les zones humides à proximités des sites n°2, n°4 et n°7 sont évités voire réduits.</p> <p>Les mesures M13 et M15 sont en lien avec la protection du bocage. Les objets n°1, n°7 et n°8 viennent ajouter des protections de haies au sein du document d'urbanisme et donc renforcer la protection du bocage.</p> <p>La mesure M24 demande de « limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (expériménter le Zéro artificialisation nette). » Seuls les objets n°1, n°2, n°3, n°7 et n°9 de la révision allégée viennent impacter des espaces identifiés comme agricoles ou naturels au sein de l'OCSGE 2022. Les impacts potentiels ces espaces agricoles ou naturels sont réduits principalement par la nature du STECAL (constructions d'installations démontables).</p>

		A noter, les mesures M16, M21 et M22 ne concernent pas d'objets de la Révision allégée n°2.
Schéma Régional des Carrières (SRC) des Pays de la Loire	6 janvier 2021	La nature des objets de la Révision allégée n°2 n'a pas de lien avec les carrières présentes sur le territoire.

V. Evaluation des incidences sur les sites Natura 2000

Cette partie permet de décrire les sites Natura 2000 présents sur le territoire de la Communauté de communes du Mont des Avaloirs et d'identifier les potentielles incidences et mesures à mettre en place.

La Communauté de communes du Mont des Avaloirs est concernée par 5 sites Natura 2000, mais seulement 3 sites sont sur des communes concernées par la révision allégée n°2 :

- Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR5212012 : « Corniche de Pail, forêt de Multonne »
- Zones Spéciales de Conservation (ZSC) FR5202006 : « Bocage de la forêt de la Monnaie à Javron-les-Chapelles »
- Zones Spéciales de Conservation (ZSC) FR5200640 : « Forêt de Multonne, corniche de Pail ».

A noter, les deux autres site Natura 2000 non concernés par la procédure de révision allégée sont la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR2502015 : « Vallée du Sarthon et affluents » et les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) FR5200646 : « Alpes Mancelles ».

Zones Spéciales de Conservation (ZSC) FR5202006 : « Bocage de la forêt de la Monnaie à Javron-les-Chapelles »

Seul le STECAL At « 8. Régularisation d'une activité touristique en diversification de l'activité agricole au lieu-dit la Mercerie à Saint-Cyr-en-Pail » **se situe au sein même du site Natura 2000** « Bocage de la forêt de la Monnaie à Javron-les-Chapelles ».

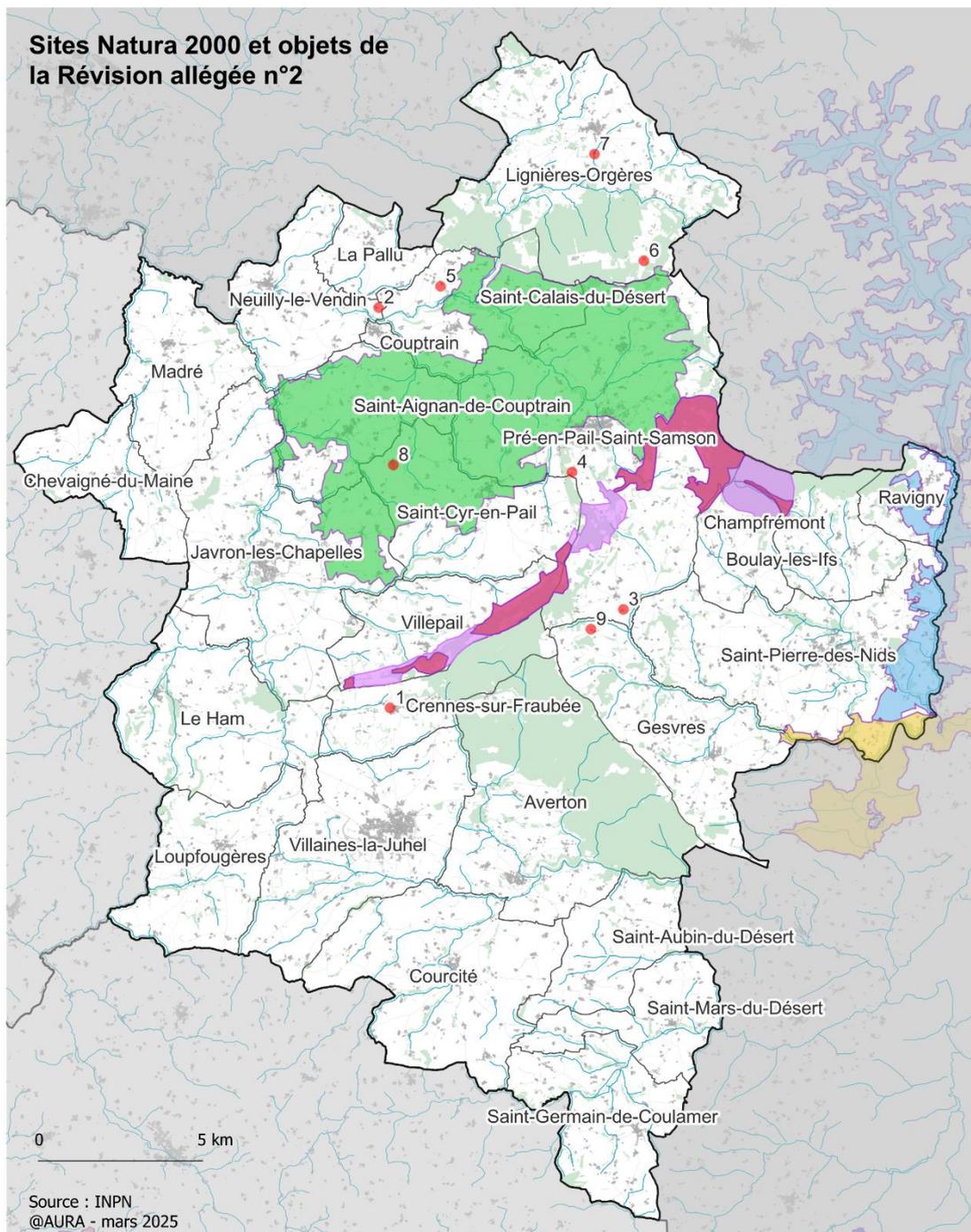
Il peut être conclu que les incidences négatives potentielles directes et indirectes sont bien limitées. Les mesures « ERC » mises en place pour couvrir les incidences directes et indirectes devraient permettre de considérer que les incidences résiduelles sont nulles. La Révision allégée n°2 ne porte donc pas atteinte à l'état de conservation de ce site Natura 2000.

Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR5212012 : « Corniche de Pail, forêt de Multonne » et Zones Spéciales de Conservation (ZSC) FR5200640 : « Forêt de Multonne, corniche de Pail »

A noter, l'analyse des incidences potentielles négatives est réalisée en même temps pour ces deux sites puisque leurs périmètres se chevauchent sur la Corniche de Pail.

Il n'est attendu aucune incidence négative directe sur ces deux sites Natura 2000. Il peut être conclu que les incidences négatives potentielles indirectes sont bien réduites. Les mesures « ERC » mises en place devraient permettre de considérer que les incidences résiduelles sont nulles. La Révision allégée n°2 ne porte donc pas atteinte à l'état de conservation de ces sites Natura 2000.

Sites Natura 2000 et objets de la Révision allégée n°2



- ALPES MANCELLES
- BOCAGE DE LA FORET DE LA MONNAIE A JAVRON-LES-CHAPELLES
- FORET DE MULTONNE, CORNICHE DE PAIL
- VALLEE DU SARTHON ET SES AFFLUENTS
- Localisation des STECAL
- Corniche de Pail, forêt de Multonne

Les sites Natura 2000 de la Communauté de communes du Mont des Avaloirs – source : INPN @aura

VI. Indicateurs de suivi

Cette partie décrit les critères, indicateurs et modalités qui peuvent être mis en jour ou mis en place pour le suivi et l'analyse des résultats de l'application de la RA n°2.

