



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale  
**PAYS DE LA LOIRE**

**Avis délibéré**  
**sur le projet de révision allégée n°2**  
**du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) valant Scot**  
**de la communauté de communes du Mont des Avaloirs (53)**

**N°MRAe PDL – 3670 A PP**

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

*La MRAe Pays de la Loire a délibéré en séance collégiale du 10 septembre 2025 sur l'avis relatif à la révision allégée n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) valant schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la communauté de communes du Mont des Avaloirs (53).*

*En application du règlement intérieur de la MRAe, chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis. Ont ainsi délibéré sur cet avis en séance collégiale du 10 septembre 2025 Mireille Amat, Bernard Abrial, Vincent Degrotte, Paul Fattal et Daniel Fauvre.*

*Était présent sans voix délibérative : Stéphane Le Moing, représentant de la Division Évaluation Environnementale de la DREAL Pays de la Loire.*

\* \*

*La MRAe Pays de la Loire a été saisie pour avis par la présidente de la communauté de communes du Mont des Avaloirs, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 10 juin 2025 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays de la Loire.*

*Ces saisines étant conformes aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.*

*Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté l'agence régionale de santé de la Mayenne par courriel du 13 juin 2025.*

*Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.*

**Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.**

**Cet avis 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.**

**Le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.**

# Avis

L'évaluation environnementale des plans et des programmes est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification ou de la programmation, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des dispositions du document sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

Les textes réglementaires prévoient que certains documents d'urbanisme et leurs procédures d'évolution relèvent obligatoirement de la procédure d'évaluation environnementale. C'est le cas de la procédure de révision allégée n°2 du PLUi valant Scot de la communauté de communes du Mont des Avaloirs.

Le présent avis est produit sur la base des documents dont la MRAe a été saisie dans leur version arrêtée par la collectivité le 05 juin 2025 et transmise le 10 juin 2025.

## **1. Contexte, présentation du territoire, du projet de révision allégée n°2 du PLUi de la communauté de communes du Mont des Avaloirs et de ses principaux enjeux environnementaux**

### **1.1 Contexte et présentation du territoire**

Située au nord-est du département de la Mayenne, à la limite des départements de l'Orne et de la Sarthe, la communauté de communes du Mont des Avaloirs (CCMA) regroupe vingt-six communes et compte 15 590 habitants en 2021<sup>1</sup> vivant sur un territoire rural d'une superficie totale de 548 km<sup>2</sup>.

Sa richesse naturelle est reconnue au travers du parc naturel régional Normandie-Maine, de cinq sites Natura 2000, de trente-deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), de deux arrêtés de protection de biotope, de deux réserves naturelles régionales, d'un réseau bocager dense enserrant les noyaux villageois et d'un réseau hydrographique autour de la Mayenne et de la Sarthe.

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) valant Scot de la communauté de communes du Mont des Avaloirs<sup>2</sup> a été approuvé le 22 février 2024. Son projet d'aménagement et de développement durables (PADD) repose sur deux axes :

- « les stratégies de développement pour conforter l'attractivité » ;
- « la réduction des espaces constructibles intégrée à la stratégie de développement territorial ».

---

1 Source : INSEE.

2 Il a fait l'objet d'un avis de la MRAe PDL-2023-6817 du 24 mai 2023.



*Situation de la CC du Mont des Avaloirs (extrait de la notice explicative)*

## 1.2 Présentation du projet de révision allégée n°2

La révision allégée n°2 du PLUi de la CCMA est motivée par l'objectif de permettre l'implantation d'activités d'hébergement touristique en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

Elle se traduit par des évolutions portées au règlement graphique et au règlement écrit du PLUi, ainsi qu'à son rapport de présentation.

Les évolutions du règlement écrit concernent la création des zonages At, At1 et Nt et de leurs règles spécifiques au titre des articles 2 (destinations et usages des sols admis), 3 (limites d'emprise au sol) et 4 (hauteur maximale des constructions).

Les zonages At et Nt sont définis comme dédiés « à l'accueil d'hébergements touristiques de type habitation légère de loisirs (HLL) ou résidence mobile de loisirs ».

Le zonage At1 est défini comme dédié « à l'hébergement touristique et à la création d'une salle de réception ».

Les évolutions portées au règlement graphique concernent :

- la création de sept STECAL At<sup>3</sup> ;
- la création d'un STECAL At1<sup>4</sup> ;
- la création d'un STECAL Nt<sup>5</sup>.

