

Montfort-le-Gesnois

COMMUNE de MONTFORT-le-GESNOIS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Séance ordinaire du 2 septembre 2025

à la Mairie de Montfort-le-Gesnois

Délibération n° 2025-09-5

Date de convocation : 29 août 2025

Président de séance : Anthony TRIFAUT

Secrétaire de séance : Christiane COULON

Affichée le : 5 septembre 2025

Le quorum étant atteint :

Conseillers en exercice : 23

Présents : 15

Représentés : 5

Absents : 3

Non-participations : 0

Résultat du vote, au scrutin ordinaire
et après débats contradictoires :

Votes pour : 0

Abstentions : 0

Votes contre : 20

Non-participations : 0

Présents : Jules AUBERT, Yvette BULOUP, Philippe CHARPENTIER, Annick CHARTRAIN, Amandine CLEMENCE, Philippe COUDRAY, Christiane COULON, Didier DREUX, Alain GAUTIER, Milène LEPROUST, Emmanuelle LEROUX, Laurent MAILLARD, Marianne ROHART, Léa SABIN, Anthony TRIFAUT

Vote par procuration : Annie DARAULT donne pouvoir à Christiane COULON, Stéphane FOUQUET donne pouvoir à Laurent MAILLARD, Christian MAUCOURT donne pouvoir à Annick CHARTRAIN, Emilie PERDEREAU donne pouvoir à Anthony TRIFAUT, Mickaël PLAIS donne pouvoir à Léa SABIN

Absents excusés : Gaëtan RENAULT et Jonathan REYT

Absents non représentés : Mélanie MACE

Avis sur la révision du SCOT - AEC Pays du Mans

La révision du SCOT/AEC constitue une étape essentielle pour adapter le projet de territoire aux nouveaux enjeux de développement et d'aménagement. Elle vise à intégrer les évolutions réglementaires récentes, à prendre en compte les dynamiques démographiques, économiques et environnementales, ainsi qu'à renforcer la cohérence des politiques publiques locales.

Ce travail de révision doit permettre :

- D'actualiser le diagnostic territorial afin d'identifier les tendances structurantes et les besoins émergents (logement, mobilités, foncier, équipements, services, transitions écologiques et énergétiques, attractivité économique) ;
- De redéfinir un projet stratégique à l'échelle de l'AEC, garantissant la mise en valeur des atouts locaux et la maîtrise des contraintes, dans une perspective de développement équilibré et durable ;

- De mettre en conformité le document avec les nouvelles exigences légales et réglementaires (lois Climat et Résilience, Zéro Artificialisation Nette, transition énergétique, planification écologique, etc.) ;
- De renforcer la coopération intercommunale et la coordination avec les autres documents de planification (PLUi, PCAET), dans une logique de complémentarité et de lisibilité pour l'action publique.

L'objectif est de doter le territoire d'un outil de planification stratégique renouvelé, capable de répondre aux défis contemporains (transition écologique, sobriété foncière, adaptation climatique, équité territoriale), tout en assurant une vision partagée et concertée du développement à moyen et long terme.

L'avis argumenté de la commune est abordé en séance (pièce annexe).

Après en avoir échangé, le conseil municipal délibère, à l'unanimité, en :

- **Donnant un avis défavorable sur le projet de SCoT-AEC du Pays du Mans**
- **Demandant au Pays du Mans de prendre en compte les remarques de la commune de Montfort-le-Gesnois**

Pour extrait conforme,
Le Maire,
Anthony TRIFAUT

Le Secrétaire de Séance
Christiane COULON



Argumentaire de la Commune de Montfort-le-Gesnois dans le cadre de la révision du SCOT/AEC du Pays du Mans

Contexte de la délibération :

Le comité syndical du Pays du Mans, dont la communauté de communes Gesnois Bilurien est membre, a arrêté le 12 mai dernier le projet de SCoT-AEC du Pays du Mans. Conformément à l'article L143-20 du Code de l'Urbanisme, le dossier nous a été adressé pour avis le 2 juin, le conseil municipal de Montfort-le-Gesnois dispose de 3 mois pour donner un avis soit jusqu'au 2 septembre 2025, ce délai est repoussé jusqu'au 18 septembre pour prendre en compte la période des congés d'été.