L'évaluation environnementale de la Révision allégée n°2 cible 2 indicateurs à mettre à jour, en lien avec les modifications apportées au document d'urbanisme :

- Linéaire (km) de haies protégées par catégorie ;
- Surface de zones humides inventoriées et protégées dans le PLUi.

CONTEXTUALISATION ET JUSTIFICATIONS DES ADAPTATIONS APORTEES AU PLUI

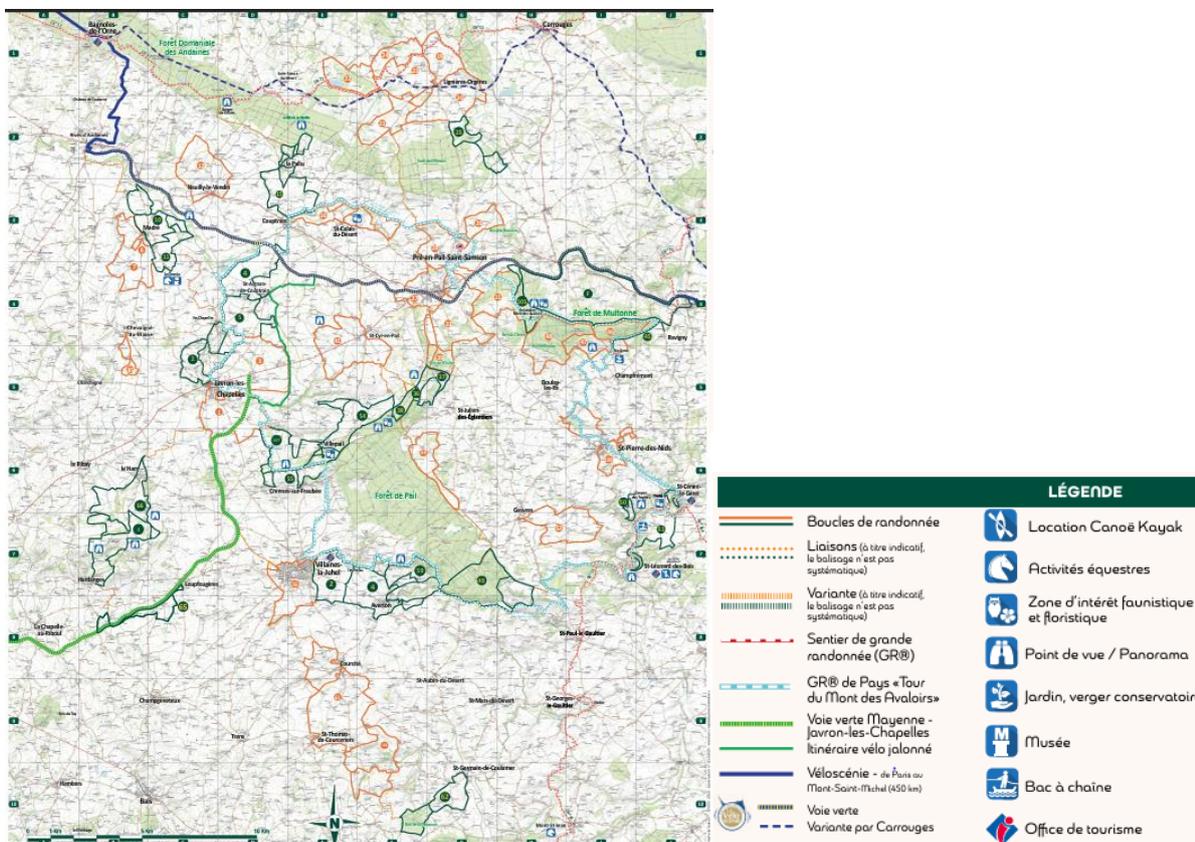
La présente partie a vocation à exposer et justifier les évolutions apportées par la présentation des projets développés par le territoire, l'identification des points de blocage existants au sein du document d'urbanisme expliquant le recours à la présente procédure ainsi que la compatibilité des évolutions effectuées avec les orientations posées dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

I. Présentation et justification du projet nécessitant des adaptations du PLUI

a. Justification du besoin de développement de l'offre en hébergement touristique

La Communauté de communes du Mont des Avaloirs dispose de nombreux atouts permettant d'envisager un développement du tourisme vert. Le territoire comprend en premier lieu une richesse environnementale de premier plan avec une trame verte et bleue riche et diversifiée support de paysages remarquables (forêt, vallée et réseau bocager dense). Cette richesse se confirme par l'existence de plusieurs zones Natura 2000, ZNIEFF, tourbières et réserves naturelles disséminées sur l'ensemble du territoire.

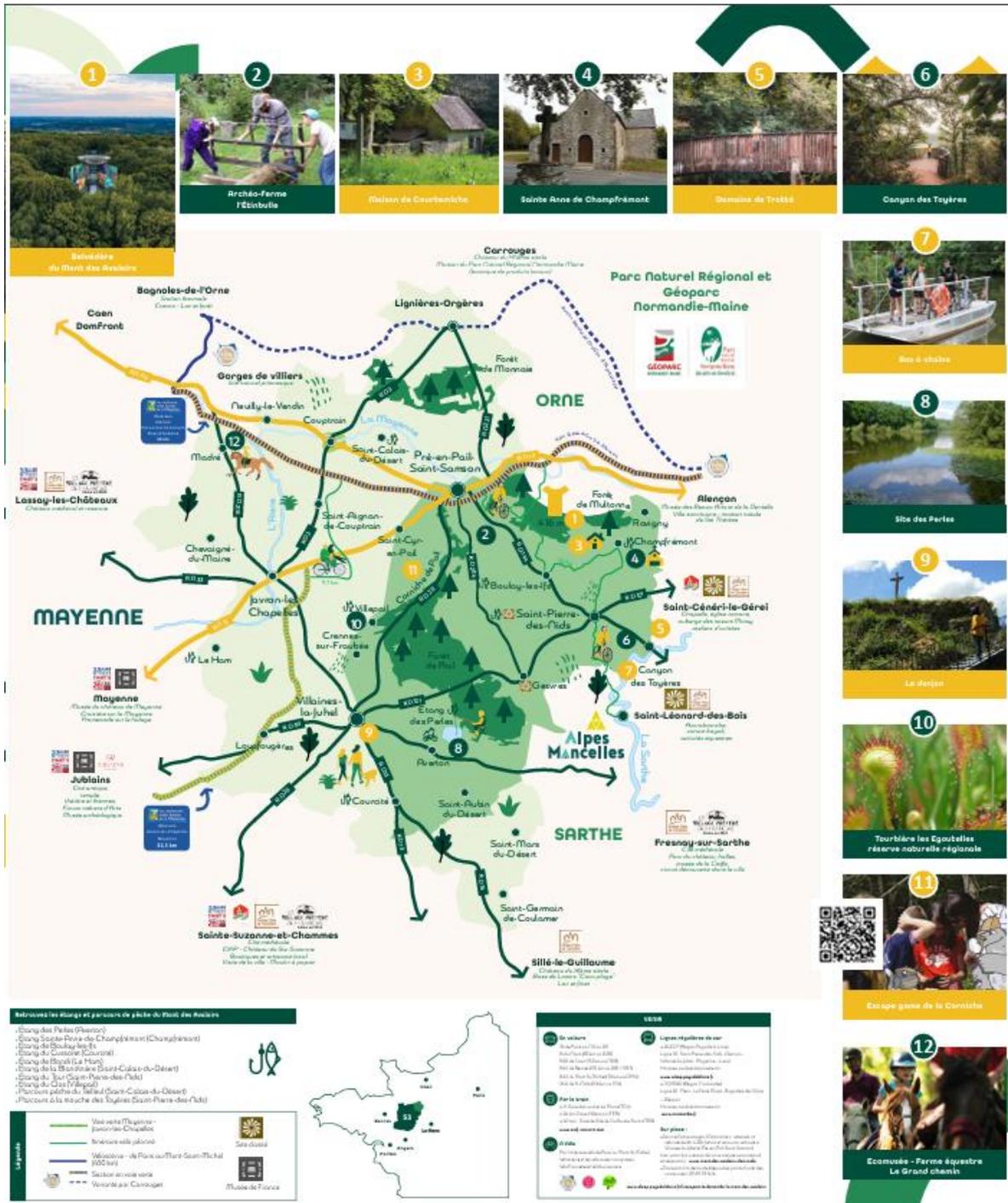
Afin de mettre en valeur ces atouts naturels, la Communauté de communes comprend un réseau de parcours de randonnée dense participant grandement à son attractivité touristique.