## 1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de révision allégée n°2 identifiés par la MRAe

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les enjeux environnementaux du projet de révision allégée n°2 du PLUi de la communauté de communes du Mont des Avaloirs identifiés comme principaux par la MRAe sont :

3 Sur les communes de Neuilly-le-Vendin, Pré-en-Pail-Saint-Samson, Saint-Calais-du-Désert, Lignéres-Orgères, Saint-Cyr-en-Pail et Gesvres.

4 Sur la commune de Lignéres-Orgères.

5 Sur la commune de Crennes-sur-Fraubée.

- la consommation d'espaces naturels et agricoles et l'artificialisation des sols ;
- la préservation des milieux naturels et de la biodiversité ;
- la prise en compte des risques naturels.

## 2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation

### 2.1 État initial de l'environnement, perspectives d'évolution en l'absence de plan, caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées

L'analyse de l'état initial de l'environnement à l'échelle du territoire communautaire est richement illustrée, s'appuyant sur les données d'études collectées en 2019-2020 dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Elle présente, par thématique, des cartes de croisement des enjeux identifiés sur les secteurs que la révision allégée n°2 du PLUi conduit à faire évoluer.

La description des caractéristiques de chaque site concerné par une évolution du PLUi est plutôt portée par la présentation des projets motivant ces évolutions.

S'agissant de la biodiversité, le dossier gagnerait à identifier plus clairement les sites concernés par leur situation au sein du parc naturel régional (PNR) Normandie-Maine ou par la présence de zones humides<sup>6</sup>.

***En rapport avec l'analyse ci-dessus, 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.***

### 2.2 Choix du parti retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

Le dossier précise la nature des projets qui motivent la création de neuf STECAL.

A travers la révision allégée n°2 du PLUi valant Scot, la CCMA souhaite permettre le développement de l'offre d'hébergement touristique, essentiellement sur le segment d'hébergements insolites en milieu rural et naturel (de type habitations légères de loisirs, résidences mobiles, tiny houses, tipis, bulles ou dômes, pods...).

Un seul site ne vise pas ce segment : celui du STECAL At1 « la Prévostière » à Lignéres-Orgères, destiné à la réhabilitation de bâtiments<sup>7</sup> et à l'aménagement d'une piscine couverte et d'une aire de stationnement<sup>8</sup>.

Si elles évoquent la mise en œuvre de la démarche éviter-réduire-compenser (ERC), les études ne permettent pas complètement de justifier comment le choix des neuf évolutions de zonages retenues répond à la recherche de moindre impact à travers l'examen de sites de substitution sur le territoire communautaire, ou de variantes à l'échelle des sites concernés, au regard des enjeux environnementaux identifiés.

6 Les zones humides ne sont identifiées qu'au stade de l'analyse des incidences sur l'environnement, et le dossier ne relève pas la présence d'une zone humide sur le site « le Bois » à Pré-en-Pail-Saint-Samson et sur celui de « la Prévostière » à Lignéres-Orgères.

7 Pour 5 gîtes, un dortoir de 15 à 20 couchages, une salle de réception, une cuisine, sanitaires et local d'accueil.

8 Non cimentée, non bitumée.

***En rapport avec l'analyse ci-dessus, la MRAe recommande de mieux justifier de la recherche de solutions de substitution raisonnables ou de variantes sur site au regard d'évolutions du PLUi susceptibles d'avoir des impacts sur les enjeux environnementaux du territoire.***

### **2.3 Incidences notables probables et mesures pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de la révision allégée n°2 du PLUi de la communauté de communes du Mont des Avaloirs**

Par fiche sur chaque site, le dossier présente une analyse des incidences potentielles des évolutions portées au PLUi, et les mesures ERC retenues pour y répondre.

La présentation des incidences potentielles se limite toutefois à une rédaction générique<sup>9</sup>, sans approche différenciée d'un site à l'autre en fonction de ses propres caractéristiques et enjeux. Cela oblige le lecteur à revenir à l'analyse de l'état initial de l'environnement et à la description de chaque site pour appréhender précisément sur quoi portent les incidences relevées et mener sa propre analyse.

Ces points sont détaillés en partie 3 du présent avis.