Rappel de l'obligation réglementaire :

Pour mémoire, la révision du SCoT, prenant en compte le bilan du SCoT approuvé le 29 janvier 2014, a été prescrite une première fois le 4 mars 2022 sachant que la délibération prenait en compte l'extension du périmètre du schéma aux communautés de communes suivantes :

- Gesnois Bilurien (arrêté préfectoral du 30 avril 2018) ;
- Champagne Conlinoise et Pays de Sillé (arrêté préfectoral du 30 novembre 2021).

Le 13 mars 2023, les élus du Pays du Mans ont souhaité établir une stratégie unique d'aménagement du territoire sous la forme d'un SCoT-AEC et d'intégrer les nouvelles dispositions législatives et réglementaires. A ce titre, le périmètre du SCoT-AEC couvre 6 Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) dont le Gesnois Bilurien, 90 communes et environ 317 000 habitants. Il est important de préciser que le SCoT-AEC s'inscrit également dans une démarche d'Urbanisme Favorable à la Santé depuis 2022, cette démarche fil conducteur de l'élaboration, a permis de mieux intégrer les sujets santé, cadre de vie et bien être dans ce travail prospectif à 20 ans.

Le SCoT-AEC est un document cadre qui détermine les objectifs en termes d'aménagement du Pays du Mans sur la période 2026 à 2046. Il prépare le territoire à mieux se préparer aux changements (démographique, sociétale, économique, écologique, énergétique, climatique).

Avis défavorable à la révision du SCOT/AEC du Pays du Mans

La commune de Montfort-le-Gesnois, après examen attentif du projet de révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT/AEC) du Pays du Mans, formule un **avis défavorable**. Cet avis s'appuie sur les constats détaillés ci-après dans cette note de synthèse.

Préambule

Avant d'aborder cet argumentaire, il est important de rappeler que les élus de Montfort-le-Gesnois ont démontré durant ces dernières années un engagement clair, à la fois stratégique et opérationnel, pour un aménagement du territoire cohérent, respectueux de l'environnement et adapté aux besoins de leurs habitants, en parfaite adéquation avec les objectifs du SCOT/AEC. En participant aux travaux de révision du SCOT/AEC, les élus de la commune ont toujours défendu l'intérêt d'un équilibre territorial ville/campagne permettant aussi un développement dynamique de notre communauté de communes. La vision des élus communaux a toujours fait l'objet d'une retranscription dans l'instance communautaire, compétente en matière d'urbanisme. Toutefois, il est malheureusement constaté que ces avis n'ont jamais fait l'objet de retranscriptions au sein du comité de pilotage SCOT par nos représentants communautaires.

Les élus de Montfort-le-Gesnois affirment leur volonté d'inscrire le développement communal dans une logique d'harmonisation à l'échelle intercommunale et départementale, en cohérence avec les orientations du SCOT/AEC et cela s'est traduit par le projet de revitalisation de la commune inscrit au titre de Petites villes de demain (PVD). Cet engagement traduit une conviction profonde : l'aménagement du territoire doit dépasser le cadre strictement communal pour répondre aux besoins des habitants et des générations futures.

La commune place la préservation des ressources naturelles (eau, sols, biodiversité) au cœur de ses décisions. Les élus s'appuient sur les principes de l'AEC pour intégrer dès la conception des projets urbains les dimensions environnementales : consommation économe de l'espace, gestion des risques, performance énergétique, mobilité douce. Cette approche garantit un urbanisme à la fois attractif et respectueux des équilibres écologiques.

Les élus de la commune se mobilisent pour assurer un développement équilibré de l'habitat, permettant de répondre aux besoins en logements tout en évitant l'étalement urbain. Depuis 2020 146 logements ont pu être créés soit en construction, soit en réhabilitation ou en division foncière avec un objectif de renforcer l'offre de services, d'équipements publics et de commerces de proximité, afin d'améliorer le cadre de vie et de limiter les déplacements contraints.

Ainsi les élus de Montfort-le-Gesnois ont voulu prendre une part active dans la construction et la mise en œuvre du SCOT, en contribuant aux réflexions sur la mobilité, le développement économique, la transition énergétique. Des échanges réguliers sur ces thématiques ont permis de remonter le point de vue à la communauté de communes. Cette volonté de travail en commun s'est traduite par des réalisations opérationnelles fortes sur la mobilité (réhabilitation de la gare, création d'aire de covoiturage, d'autopartage, mise en place d'un plan intermodalité, développement des liaisons douces etc...)