Cartographie des chemins de randonnées existants à l'échelle de la CC, source : office du tourisme

La Communauté de communes du Mont des Avaloirs dispose également d'édifices patrimoniaux de grande valeur dont un certain nombre sont déjà protégés par des réglementations spécifiques (plusieurs monuments historiques et le site patrimonial remarquable des Alpes Mancelles entre autres). A l'image du département, le territoire abrite un patrimoine riche et varié sur le plan culturel.

En conclusion, la Communauté de communes s'étend sur un territoire dont l'identité rurale est un atout considérable pour le développement du tourisme vert. Une mise en valeur de ces atouts peut être l'opportunité de renforcer le dynamisme de ce secteur, et de faire contribuer le tourisme vert à l'économie locale et au dynamisme du territoire.



Cartographie des éléments remarquables du patrimoine naturel et bâti du territoire, source : office du tourisme

En matière d'hébergement touristique permettant la mise en valeur de ces atouts, la Communauté de communes reste peu dotée sur certains secteurs de l'offre. Un camping existait anciennement sur la commune de Pré-en-Pail Saint-Samson, mais il a fermé depuis quelques années. En 2025, le territoire ne compte aucun camping en dehors de quelques emplacements chez l'habitant, et 2 hôtels représentant 44 chambres. Plusieurs gîtes, meublés de tourisme, chambres d'hôtes et hébergement de groupe existent néanmoins sur le territoire et contribuent à l'accueil des touristes, par exemple une maison d'hôtes à Saint-Aubin-du-Désert, un gîte à Saint-Mars-du-Désert, un gîte à Saint-Calais-du-Désert ou encore un moulin à Averton. Le territoire reste toutefois peu doté en offre d'hébergements insolites de type habitation légères de loisirs ou résidence mobile de loisirs en milieu rural et naturel, segment de l'offre d'hébergement en plein développement au niveau national depuis une dizaine d'année. La liste complète des hébergements existants sur le territoire sont répertoriés sur le site internet de la Communauté de communes du Mont des Avaloirs.

Cette procédure de révision allégée du PLUi valant SCoT doit permettre la création de plusieurs STECAL afin de développer l'offre d'hébergement touristique au sein des zones agricoles et naturelles du territoire sur un segment encore peu présent sur le territoire à savoir l'hébergement insolite proche de la nature. Cette offre étant particulièrement en adéquation avec les atouts du territoire détaillés ci-avant.

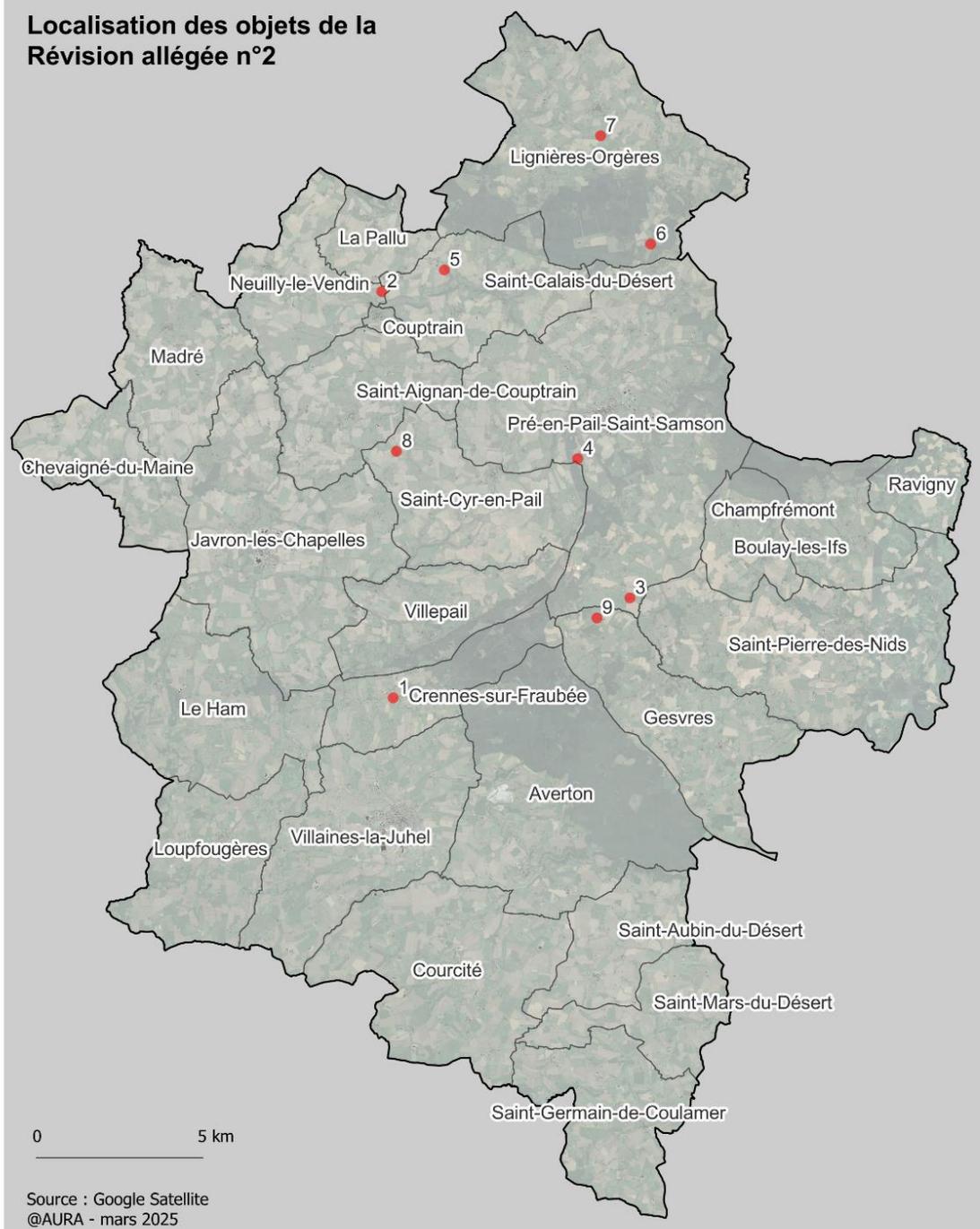
b. Présentation des projets faisant l'objet de la création d'un STECAL dans le cadre de la présente procédure

Aucun déboisement n'est nécessaire pour accueillir les projets présentés ci-après. Dans le cadre de la présente procédure qui fait l'objet d'une évaluation environnementale, les créations de STECAL se verront complétées par un renforcement des protections du patrimoine naturel (boisement, haies et arbres).

De même aucune consommation d'espaces NAF ou d'artificialisation des sols ne sera réalisée, les projets consistent en l'implantation d'habitation légère de loisirs et ou résidences mobiles de loisirs, voir des changements de destinations de bâtiments existants qui au vu des superficies et du nombre réduit d'unité autorisées n'entraîneront pas de changement d'affectation du sol. D'autre part le caractère démontable des installations projetées dans les projets permet de garantir à terme un retour à l'état naturel des espaces concernés.