***En rapport avec l'analyse ci-dessus, la MRAe recommande de mieux préciser les incidences relevées de la révision allégée en fonction des caractéristiques et enjeux identifiés sur chaque site.***

### **2.4 Dispositif de suivi des effets de la révision allégée n°2 du PLUi de la communauté de communes du Mont des Avaloirs sur l'environnement**

Le dossier propose des indicateurs de suivi des linéaires de haies et des surfaces de zones humides protégés par le PLUi à l'issue de la mise en œuvre de la révision allégée n°2. L'indicateur de zones humides protégées reste à valeur constante, tandis que celui des haies protégées augmente de 147 m.

Toutefois, il est indiqué que le mode de calcul de ces indicateurs a été modifié par rapport à la version du PLUi en vigueur. Cette modification de méthode doit être clairement explicitée, afin de permettre la continuité du suivi du PLUi depuis son élaboration jusqu'à l'analyse des résultats de l'application du PLUi prévue à l'article L.153-27 du code de l'urbanisme.

### **2.5 Résumé non technique**

Le résumé non technique réalise la synthèse de toutes les parties du dossier de révision allégée n°2. Il gagnerait toutefois à proposer une représentation cartographique de chaque site et périmètre de STECAL projeté.

Il nécessitera d'être complété en fonction des réponses apportées aux recommandations formulées dans le présent avis.

Des éléments d'appréciation plus détaillés sur la qualité de l'évaluation environnementale, au regard de l'éclairage qu'elle permet sur la prise en compte de l'environnement par le projet de révision allégée n°2 du PLUi valant SCoT de la communauté de communes du Mont des Avaloirs, sont portés au chapitre 3 ci-après.

---

9 Rédaction générique comme « consommation d'espaces », « dégradation des milieux naturels remarquables se trouvant à proximité », « dégradation des continuités écologiques », « dégradation du paysage agricole », « augmentation de l'exposition de la population aux risques naturels ».

### 3. Prise en compte de l'environnement par le projet de révision allégée n°2 du PLUi de la communauté de communes du Mont des Avaloirs

#### 3.1 Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

La MRAe rappelle que la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets<sup>10</sup> vise l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 et se traduit pour la période 2021-2031 par une consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale, inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédentes.

Le conseil régional des Pays de la Loire n'a pas conduit à son terme - avant la date butoir du 22 novembre 2024 fixée par la loi - la territorialisation de l'objectif de réduction de moitié de la consommation d'espace en région pour la décennie 2021-2030, qui lui permettait de moduler la réduction attendue, en fonction des secteurs géographiques, dans le respect de l'enveloppe régionale. Pour cette raison, tous les Scot doivent désormais se conformer à la loi (au lieu d'être simplement compatibles avec le SRADDET sur ce point) en intégrant à leur niveau d'ici le 22 février 2027 cet objectif de réduction de moitié de la consommation d'espace. A défaut, la loi prévoit, après cette échéance, un gel des ouvertures à l'urbanisation dans le périmètre des Scot n'ayant pas conduit cet exercice. A ce jour, le PLUi valant Scot de février 2024 n'a pas redéfini ses objectifs de limitation de la consommation d'espace pour se mettre en cohérence avec la loi. Il est donc de sa responsabilité et de son intérêt de s'inscrire dans l'objectif de réduction fixé par la loi pour la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2030.

Le dossier ne présente aucun bilan des évolutions de zonages et de leurs surfaces, ni de l'artificialisation des sols rendue possible, à l'issue de la révision allégée n°2 du PLUi de la communauté de communes du Mont des Avaloirs.

Selon la lecture du dossier par la MRAe, la création des neuf STECAL<sup>11</sup> At, At1 ou Nt, serait opérée au détriment de zones agricoles (A), sur une surface totale de 27 600 m<sup>2</sup>.

L'évaluation environnementale rappelle pour chaque site la surface retenue du futur STECAL, la règle relative à l'emprise au sol maximale des constructions, et le cas échéant sa situation aux abords de l'enveloppe urbaine ou d'un hameau existant, concluant le plus souvent à une consommation d'espaces limitée.

Même si le dossier fait part de certains choix de réduction pour éviter le plus souvent des enjeux liés aux milieux naturels et à la biodiversité, il convient de mieux justifier de l'adéquation des périmètres retenus au regard des besoins exprimés motivant leur création<sup>12</sup> et des différences entre la réponse à ces besoins et ce que le futur règlement de PLUi y autorise.

Le futur règlement de PLUi prévoit des surfaces maximales d'emprise au sol des constructions au sein des différents zonages<sup>13</sup>.