Argumentation technique de la position défavorable de la commune de Montfort-le-Gesnois

1. Une armature territoriale déséquilibrée et incohérente

Le périmètre métropolitain défini par le document présente des incohérences majeures : certaines communes proches du Mans, comme Saint-Pavace, sont exclues du pôle urbain, tandis que des communes plus éloignées, telles que Savigné-l'Évêque, y sont intégrées. Cette lecture partielle et contestable de l'espace métropolitain crée une rupture dans l'intégration équitable des territoires et affaiblit l'attractivité globale.

Montfort-le-Gesnois occupe une **position charnière** entre le bassin de vie du Mans et l'est du département de la Sarthe. Cette position a été affirmée dans le PLUi mais également dans les différents diagnostics établis dans le cadre du projet de revitalisation de la commune. Ce positionnement a même été repris dans le cadre d'un plan intermodalité. Sa desserte (autoroute A11, gare TER, proximité de la RD323) en fait un **point de connexion ville-campagne** qui n'est pas suffisamment pris en compte dans le SCOT.

Armature territoriale proposée dans le SCOT pour le Gesnois Bilurien:

- 1 commune Pôle urbain (Savigné-l'Évêque)
- 1 commune Pôle d'équilibre périurbain (Connerré)
- 2 communes Pôles intermédiaires périurbains (Montfort-le-Gesnois et Saint-Mars-la-Brière)
- 1 commune Pôles intermédiaire rural (Bouloire)
- 16 communes Socle de proximité

La commune concentre des **équipements structurants** (établissements scolaires, équipements sportifs, services de santé, commerces de proximité) qui profitent non seulement aux habitants, mais également aux communes voisines. La gare de la commune est la seule gare du territoire communautaire située au cœur d'une commune et aux normes accessibilité.

Ne pas reconnaître ce rôle **d'équilibre périurbain** conduit à un déséquilibre dans l'armature, en marginalisant un pôle qui contribue pourtant à l'équilibre territorial. La hiérarchisation proposée dans le SCOT valorise principalement Le Mans et les polarités urbaines secondaires. Les bourgs structurants de l'espace rural, dont Montfort-le-Gesnois, apparaissent relégués au rang de simples communes rurales, alors qu'ils assurent une **interface indispensable** entre ville et campagne. Cette approche crée une **armature territoriale incohérente**, qui renforce les déséquilibres : concentration des investissements dans les zones déjà attractives, fragilisation des communes rurales actives comme Montfort-le-Gesnois.

La commune demande que soit reconnu son rôle de **pôle d'équilibre périurbain** et non la **qualification de pôle intermédiaire**, permettant ainsi d'assurer : un **maillage de services de base** en lien avec les communes voisines, un **accueil résidentiel maîtrisé** pour maintenir la vitalité démographique, un **lien fonctionnel** entre l'urbain et le rural. Cet ajustement permettrait de renforcer la **cohérence territoriale** en valorisant les relais locaux, au lieu de concentrer les dynamiques sur une ville ou des pôles déjà saturés.

2. Un renforcement excessif de la centralité mancelle

Le SCOT a vocation à organiser un développement équilibré du territoire, en évitant une concentration excessive des activités, équipements et services dans l'agglomération mancelle. Le SCOT prévoit un recentrage trop marqué sur Le Mans et risque ainsi d'accentuer les inégalités territoriales et de fragiliser les communes périurbaines et rurales qui constituent pourtant un maillage indispensable pour la qualité de vie et la cohésion sociale.

Le recentrage quasi exclusif du développement autour de l'agglomération mancelle accentue le déséquilibre territorial. Les espaces ruraux et périurbains se voient cantonnés à des fonctions secondaires, sans réelle autonomie. Cette vision centralisatrice porte le risque d'une marginalisation durable des communes périphériques.

Les habitants de Montfort-le-Gesnois et des communes voisines expriment des besoins en mobilité, en logement, en services de santé et en équipements de proximité. Si l'offre est uniquement concentrée au Mans, cela entraîne des déplacements contraints, une dépendance accrue à la voiture et des coûts supplémentaires pour les ménages.

L'excès de centralisation risque de freiner l'accueil d'entreprises et de nouveaux habitants dans les communes périphériques. Montfort-le-Gesnois dispose d'un tissu associatif dynamique, d'espaces pour accueillir des activités économiques et d'un cadre de vie recherché : ces atouts doivent être consolidés par une politique de développement équilibrée du SCOT.