Ainsi, les projets présentés contribuent positivement à la santé économique du territoire, tout en conservant une compatibilité avec le caractère agricole, naturel et forestier des zones où ils s'implantent. Pour cela le règlement écrit sera amené à créer une nouvelle zone Nt garantissant des droits à construire strictement cadrés sur la base des critères détaillés ci-avant (surface et nombre limité ainsi que caractère démontable des installations).

Localisation des objets de la Révision allégée n°2

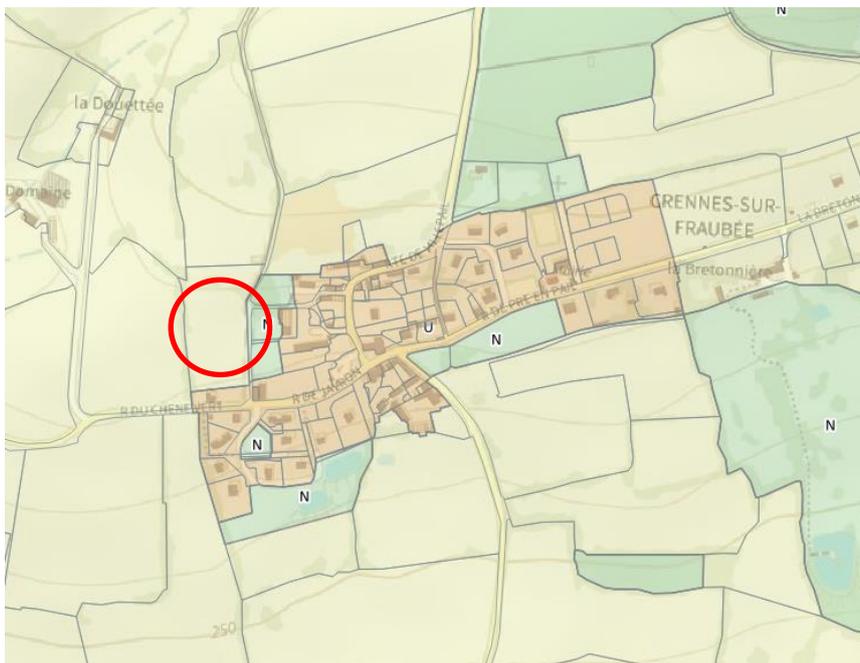


● Localisation des STECAL

1	Nt	Projet d'implantation de tiny house au lieu-dit Le Domaine à Crennes-sur-Fraubée
2	At	Projet d'implantation d'hébergements insolites au lieu-dit Le Tertre à Neuilly-le-Vendin
3	At	Projet d'implantation d'hébergements insolites au lieu-dit Le Bois à Pré-en-Pail Saint-Samson
4	At	Projet d'implantation d'hébergements insolites au lieu-dit Noé Plouse à Pré-en-Pail Saint-Samson
5	At	Projet d'implantation d'hébergements insolites au lieu-dit La Réveillère à Saint-Calais-du-Désert
6	At	Projet d'implantation d'un hébergement insolite au lieu-dit La Belle Monnaie à Lignières-Orgères
7	At1	Projet de création de gîtes et salle de réception au domaine de la Prévostière à Lignières-Orgères
8	At	Régularisation d'une activité touristique en diversification de l'activité agricole au lieu-dit la Mercerie à Saint-Cyr-en-Pail
9	At	Projet de création d'une activité touristique en diversification de l'activité agricole au lieu-dit la Sauvagère du Bas à Gesvres

Carte de localisation des différents projets présentés

1) Projet d'implantation de tiny house à Crennes-sur-Fraubée



Localisation du site par rapport au bourg de Crennes-sur-Fraubée et superposition du zonage en vigueur

La création d'un STECAL sur ce secteur (parcelle WB 121) permettra l'implantation de résidence mobile de loisirs de type tiny house en bois présentant une superficie de 15 à 25 m² chacune. Ce projet s'inscrit sur une parcelle privée qui n'est pas référencée au RPG 2023 et liée à une habitation existante sur la parcelle A 601. Le développement de cette offre d'hébergement originale favorise le maintien de l'offre touristique d'itinérance (vélo, randonnée, circuits équestres...) dont dispose le territoire et présentée précédemment.

Afin de limiter les impacts sur le patrimoine naturel existant le périmètre sera réduit à 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.



Situation cadastrale du projet

2) Projet d'implantation d'hébergements insolites au lieu-dit le Tertre à Neuilly le Vendin



Localisation du site par rapport au bourg de Couptrain et situation cadastrale du projet avec superposition du zonage en vigueur

Le présent projet prévoit l'installation d'hébergements insolites, de type tipis et bulles/dômes démontables au lieu-dit le Tertre à Neuilly-le-Vendin. Les hébergements légers sont accompagnés d'autres installations nécessaires à leur mise en œuvre, notamment sanitaires (toilettes et douches) à fonctionnement écologiques. Les installations prendront place à proximité d'un ancien chemin creux agricole existant et protégé aux plans graphiques du PLUi et au plus proche du bâti existant sur le lieu-dit. Le projet prévoit dans un premier temps l'implantation de deux installations légères avec une superficie maximale au sol de 20 m² chacune.

L'impact sur l'activité agricole sera nul, les parcelles concernées ne sont pas référencées au RPG 2023, le lieu-dit n'assure plus de fonction de production agricole et aucune exploitation en activité n'est située à proximité. L'insertion des constructions se veut discrète et sans vis-à-vis avec le maintien des espaces boisés existants pour réduire l'impact paysager.



Exemples d'hébergements insolites envisagés

3) Projet d'implantation d'hébergements insolites au lieu-dit le Bois à Pré-en-Pail-Saint-Samson



Localisation du site par rapport au village de Saint-Julien-des-Eglantiers et situation cadastrale du projet avec superposition du zonage en vigueur

Le projet prévoit le développement d'un projet écotouristique avec des hébergements touristiques alternatifs de type « pods » de haute qualité. Le lieu-dit le Bois se situe au sud du village de Saint-Julien des Eglantiers à l'extrême sud de la commune de Pré-en-Pail-Saint-Samson et à proximité de lieux emblématiques du territoire tel que la corniche et la forêt de Pail.

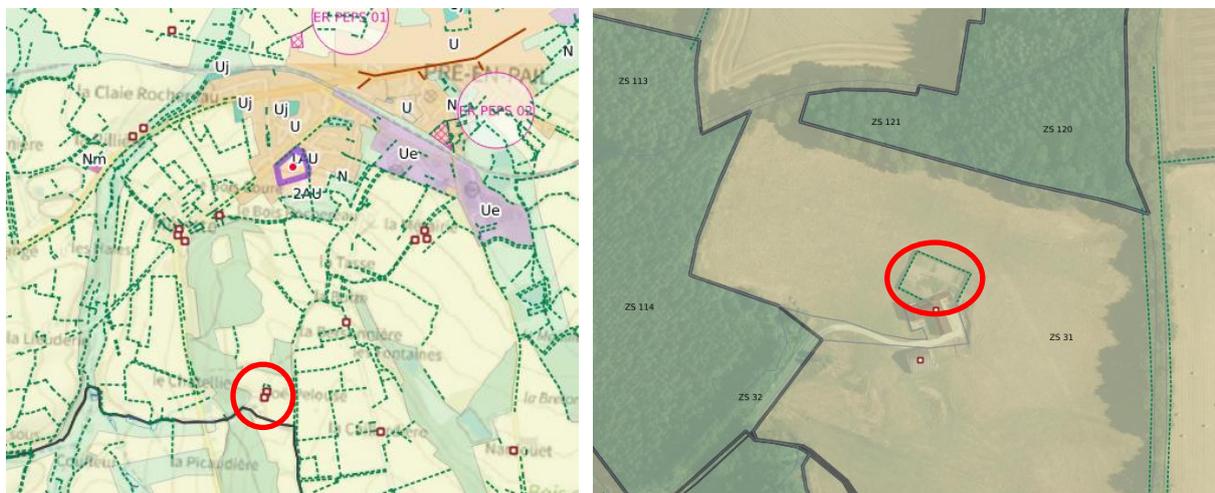
En début d'exploitation, les porteurs de projet envisagent l'implantation de 3 unités d'une superficie d'environ 20 à 25 m² chacune, dotées de coloris et matériaux permettant une bonne insertion dans leur environnement naturel.