La MRAe en déduit que l'emprise supplémentaire totale des constructions sur les sept STECAL créés At et Nt sera au maximum de 1 400 m<sup>2</sup>. Elle observe en outre que la création du STECAL At

---

10 Loi du 22 août 2021 (pour ses articles 191 et suivants).

11 Sept STECAL At sur une surface totale de 13 600 m<sup>2</sup>, un STECAL At1 de 10 000 m<sup>2</sup> et un STECAL Nt de 4 000 m<sup>2</sup>.

12 Par exemple pour les sites du Tertre à Neuilly-le-Vendin (3 400 m<sup>2</sup> pour l'implantation de 2 HLL), du Bois à Pré-en-Pail-Saint-Samson (3 800 m<sup>2</sup> pour l'implantation de 3 HLL), de la Réveillère à Saint-Calais-du-Désert (2 600 m<sup>2</sup> pour l'implantation de 2 HLL), de la Sauvagère du Bas à Gesvres (2 000 m<sup>2</sup> pour l'implantation de 2 HLL), ou de la Prévostière à Lignières-Orgères (10 000 m<sup>2</sup> essentiellement pour la réhabilitation de bâtiments existants sur environ la moitié de cette surface).

13 Emprise au sol des constructions limitée à 200 m<sup>2</sup> supplémentaires (et 30 m<sup>2</sup> par HLL) sur les zones At et Nt, extensions dans la limite de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante et annexes d'une emprise au sol maximale de 50 m<sup>2</sup> en zone At1.

« la Mercerie » à Saint-Cyr-en-Pail, visant la régularisation de deux HLL de 58 m<sup>2</sup> de surface totale, conduira à y permettre au-delà jusqu'à 200 m<sup>2</sup> d'emprise supplémentaire de constructions (dans la limite de la surface de 600 m<sup>2</sup> du STECAL).

S'agissant du STECAL At1 « la Prévostière » à Lignéres-Orgères, dans la mesure où le dossier ne propose aucune analyse des paramètres de constructions autorisées au regard des constructions existantes, il n'évalue pas la part d'artificialisation des sols ainsi permise sur les 10 000 m<sup>2</sup> de surface du STECAL.

Il est aussi attendu une mise en perspective de ces évolutions avec la trajectoire nationale et régionale fixée concernant l'absence d'artificialisation nette (ZAN).

**La MRAe recommande de :**

- ***mieux justifier l'adéquation des périmètres de STECAL retenus au regard des besoins exprimés motivant leur création ;***
- ***mieux justifier de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de l'artificialisation des sols induites par le projet de révision allégée au regard des périmètres de zonages retenus et de ce que le futur règlement de PLUi y autorise.***

### **3.2 Préservation des patrimoines naturel et bâti**

#### **3.2.1 Zones humides**

Le dossier relève la présence de zones humides aux abords de trois sites<sup>14</sup> concernés par la révision allégée, toutefois sans en décrire les caractéristiques.

Pour les sites du Tertre à Neuilly-le-Vendin et de Noé Plouse à Pré-en-Pail-Saint-Samson, il argumente de l'inscription déjà établie de la zone humide comme élément du PLUi à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, de sa distance<sup>15</sup> au périmètre de STECAL concerné, et de la topographie des lieux, pour considérer que les incidences potentielles sont limitées.

Il gagnerait toutefois à justifier d'une analyse approfondie des impacts indirects, appuyée sur une recherche aboutie des caractéristiques des zones humides et de leurs fonctionnalités, notamment au regard de leurs aires d'alimentation.

Pour le site de la Prévostière à Lignéres-Orgères, le dossier évoque une zone humide proche, mais il ignore la présence d'une zone humide<sup>16</sup> sur la moitié du périmètre de STECAL At1 (de 10 000 m<sup>2</sup> de surface totale). Il ne présente aucune analyse des incidences potentielles sur ces milieux des constructions et installations rendues possibles, ni de mesures ERC adaptées.

De plus, le dossier ignore la présence d'une zone humide sur le site du Bois à Pré-en-Pail-Saint-Samson, au regard des informations apportées par le réseau partenarial des données sur les zones humides (RPDZH)<sup>17</sup>.

Ainsi, le dossier renvoie pour l'essentiel, au stade d'élaboration d'un projet, l'application de la démarche ERC pour les enjeux qui peuvent être associés à la présence de zones humides, cette présence n'étant par ailleurs pas toujours mentionnée sur le règlement graphique au regard des éléments identifiés à l'état initial de l'environnement, lequel appelle lui-même à être complété.