La commune de Montfort-le-Gesnois appelle à une meilleure reconnaissance du rôle des pôles d'équilibre, intermédiaire et de proximité dans le SCOT, afin d'éviter un renforcement excessif de la centralité mancelle qui accentuerait les déséquilibres territoriaux. Le SCOT doit encourager une organisation polycentrique, garante d'une cohésion sociale, d'une mobilité soutenable et d'une attractivité partagée.

3. Une vision restrictive et réductrice du développement économique

Le projet de révision du SCOT, tel qu'il est présenté, repose sur une conception principalement centrée sur la limitation des surfaces et la concentration des activités économiques sur un nombre réduit de pôles. Cette approche, si elle peut répondre à une logique de sobriété foncière, tend à sous-estimer les réalités locales et les besoins spécifiques des territoires intermédiaires comme Montfort-le-Gesnois. A ce jour, Le SCOT limite le rôle des pôles intermédiaires (comme Montfort-le-Gesnois) à l'accueil d'activités artisanales. Cette approche exclut toute ambition entrepreneuriale plus large, alors même que nos territoires disposent de potentiels économiques diversifiés. Une telle restriction va à l'encontre des besoins réels de développement et prive les communes d'opportunités de croissance.

En privilégiant de manière trop exclusive les pôles urbains majeurs, le SCOT crée une polarisation économique qui renforce les déséquilibres entre le cœur métropolitain et les communes périphériques ou rurales. Or, Montfort-le-Gesnois bénéficie d'atouts stratégiques (proximité des axes de circulation, foncier disponible maîtrisé, qualité de vie attractive) qui doivent pouvoir être mobilisés pour accueillir de nouvelles activités, sans être systématiquement renvoyés vers les grands pôles.

La transition écologique suppose de rapprocher les lieux de vie et les lieux d'emploi, afin de limiter les déplacements contraints et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Restreindre le développement économique des communes intermédiaires revient au

contraire à allonger les trajets quotidiens, à renforcer l'usage de la voiture individuelle, et donc à générer des externalités négatives contraires aux objectifs affichés par le SCOT.

En cantonnant le développement économique à une vision restrictive et réductrice, le SCOT risque de priver les territoires intermédiaires d'opportunités essentielles, d'accroître les déséquilibres territoriaux et de freiner la transition vers un modèle plus résilient et durable. La commune de Montfort-le-Gesnois demande donc que la révision du SCOT intègre davantage de souplesse et de reconnaissance des spécificités locales, afin de permettre un développement économique équilibré, équitable et cohérent avec les besoins réels de ses habitants. Le projet de révision contraint fortement un développement économique autour de l'échangeur autoroutier de l'A11 alors même que les élus et autorités de l'Etat ont validé les travaux du conseil départemental dans cet objectif.

4. Un encadrement excessif du développement résidentiel

Montfort-le-Gesnois connaît depuis plusieurs années une attractivité croissante grâce à :

- Sa situation de pôle relais à l'est du Mans, desservi par la route et le ferroviaire ;
- La présence de services de proximité (commerces, écoles, équipements sportifs et culturels) ;
- Un tissu associatif dynamique et une qualité de vie recherchée

Cette attractivité se traduit par une demande réelle de logements pour les jeunes ménages, les familles, mais aussi pour les personnes âgées souhaitant rester sur la commune. Depuis 2020, plus de 130 logements ont été développés. Le dernier lotissement (38 lots) s'est commercialisé en 6 mois, ce qui montre l'attractivité de la commune. L'encadrement trop strict prévu dans le SCOT (quotas, limitations foncières, plafonnement de nouvelles opérations) ne répond pas à cette demande locale et risque d'entraîner un blocage de l'offre. La logique de complémentarité imposée vis-à-vis des pôles urbains bride fortement la capacité de production de logements. La limitation à trois logements par an et par commune est manifestement insuffisante pour répondre aux dynamiques démographiques locales, et empêche d'anticiper correctement les besoins d'accueil de nouveaux habitants.

Un développement résidentiel trop contraint conduirait à un vieillissement accéléré de la population faute de renouvellement générationnel, à une fragilisation des effectifs scolaires et donc des services publics associés et une perte d'attractivité vis-à-vis des familles et des actifs travaillant dans le bassin manceau. La commune souhaite pouvoir maintenir un **rythme modéré mais soutenu de croissance résidentielle**, garant de son équilibre démographique. La proposition de développement de logements inscrit dans le SCOT est en incohérence avec les objectifs démographiques des territoires et des communes.