Afin de limiter le mitage et en accord avec les principes posés en introduction, ces unités seront implantées au plus proche des constructions existantes sur les parcelles 72 et 66 afin d'éviter les incidences sur de potentiels espaces agricoles. A titre d'information, les parcelles entourant le lieu-dit le Bois ne sont pas référencées au RPG 2023 et aucune exploitation agricole en activité n'est localisée à proximité.



Exemples d'hébergements insolites envisagés

4) Projet d'implantation d'hébergements insolites au lieu-dit Noé Plouse à Pré-en-Pail-Saint-Samson



Localisation du site par rapport au bourg de Pré-en-Pail et situation cadastrale du projet avec superposition du zonage en vigueur

Le projet consiste en l'implantation de 1 à 2 habitations légères de loisirs au sein du jardin d'une habitation existante au lieu-dit Noé Plouse. Le site étant entouré de parcelles déclarées au RPG 2023, il a été privilégié une implantation dans le jardin, lui-même entouré de haies, afin d'éviter les impacts pour l'activité agricole et limiter le mitage des constructions.

Le lieu-dit connaît déjà un premier projet d'hébergement touristique concrétisé par l'approbation du PLUi, avec le changement de destination d'un ancien bâtiment pour effectuer sa transformation en gîte. Son ouverture est prévue pour l'année 2025.



Exemple d'hébergement insolite envisagé

5) Projet d'implantation d'hébergements insolites au lieu-dit la Reveillère à Saint-Calais-du-Désert



Localisation du site par rapport au bourg de Saint-Calais-du-Désert et situation cadastrale du projet avec superposition du zonage en vigueur

Ce projet très similaire au précédent envisage l'implantation de deux unités légères d'hébergement touristique au sein du lieu-dit la Reveillère. En complément des espaces de parking non imperméabilisés ainsi qu'un bloc sanitaire sont à prévoir pour assurer les équipements minimums à la mise en activité de ces installations.

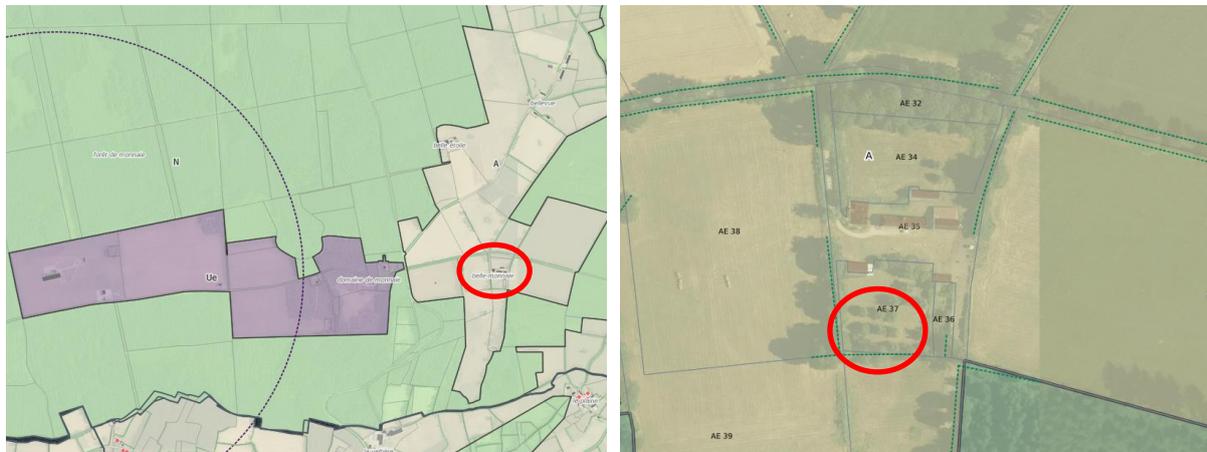
Les formats d'installations (matériaux naturels privilégiés et emprise réduite) envisagés ainsi que la topographie du site et sa végétalisation permettront une implantation discrète et sans vis-à-vis par rapport aux habitations et activités agricoles existantes à proximité.

Le périmètre d'implantation projeté prend en compte la position des terres agricoles déclarées au RPG 2023 tout autour du lieu-dit, l'objectif étant d'éviter ces surfaces en implantant les installations d'hébergement dans le jardin attenant d'une maison. Une exploitation agricole se situe au nord-est du lieu-dit la Reveillère. Afin de réduire autant que possible les incidences le projet prévoit le respect d'une inter-distance de plus de 200 mètres entre les installations légères d'hébergement et les installations agricoles.



Exemples d'hébergements insolites envisagés

6) Projet d'implantation d'un hébergement insolite au lieu-dit Belle Monnaie à Lignéres- Orgères



Localisation du site par rapport au bourg de Saint-Calais-du-Désert et situation cadastrale du projet avec superposition du zonage en vigueur

Le projet consiste en l'installation d'un dôme géodésique de 20 m² destiné à un hébergement insolite dans le jardin d'une habitation existante, n'induisant aucun impact sur les espaces agricoles et forestiers avoisinants le périmètre. Comme pour les autres projets, la structure sera légère, démontable et sans fondations, simplement posée sur une plateforme en bois sur plots. L'assainissement autonome nécessaire au projet se fera par phytoépuration et l'alimentation électrique sera hybride avec un accompagnement solaire lorsque les conditions sont optimales.

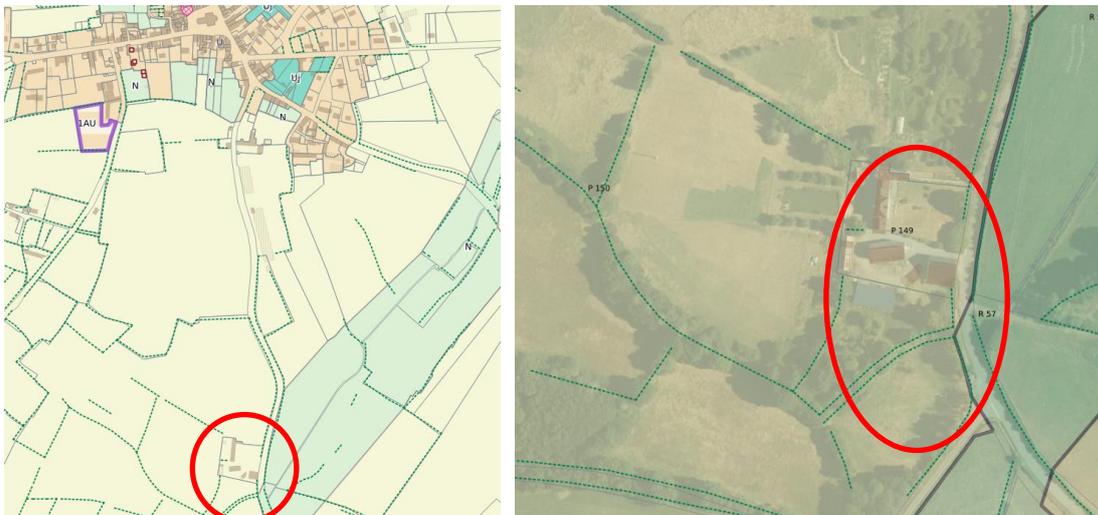
Le projet prend place dans un espace planté d'arbres correspondant à un ancien verger mais sans prévision d'arrachage pour maintenir le caractère naturel du lieu, comme l'illustre le périmètre d'implantation prévu, illustré ci-dessous. Le verger étant un des marqueurs paysager du Parc Naturel Régional Normandie Maine, il sera essentiel dans le cadre de la création du STECAL de maintenir les arbres existants. Les parcelles agricoles entourant la propriété sont ainsi préservées et aucune exploitation agricole n'est impactée par le projet.