---

14 Sites du Tertre à Neuilly-le-Vendin, de Noé Plouse à Pré-en-Pail-Saint-Samson, et de la Prévostière à Lignéres-Orgères.

15 55 m pour le site du Tertre (Neuilly-le-Vendin), 35 m pour le site de Noé Plouse (Pré-en-Pail-Saint-Samson).

16 En classe d'hydromorphie 6 selon la carte pédologique du Conseil Départemental de la Mayenne.

17 <https://sig.reseau-zones-humides.org/>

Il est attendu du dossier qu'il analyse les incidences potentielles des évolutions apportées par la révision allégée concernant les enjeux liés à la préservation des zones humides, sur l'ensemble des sites concernés et à l'échelle de ce que le futur règlement de PLUi y autorise.

***La MRAe recommande de mieux justifier d'une analyse de l'état initial de l'environnement et d'une analyse des incidences potentielles de la révision allégée du PLUi à hauteur des enjeux de préservation des zones humides et de la mise en œuvre d'une démarche ERC adaptée.***

### 3.2.2 Biodiversité

La MRAe rappelle que l'objectif d'absence de perte nette de biodiversité, voire de gain, et l'obligation de respecter la séquence éviter – réduire – compenser (ERC) pour tout projet impactant la biodiversité et les services qu'elle fournit est inscrit dans la législation française<sup>18</sup>. En outre, la nouvelle stratégie nationale biodiversité présentée le 27 novembre 2023 a pour objectif de stopper puis d'inverser l'effondrement de la biodiversité, notamment en réduisant les pressions qui s'exercent sur elle.

L'analyse de l'état initial de l'environnement relève en particulier :

- la situation du futur STECAL la Mercerie à Saint-Cyr-en-Pail au sein d'un site Natura 2000, d'une ZNIEFF de type 2 et d'un espace naturel sensible ;
- la situation des autres STECAL projetés au sein<sup>19</sup> de secteurs à enjeux de la trame verte et bleue (TVB) du schéma régional de cohérence écologique<sup>20</sup>, et, pour certains, à proximité de sites Natura 2000, de ZNIEFF de type 1 et 2, d'arrêtés de protection de biotope, de réserves naturelles régionales ou d'espaces naturels sensibles.

Pour chaque STECAL<sup>21</sup>, le dossier argumente de la réduction des impacts par la protection des haies existantes sur site assurée par le règlement du PLUi au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Toutefois, il ne justifie pas du choix du niveau de protection retenu au regard des enjeux identifiés et de ce que le futur PLUi y rendra possible, s'agissant :

- du classement des haies « d'intérêt secondaire », permettant leur arrachage sous réserve de mesures compensatoires, sur les STECAL « le Domaine<sup>22</sup> » à Crennes-sur-Fraubée et « le Bois<sup>23</sup> » à Pré-en-Pail-Saint-Samson ;
- du classement des haies « d'intérêt faible », permettant leur arrachage sans mesures compensatoires, sur les STECAL « Noé Plouse<sup>24</sup> » à Pré-en-Pail-Saint-Samson, « la

---

18 Loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages.

19 Exceptés les STECAL « le Tertre » à Neuilly-le-Vendin et « la Réveillère » à Saint-Calais-du-Désert.

20 SRCE désormais intégré dans le SRADDET des Pays de la Loire.

21 A l'exception du STECAL « la Sauvagère du Bas » à Gesvres.

22 Situé au sein d'un corridor territoire du SRCE.

23 Situé au sein d'un réservoir de biodiversité du SRCE, au sein de la trame agricole bocagère de la TVB du PLUi, et à moins de 2 km de plusieurs sites Natura 2000 et ZNIEFF.

24 Situé au sein d'un corridor territoire du SRCE et à proximité d'un milieu naturel boisé identifié dans la TVB du PLUi.

Réveillièr<sup>25</sup> » à Saint-Calais-du-Désert, « Belle Monnaie<sup>26</sup> » et « la Prévostière<sup>27</sup> » à Lignéres-Orgères, ou encore « le Tertre » à Neuilly-le-Vendin<sup>28</sup>.