La répartition des logements du territoire SCOT est incohérente avec les objectifs démographiques et concentre 75% de l'enveloppe sur la ville du Mans. La part du Gesnois Bilurien est réduite à 6,15%. Le DOO affiche une évolution de la population du territoire SCOT de 6,24%. Avec une répartition de logements indiquée ci-dessous, il est normalement constaté que les territoires ruraux ne peuvent atteindre une évolution démographique positive.

PR6: Prescription 6 - Rythme de production de logements

Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi) et document de programmation PLH

Répartition par EPCI	Moyenne de logements à produire par an (remobilisation du parc vacant déduite) sur période 2026 /2046
Le Mans Métropole	970
Le Gesnois Bilurien	80
Maine Cœur de Sarthe	65
Orée de Bercé Belinois	65
Sud Est Manceau	70
Champagne Conlinoise et Pays de Sillé	50
Pays du Mans	1 300

Au regard d'une analyse socio démographique effectuée par la commune de Montfort-le-Gesnois Il faudrait, dans tous les cas, pour maintenir sa population relativement stable, qu'environ 130 nouveaux logements soient créés sur la commune d'ici 2035. Le SCOT ne permet pas l'atteinte de cette stabilisation et est en incohérence avec les objectifs d'évolution démographique annoncée.

Tableau issu de l'analyse socio-démographique de la commune de Montfort-le-Gesnois :

	Projection pessimiste	Projection stable	Projection optimiste / PLUiH
Croissance annuelle	-0,5%	0%	+0,6%
Population des ménages	2 713 hab.	2 917 hab.	3 162 hab.
Demande potentielle de logements en plus d'ici 2035	26 lgts	137 lgts	270 lgts

Les éléments du rythme de la production de logements ne permettent pas à la commune de Montfort-le-Gesnois de répondre au renouvellement et à l'évolution démographique pourtant constatée à ce jour. Le dernier recensement de 2023 fait apparaître une population de +33 habitants.

La commune considère que l'encadrement actuellement prévu du développement résidentiel dans le SCOT est **excessif au regard de sa dynamique, de son rôle de centralité et de ses engagements en matière de sobriété foncière.**

Elle demande que le SCOT intègre une plus grande souplesse permettant :

- Un ajustement des objectifs de construction à la réalité locale ; (au moins une évolution de 0,6% de la population)
- Une reconnaissance de Montfort-le-Gesnois comme pôle de développement résidentiel équilibré
- Un accompagnement du dynamisme communal au bénéfice de l'ensemble du territoire.

5. Une offre de services et d'équipements mal définie

L'analyse actuelle du SCOT sur ce point reste trop générale. Les notions de « **complémentarité de services** » ou d'« **accessibilité performante** » restent floues. Cette absence de clarté empêche toute déclinaison opérationnelle pour les communes périurbaines et rurales, et risque de fragiliser l'égal accès des habitants aux services.

Les typologies de services (santé, éducation, culture, sport, mobilité, services administratifs) ne sont pas suffisamment détaillées, rendant difficile l'identification des besoins réels. La hiérarchisation des équipements (locaux, intercommunaux, structurants) n'est pas clairement précisée, ce qui limite la visibilité sur la répartition territoriale. Il peut être constaté à la lecture de l'armature territoriale que la centralisation des services et des équipements se ferait sur les pôles Péri urbains. Dans le SCOT, Montfort-le-Gesnois n'étant pas reconnu ainsi malgré sa centralité et son dynamisme, risque de se voir contraint et limité fortement sur le développement d'une offre de services et équipements. Ce point en fait un risque important d'inégalités territoriales encore une fois. En l'absence de définition précise, la planification risque de générer des déséquilibres : certaines communes pourraient se retrouver suréquipées tandis que d'autres, comme Montfort-le-Gesnois, qui dispose déjà d'une dynamique démographique, pourraient se voir privées des moyens nécessaires pour accompagner cette croissance.

La commune de Montfort-le-Gesnois demande que la révision du SCOT établisse un **diagnostic fin et cartographié** de l'offre de services et d'équipements sur l'ensemble du périmètre, précise le rôle de Montfort-le-Gesnois en tant que **pôle de services**, afin de consolider son attractivité et d'assurer une réponse adaptée aux besoins de la population.