D'autre part, le projet se localise dans le secteur sud de la commune de Lignéres-Orgères où se trouve également l'entreprise Titanobel qui fabrique des explosifs. Cette activité fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques générant un cercle de rayon d'environ 1 200 mètres autour du bâtiment d'exploitation. Toutefois le secteur concerné par le projet d'hébergement touristiques ménage une distance d'environ 1 000 mètre par rapport au début du périmètre réglementé, soit une distance supérieure à 2 kilomètres du bâtiment d'exploitation générant le risque.



Exemple d'hébergement insolite envisagé et illustration du périmètre d'implantation

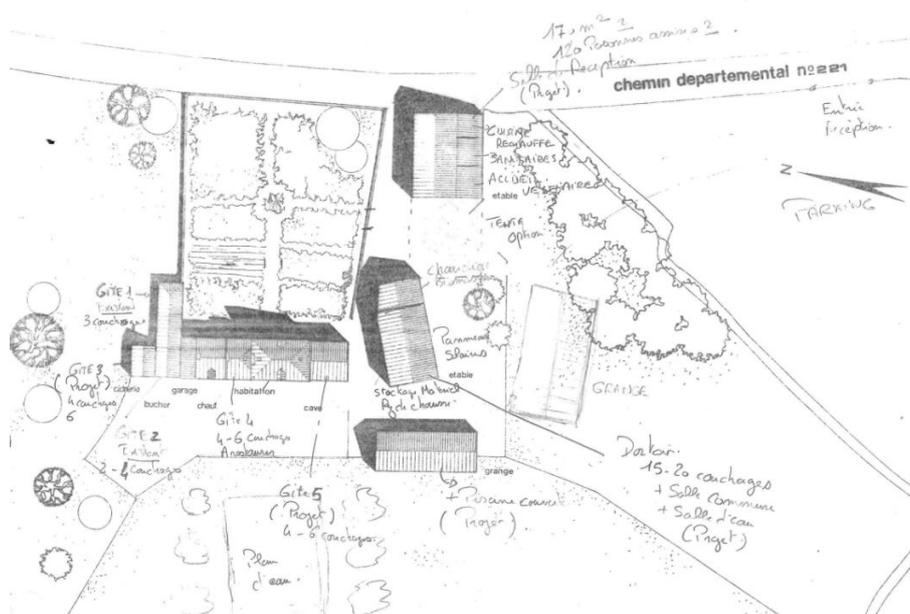
7) Projet de création de gîtes et salle de réception au domaine de la Prévostière à Lignières-Orgères



Localisation du site par rapport au bourg de Lignières-Orgères et situation cadastrale du projet avec superposition du zonage en vigueur

Ce projet prend place sur le domaine de la Prévostière localisé au sud du bourg de Lignières-Orgères, présentant un ensemble bâtiment remarquable du point de vue architectural (manoir du 18^{ème} siècle avec bâtiments et annexes en granit brut) et un environnement préservé avec 20 hectares de parc, plusieurs sentiers de randonnée à proximité dont le GR22 et la voie verte.

Le projet prévoit la réhabilitation des bâtiments pour proposer deux services, la location de plusieurs gîtes et d'une salle de réception, idéale pour l'organisation d'évènements par des particuliers et entreprises. L'ensemble des bâtiments existants seront valorisés pour concrétiser le projet (5 gîtes et un dortoir de 15-20 couchages, une salle de réception et les équipements liés notamment cuisine, sanitaire et accueil). Les seuls aménagements à prévoir concernent une piscine couverte et un parking et son accès au sud du secteur au-delà du linéaire bocager existant. Il est rappelé que le règlement permettra l'aménagement d'aire de stationnement mais sans possibilité de pouvoir les cimenter ou bitumer.



Plan de composition du site avec la vocation des différents bâtiments à réhabiliter



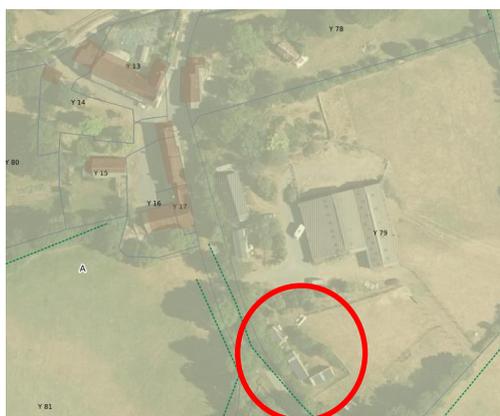
Photo des bâtiments existants sur le site

Le site et son parc ne dispose pas de parcelles référencées au RPG 2023 et aucune exploitation agricole ne se trouve à proximité du lieu-dit. Le projet ne nécessitant pas la mise en œuvre de nouvelles constructions (hormis la piscine) ni l'installation d'habitations légères de loisirs ou résidences mobiles de loisirs. Il sera nécessaire de créer une zone spécifiquement dédiée dans le règlement du PLUi (STECAL) pour autoriser le changement de destination de ces bâtiments (non identifiés aujourd'hui sur le plan de zonage) et permettre la réalisation de la piscine couverte.

8) Régularisation d'une activité touristique en diversification de l'activité agricole au lieu-dit la Mercerie à Saint-Cyr-en-Pail

Au lieu-dit la Mercerie à Saint-Cyr-en-Pail, une exploitation agricole est existante avec une activité d'élevage de chèvres incluant également une activité de transformation. Cette activité comprend également la location touristique de 2 résidences mobiles de loisirs (mobil-home) de 35 et 23 m² déjà présents sur l'exploitation lors de l'acquisition en octobre 2016. Dans une logique de poursuite de cette activité, l'exploitant souhaite régulariser l'existence des résidences mobiles de loisirs, possible par la matérialisation d'un STECAL au plan de zonage.

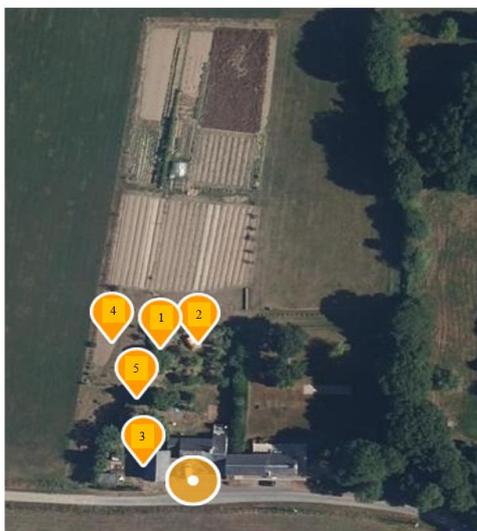
Pour rappel les activités agritouristiques ne sont pas reconnues comme de la diversification agricole par la jurisprudence et doivent donc faire l'objet d'un STECAL pour permettre leur développement.



Situation cadastrale du projet

9) Projet de création d'une activité touristique en diversification de l'activité agricole au lieu-dit la Sauvagère du Bas à Gesvres

L'entreprise agricole Lou Safran Mayenne pratique la culture et la transformation du Safran sur la commune de Gesvres. Sa proximité avec des sites emblématiques du territoire comme la Corniche de Pail et le souhait de diversifier son activité agricole l'ont engagé dans le développement d'un projet d'hébergement touristique directement sur son exploitation au sein de fonds de jardin existants pour ne pas impacter de surfaces agricoles cultivées.



- 1 - Toilette sèche existante .
- 2 - Construction atelier émondage (8 m x 3 m) prévu pour cette année.
- 3 - Construction sanitaire et toilette sèche pour futur accueil en 2026
- 4 - 1 Accueil « 2026 / 2027 »
- 5 - 2 Accueil « 2027 / 2028 »

Spatialisation et liste des projets envisagés sur le site

Le développement de cette activité est prévu pour l'année 2026 avec le souhait d'implanter deux habitations légères de loisirs sur les parcelles 128 et 89 ainsi qu'un bloc sanitaire nécessaire à l'activité. En préalable, une structure en dur faisant office de lieu d'accueil sera installée sur le site.