Le projet de révision allégée prévoit d'élargir ce champ de protection à des haies qui ne sont pas couvertes par le PLUi en vigueur sur les futurs STECAL « le Domaine » à Crennes-sur-Fraubée, « la Prévostière » à Lignéres-Orgères, et « la Mercerie » à Saint-Cyr-en-Pail. Cependant, le niveau de protection retenu pour ces haies ajoutées n'est pas précisé, et le linéaire supplémentaire protégé sur le STECAL « la Prévostière » à Lignéres-Orgères n'est pas clairement identifié au futur règlement graphique.

S'agissant du futur STECAL « la Sauvagère du Bas » à Gesvres, le dossier se limite à considérer l'absence de haie bocagère et la présence de « quelques arbres en lien avec le jardin de la maison attenante ». Il apparaît cependant que le périmètre du futur STECAL comprend une certaine densité d'arbres sur sa moitié est. L'analyse des incidences potentielles et des mesures ERC appelle à être mieux justifiée au regard de la situation du STECAL au sein d'un réservoir de biodiversité répertorié par le Sraddet et à proximité d'un milieu naturel boisé identifié dans la trame verte et bleue du PLUi.

Ainsi, le dossier ne permet pas de justifier complètement, de l'identification au futur plan de zonage, et de la hiérarchisation au futur règlement, d'arbres et de haies à protéger au regard d'enjeux localisés et caractérisés à l'analyse de l'état initial de l'environnement et de ce que le PLUi autorise au sein des STECAL créés.

Dans ce contexte, le dossier semble renvoyer au stade de la réalisation des projets de constructions ou d'aménagements une analyse approfondie des incidences potentielles sur des espèces protégées, sur des secteurs à enjeux de la trame verte et bleue, sur des ZNIEFF ou des arrêtés de protection de biotope.

De plus, la MRAe souligne que tous les milieux naturels revêtent un intérêt du point de vue de la préservation de la biodiversité.

Elle constate qu'à ce stade, le dossier ne justifie pas de la recherche de solution de substitution ou de variante de moindre impact.

**La MRAe rappelle que le code de l'environnement interdit tout déplacement, toute perturbation intentionnelle ou destruction d'espèces protégées ou de leurs habitats. Tout porteur de projet doit donc conduire et expliciter dans l'étude d'impact une démarche d'évitement et de réduction des impacts afin de concevoir un projet qui respecte cette interdiction. Un projet qui, après l'application rigoureuse des démarches d'évitement, puis de réduction, ne pourrait pas respecter cette interdiction, peut, s'il relève de raisons impératives d'intérêt public majeur, s'il préserve l'état de conservation favorable des populations et des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle et s'il démontre l'absence de solution de substitution raisonnable, solliciter une dérogation, moyennant la proposition de mesures de compensation.**

La MRAe constate qu'en l'état, le dossier ne justifie pas d'une analyse et d'un encadrement suffisants pour conclure à la maîtrise des impacts du projet de révision allégée au regard des enjeux environnementaux sur les sites concernés et leurs abords, notamment pour les espèces protégées et leurs habitats.

---

25 Situé à 360 m d'un site Natura 2000 et d'une ZNIEFF.

26 Situé au sein d'un réservoir de biodiversité du SRCE, à proximité d'un milieu naturel boisé identifié dans la TVB du PLUi, et à 350 m d'un site Natura 2000 et d'une ZNIEFF.

27 Situé au sein d'un corridor territoire du SRCE. A noter que deux haies sont classées « importantes », le règlement en interdisant alors l'arrachage.

28 Situé à 315 m de l'espace naturel sensible de la « Vallée de Saint-Calais-du-Désert ».

## **Évaluation des incidences Natura 2000**

Cinq sites Natura 2000 sont inventoriés sur le territoire communautaire, dont trois<sup>29</sup> identifiés sur les communes concernées par la révision allégée du PLUi :

- la ZPS « Corniche de Pail, forêt de Multonne » ;
- la ZSC « Bocage de la forêt de la Monnaie à Javron-les-Chapelles » ;
- la ZSC « Forêt de Multonne, corniche de Pail ».

Le STECAL « la Mercerie » à Saint-Cyr-en-Pail est situé dans le périmètre du site Natura 2000 « Bocage de la forêt de la Monnaie à Javron-les-Chapelles ».

Le dossier argumente de la protection des haies jugées « importantes », déjà existante au PLUi, qui en interdit l'arrachage. Il conviendrait qu'il précise si le même niveau de protection est retenu pour le linéaire de haies protégées que la révision allégée vient compléter.