Situation cadastrale du projet

II. Contexte réglementaire et législatif justifiant le recours à la procédure de révision allégée

La Communauté de communes du Mont des Avaloirs a approuvé son PLUi en février 2024, dans le cadre du règlement écrit la nomenclature des zones et secteurs a prévu 4 Secteurs de Taille et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Nc permettant l'accueil de camping en milieu naturel ainsi qu'un secteur Ns pour des équipements mais sans hébergement proche de la corniche de Pail. Ces deux secteurs, permettent de conforter les activités touristiques existantes sur le territoire. Un autre type de STECAL Am/Nm existe pour conforter des activités économiques artisanales.

La zone N comprend également, à titre exceptionnel, les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées suivants :

- **Nc** : dédié à l'accueil de terrains de camping et d'hébergement touristique,
- **Nm** : dédié à des activités économiques,
- **Ns** : dédié à des équipements touristiques sans hébergement,

Extrait du règlement écrit du PLUi sur les différents STECAL délimités au plan de zonage

Ces secteurs ont vocation à suivre les dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR a intégré la notion du caractère exceptionnel des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) tel que défini à l'article L151-13 du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs »

Ce qui laisse la possibilité au règlement de délimiter des STECAL pour des activités existantes et isolées en campagne, sous réserve de prévoir des dispositions sur la hauteur, l'implantation et la densité des constructions, ainsi que leurs conditions de raccordement aux réseaux.

Le règlement écrit s'est ainsi attaché à définir des dispositions spécifiques en lien avec les constructions autorisées dans les secteurs qualifiés de STECAL notamment pour en limiter la hauteur et l'emprise au sol.

Extrait de l'article N2 concernant les limitations de certains usages, affectations des sols et nature d'activité

EN ZONE Nm

Sont admis sous réserve de leur intégration dans le site et de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les constructions et installations nécessaires aux activités d'artisanat et commerce de détails d'activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle, et de commerce de gros
- les entrepôts d'une emprise au sol maximale de 1000 m²
- les stationnements et aires de stationnements nécessaires à l'activité autorisée dans le secteur et à condition qu'ils ne soient ni cimentés ni bitumés.

Extrait de l'article N3 concernant l'emprise au sol des constructions

DANS LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉS D'ACCUEIL LIMITÉES

	Emprise au sol maximale
Nc Chalet/Cabane en bois/HLL	30m ² par unité
Nm Entrepôt	1000m ²
Ns	Non réglementée

Extrait de l'article N4 concernant la hauteur des constructions

DANS LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉS D'ACCUEIL LIMITÉES

	Hauteur maximale des constructions
Nc Chalet/Cabane en bois/HLL	2 niveaux habitables
Nm Entrepôt	10 mètres
Ns	Non réglementée

Toutefois les dispositions prévues par le règlement en vigueur pour les différents types de STECAL existants ne sont pas adaptées aux projets prévus ni suffisantes pour garantir le caractère limité de l'urbanisation permise au sein des STECAL. De ce fait, il est nécessaire de créer de nouvelles dénominations de zones avec des dispositions réglementaires spécifiques aux projets présentés dans la sous-partie précédente, en particulier pour les articles suivants :

- Les articles A2 et N2 fixant la liste des destinations autorisées sous condition dans le STECAL. Cette évolution permettra de structurer la liste des destinations et ainsi mieux cadrer celles qui sont autorisées et celles à interdire pour être plus cohérent avec les besoins et le projet de territoire. Par exemple, les projets concernés prévoient tous des installations d'hébergement touristiques de type habitations légères de loisirs et ou résidence mobile de loisirs avec pour caractéristique d'être démontables ou déplaçables et permettre un retour à l'état naturel du terrain.
- Les article A3 et N3, afin de mieux cadrer les dispositions liées à l'emprise au sol. Afin de s'intégrer pleinement dans les dispositions prévues par l'article L151-13 du code de l'urbanisme, il faut prévoir une emprise maximale pour chaque installation d'hébergement touristique mais

également une enveloppe maximale intégrant toutes les installations et les équipements nécessaires pour en limiter le nombre et l'impact paysager.

- Les articles A4 et N4 sur la hauteur, qui doivent également être adaptés pour limiter la hauteur des futures installations.

A la suite à l'établissement de ces dispositions réglementaires, les élus ont déterminé les nouveaux secteurs Nt et At sur le règlement graphique du PLUi en repérant les projets d'hébergement touristique susceptibles de répondre aux besoins du territoire et nécessitant des possibilités d'installation d'habitation légères ou résidence mobile de loisirs, voir des changements de destination de bâtiments existants, au cours de la durée de vie du PLUi. Au total, ce sont 9 projets d'hébergement touristique qui font l'objet de la création STECAL Nt / At spécifiquement dédiés aux hébergements touristiques de type « insolites » et isolées en campagne et un STECAL At1 permettant le changement de destination de bâtiments existants et la création d'une piscine (pour le projet de la Prévostière à Lignièrès Orgères) qui ont été délimités sur le règlement graphique du PLUi du Mont des Avaloirs par la présente procédure.

PRESENTATION DES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLUI

I. Création des dispositions règlementaires applicables au secteur At / Nt (articles 2 à 4)

Afin de répondre au mieux aux besoins identifiés dans le cadre des projets de STECAL At / Nt délimités au plan de zonage et garantir le respect des dispositions prévues à l'article L151-13 du code de l'Urbanisme, il est nécessaire d'intégrer des dispositions règlementaires spécifiques pour 3 articles applicables à la zone agricole et naturelle et justifiées dans la partie précédente du document.

Pour répondre aux besoins liés au projet du domaine de la Prévostière à Lignières-Orgères, un sous-secteur spécifique At1 est également intégré n'autorisant que le changement de destination des constructions existantes ainsi que leurs annexes et extensions. Le sous-secteur At1 n'aura pas de déclinaison au sein de la zone N.

Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
Zone agricole At et At1 (modification similaire au sein de la zone Nt, pas de zone Nt1)		
Caractère de la zone A	<p>[...]</p> <p>La zone A comprend également, à titre exceptionnel, le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées suivant :</p> <p>Am : dédié à des activités économiques,</p>	<p>[...]</p> <p>La zone A comprend également, à titre exceptionnel, le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées suivant :</p> <p>Am : dédié à des activités économiques,</p> <p>At : dédié à l'accueil d'hébergement touristique de type habitation légère de loisirs ou résidence mobile de loisirs.</p> <p>At1 : dédié à l'hébergement touristique et la création d'une salle de réception</p>
A2	<p><u>Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activité</u></p> <p>1. EN ZONE A</p> <p>[...]</p> <p>2. EN ZONE Am</p> <p>[...]</p>	<p><u>Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activité</u></p> <p>1. EN ZONE A</p> <p>[...]</p> <p>2. EN ZONE Am</p> <p>[...]</p> <p>3. EN ZONE At</p> <p><u>Sont admis sous réserve de leur intégration dans le site et de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique :</u></p> <p>- Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les changements de destination</p>

		<p>strictement nécessaires à l'hébergement touristique.</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions légères et installations à destination d'équipements d'intérêts collectifs et services publics nécessaire au développement des activités autorisées dans la zone à condition d'être démontables et permettre un retour à l'état naturel des espaces concernés par leur implantation. - les stationnements, les aires de stationnements et les voies et chemins d'accès nécessaires à l'activité autorisées dans le secteur à condition qu'ils ne soient ni cimentées ni bitumées. <p>4. EN ZONE At1</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les changements de destination liés et nécessaires à l'hébergement touristique et au fonctionnement d'une salle de réception. - Les extensions dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante et les annexes d'une emprise au sol maximale de 50 m² et implantés à une distance maximale de 25 mètres du bâtiment principal auquel ils se raccrochent. - les stationnements, les aires de stationnements et les voies et chemins d'accès nécessaires à l'activité autorisées dans le secteur à condition qu'ils ne soient ni cimentées ni bitumées. 										
A3	<p>1. EN ZONE A</p> <p>[...]</p> <p>2. Dans les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées</p> <table border="1" data-bbox="336 1767 850 1955"> <thead> <tr> <th></th> <th>Emprise maximale</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Am Entrepôt</td> <td>1000m²</td> </tr> </tbody> </table>		Emprise maximale	Am Entrepôt	1000m ²	<p>1. EN ZONE A</p> <p>[...]</p> <p>2. Dans les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées</p> <table border="1" data-bbox="876 1767 1388 2024"> <thead> <tr> <th></th> <th>Emprise maximale</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Am</td> <td>1000m² supplémentaires</td> </tr> <tr> <td>At</td> <td>200 m² supplémentaires</td> </tr> </tbody> </table>		Emprise maximale	Am	1000m ² supplémentaires	At	200 m ² supplémentaires
	Emprise maximale											
Am Entrepôt	1000m ²											
	Emprise maximale											
Am	1000m ² supplémentaires											
At	200 m ² supplémentaires											

II. Délimitation de 9 STECAL At / At1 / Nt pour des activités d'hébergement touristique au règlement graphique

Dans l'objectif d'adapter le zonage, de manière à permettre la création de 9 STECAL At / At1 / Nt, plusieurs changements de zonage sont nécessaires.

1) Projet d'implantation de tiny house à Crennes-sur-Fraubée

La modification de zonage envisagée induit le basculement d'une partie de la parcelle WB 121 incluse au sein d'un zonage A (zone agricole) vers un zonage Nt (zone naturelle ayant vocation à accueillir des activités d'hébergement touristique) considéré comme un STECAL sur une superficie d'environ 4000 m². L'ensemble des haies est protégé puisqu'une partie de la haie au Nord ne l'était pas et a été ajouté avec la procédure de révision allégée.



Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage après modification

2) Projet d'implantation d'hébergements insolites au lieu-dit le Tertre à Neuilly le Vendin

La modification de zonage envisagée induit le basculement d'une partie des parcelles ZI 93 et 101 incluent au sein d'un zonage A (zone agricole) vers un zonage At (zone agricole ayant vocation à accueillir des activités d'hébergement touristique) considéré comme un STECAL sur une superficie d'environ 5 000 m².



Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage après modification

3) Projet d'implantation d'hébergements insolites au lieu-dit le Bois à Pré-en-Pail-Saint-Samson

La modification de zonage envisagée induit le basculement d'une partie de la parcelle ZE 74 incluse au sein d'un zonage A (zone agricole) vers un zonage At (zone agricole ayant vocation à accueillir des activités d'hébergement touristique) considéré comme un STECAL sur une superficie d'environ 3 800 m².



Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage après modification

4) Projet d'implantation d'hébergements insolites au lieu-dit Noé Plouse à Pré-en-Pail-Saint-Samson

La modification de zonage envisagée induit le basculement d'une partie de la parcelle ZS 32 incluse au sein d'un zonage A (zone agricole) vers un zonage At (zone agricole ayant vocation à accueillir des activités d'hébergement touristique) considéré comme un STECAL sur une superficie d'environ 700 m².



Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage après modification

5) Projet d'implantation d'hébergements insolites au lieu-dit la Reveillère à Saint-Calais-du-Désert

La modification de zonage envisagée induit le basculement d'une partie de la parcelle ZV 76 incluse au sein d'un zonage A (zone agricole) vers un zonage At (zone agricole ayant vocation à accueillir des activités d'hébergement touristique) considéré comme un STECAL sur une superficie d'environ 2 600 m².



Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage après modification

6) Projet d'implantation d'un hébergement insolite au lieu-dit Belle Monnaie à Lignières- Orgères

La modification de zonage envisagée induit le basculement d'une partie de la parcelle AE 37 incluse au sein d'un zonage A (zone agricole) vers un zonage At (zone agricole ayant vocation à accueillir des activités d'hébergement touristique) considéré comme un STECAL sur une superficie d'environ 2 100 m². Conformément aux justifications apportées dans la partie précédente, les arbres existants sont protégés (haie à forte valeur écologique) afin de préserver l'ensemble du verger de l'arrachage.



Extrait du plan de zonage avant modification



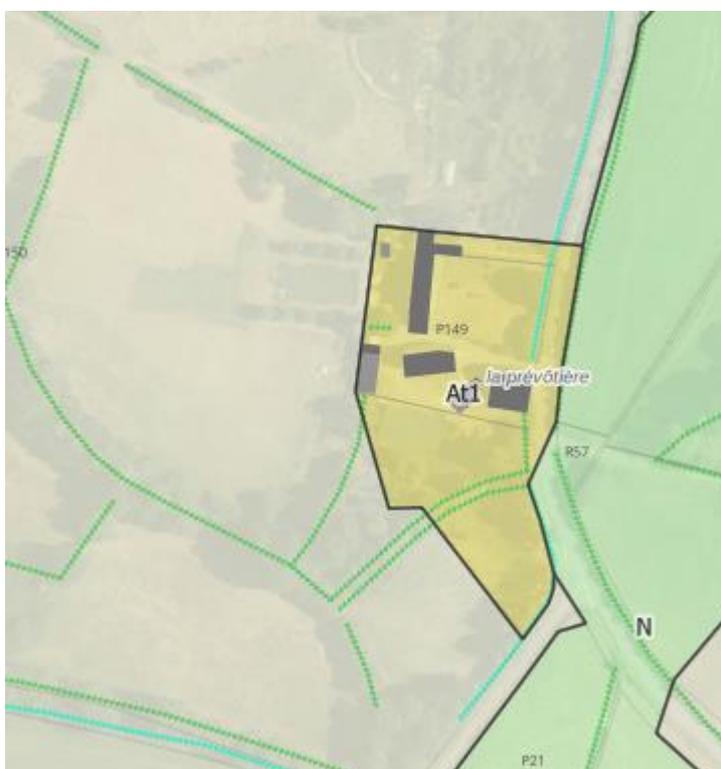
Extrait du plan de zonage après modification

7) Projet de création de gîtes et salle de réception au domaine de la Prévostière à Lignières- Orgères

La modification de zonage envisagée induit le basculement d'une partie des parcelles P 149 et 150 incluent au sein d'un zonage A (zone agricole) vers un zonage At1 (zone agricole ayant vocation à accueillir des activités d'hébergement touristique) considéré comme un STECAL sur une superficie d'environ 10 000 m². Un linéaire de haie à forte valeur écologique est étendu sur la limite nord-ouest de l'unité foncière.



Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage après modification

8) Régularisation d'une activité touristique en diversification de l'activité agricole au lieu-dit la Mercerie à Saint-Cyr-en-Pail

La modification de zonage envisagée induit le basculement d'une partie de la parcelle Y 79 incluse au sein d'un zonage A (zone agricole) vers un zonage At (zone agricole ayant vocation à accueillir des activités d'hébergement touristique) considéré comme un STECAL sur une superficie d'environ 600 m². Un linéaire de haie à protéger est également ajouté sur la limite Est du secteur pour limiter l'impact paysager de la construction existante.



Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage après modification

9) Projet de création d'une activité touristique en diversification de l'activité agricole au lieu-dit la Sauvagère du Bas à Gesvres

La modification de zonage envisagée induit le basculement d'une partie des parcelles ZA 128 et 89 incluses au sein d'un zonage A (zone agricole) vers un zonage At (zone agricole ayant vocation à accueillir des activités d'hébergement touristique) considéré comme un STECAL sur une superficie d'environ 2000 m².



Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage après modification

aura

agence d'urbanisme
de la région angevine

29, rue Thiers

49100 Angers

Tel. +33 (0)2 41 18 23 80

Fax +33 (0)2 41 18 23 90

aura@aurangevine.org

www.aurangevine.org

[linkedin.com/company/aura-angers49](https://www.linkedin.com/company/aura-angers49)

vimeo.com/aura49