Les STECAL « la Belle Monnaie » à Lignièrres-Orgères, « la Réveillière » à Saint-Calais-du-Désert et « Noé Plouse » à Pré-en-Pail-Saint-Samson, sont situés respectivement à 350 m, 360 m et 745 m du site Natura 2000 « Bocage de la forêt de la Monnaie à Javron-les-Chapelles ».

Les études avancent les arguments développés plus haut dans le présent avis (protection par le PLUi des haies identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme).

L'évaluation des incidences Natura 2000 ne reprend pas en considération la situation du STECAL « le Domaine » à Crennes-sur-Fraubée, situé à 700 m du site Natura 2000 « Corniche de Pail, forêt de Multonne ».

Le dossier conclut que « la révision allégée n°2 ne porte pas atteinte à l'état de conservation des sites Natura 2000 ».

Au regard des observations portées au titre de la biodiversité du présent avis, la MRAe observe que l'absence d'atteinte aux sites Natura 2000 n'est pas démontrée de manière aboutie.

### **La MRAe recommande de mieux justifier :**

- ***de la mise en œuvre d'une démarche Eviter-Réduire-Compenser 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, en cohérence avec l'objectif d'absence de perte nette de biodiversité ;***
- ***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.***

## **3.3 Prise en compte des risques naturels**

### **3.3.1 Risque d'inondation**

Le dossier de révision allégée signale la situation de deux STECAL<sup>30</sup> à proximité de zones identifiées à risque d'inondation par l'atlas des zones inondables (AZI) de la Mayenne.

Il justifie de la distance aux périmètres inondables et de la situation topographique favorable des STECAL concernés pour conclure à l'absence d'incidence potentielle au regard de ce risque<sup>31</sup>.

---

29 Les deux autres sites Natura 2000 sont les ZSC « Vallée du Sarthon et affluents » et « Alpes mancelles ».

30 Les STECAL du Tertre à Neuilly-le-Vendin et de la Réveillière à Saint-Calais-du-Désert.

31 STECAL du Tertre et STECAL la Réveillière situés respectivement à 30 m et 35 m au-dessus du niveau de la Mayenne et à 325 m et 450 m du périmètre inondable.

### 3.3.2 Risque de feu de forêt

Le dossier de révision allégée signale la situation de deux STECAL<sup>32</sup> à proximité de zones identifiées à risque de feu de forêt par l'atlas régional du risque de feux de forêt de la DREAL des Pays de la Loire 2023.

Il justifie de la distance aux espaces boisés concernés par le risque de feu de forêt et du niveau de risque identifié pour conclure à l'absence d'incidence potentielle au regard de ce risque<sup>33</sup>.

## 4. Conclusion

Le projet de révision allégée n°2 du PLUi de la communauté de communes du Mont des Avaloirs porte sur la création de huit STECAL en zones agricoles et d'un STECAL en zone naturelle et forestière.

Son évaluation environnementale est perfectible et demande à être approfondie pour améliorer la démonstration d'une suffisante identification et prise en compte des principaux enjeux environnementaux et d'un bon encadrement des projets que cette révision allégée rend possible, notamment en ce qui concerne :

- l'analyse de l'état initial de l'environnement et l'analyse des incidences potentielles de la mise en œuvre de la révision allégée ;
- l'adéquation des périmètres de nouveaux zonages retenus au regard des besoins exprimés motivant leur création ;
- l'analyse de l'artificialisation des sols induite par les créations de STECAL au regard de ce que le règlement écrit du PLUi y autorise ;
- l'analyse des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité et le développement d'une démarche éviter-réduire-compenser (ERC) conduisant à des mesures adaptées aux enjeux, notamment ceux relatifs aux zones humides, aux sites Natura 2000 et aux espèces protégées, en visant l'absence de perte nette de biodiversité et en ne reportant pas ce travail de fond au stade de la réalisation des projets que le futur PLUi permettra.

Nantes, le 10 septembre 2025  
Pour la MRAe Pays de la Loire, le président

*Signé*

Daniel FAUVRE

---

32 Les STECAL Noé Plouse à Pré-en-Pail-Saint-Samson et la Belle Monnaie à Lignéres-Orgères.

33 STECAL Noé Plouse à plus de 50 m d'un espace boisé à risque « moyen » de feu de forêt, STECAL la Belle Monnaie à plus de 25 m d'un espace boisé à risque « faible » de feu de forêt.