6. Une sous-estimation manifeste des potentiels de croissance

Montfort-le-Gesnois constitue un **pôle structurant du territoire du Gesnois Bilurien à la fois par son histoire (ancien chef-lieu de canton), son positionnement géographique** mais également par son activité économique, associative et de services. Située sur l'axe **Le Mans – La Ferté-Bernard – Paris**, Montfort-le-Gesnois bénéficie d'une **accessibilité routière et ferroviaire directe** (A11, gare TER). Cette situation en fait un **territoire de transit et d'accueil** pour des ménages en quête de compromis entre proximité de la métropole mancelle et cadre de vie résidentiel.

Les dernières données INSEE montrent une **croissance démographique supérieure aux projections** antérieures. L'installation de jeunes ménages, attirés par l'offre de logements, les services scolaires et la qualité de vie, confirme cette tendance.

La commune a engagé ou prévoit des **opérations d'aménagement** (lotissements, programmes de logements collectifs et intermédiaires) inscrit dans le cadre de l'ORT et du plan de revitalisation PVD. Plusieurs projets économiques et associatifs sont à l'étude, traduisant une volonté d'accompagner l'essor démographique par des activités locales. Ces perspectives, déjà inscrites dans les documents d'urbanisme communaux, dépassent les hypothèses retenues dans le SCOT.

Montfort-le-Gesnois dispose de **réserves foncières** mobilisables et de possibilités de densification dans le bourg, permettant un développement maîtrisé et durable. Les équipements scolaires, culturels et sportifs ont la capacité d'absorber une croissance démographique significative à moyen terme. Une projection trop faible dans le SCOT

conduirait à **freiner artificiellement l'offre de logements**, accentuant la tension sur le marché local. Elle limiterait la capacité de la commune à **accueillir de nouvelles familles et entreprises**, réduisant son rôle moteur dans le territoire. À terme, cela irait à l'encontre des objectifs de **cohésion territoriale et de vitalité des centralités en milieu rural**, essentiels à l'équilibre du SCOT.

La commune de **Montfort-le-Gesnois** démontre, par sa position stratégique, sa dynamique démographique, ses projets concrets et ses capacités foncières et d'équipements, que les hypothèses de croissance retenues dans la révision du SCOT sont manifestement **sous-évaluées**.

Il est donc demandé que le SCOT **rehausse les perspectives de développement du territoire du Gesnois Bilurien**, afin d'accompagner pleinement la commune dans son rôle de pôle d'équilibre et de garantir un aménagement cohérent et attractif du territoire.

7. Des incohérences dans la stratégie de mobilité

La commune de Montfort-le-Gesnois souhaite attirer l'attention sur certaines incohérences relevées dans le document de révision du SCOT en ce qui concerne la stratégie de mobilité et, en particulier, la reconnaissance des gares structurantes.

Le document ne reconnaît pas suffisamment le rôle structurant de la gare de **Montfort-le-Gesnois** dans l'organisation des mobilités du territoire. Cette gare constitue pourtant un atout majeur :

- Elle se situe au cœur du bassin de vie périurbain de l'Est du Mans.
- Elle est utilisée quotidiennement par de nombreux habitants pour accéder à l'agglomération mancelle et, au-delà, aux pôles régionaux.
- Elle représente un levier concret pour favoriser les mobilités décarbonées, en cohérence avec les objectifs affichés du SCOT de réduire la dépendance à la voiture individuelle.
- La commune, en lien avec la Région et la SNCF, a fait plus de 1 millions d'euros de travaux permettant ainsi de favoriser son développement. Depuis ces travaux, la fréquentation de la gare est en hausse de 56 %.

Le document mentionne la gare de Montfort-le-Gesnois uniquement en complémentarité de la gare de Beillé. Or la gare de Beillé se situe **hors du périmètre du SCOT** et ne peut donc constituer un point d'appui stratégique principal pour l'aménagement du territoire concerné.

Cette présentation réduit la portée et la lisibilité de l'action du SCOT, en minimisant la valeur d'un équipement situé **au cœur même de son périmètre**.

La complémentarité ferroviaire doit être envisagée dans une logique territoriale globale, mais sans dénier à Montfort-le-Gesnois son rôle propre et déterminant.

En omettant de reconnaître pleinement le caractère structurant de la gare de Montfort-le-Gesnois, le SCOT limite ses capacités à encourager les mobilités durables et décarbonées, réduire la dépendance automobile en zone périurbaine. Cette omission apparaît en contradiction avec les ambitions affichées de **transition écologique, de sobriété énergétique** et de **mobilité durable**.

La commune de Montfort-le-Gesnois demande donc :

- La **reconnaissance explicite** de sa gare comme équipement structurant dans la stratégie de mobilité du SCOT.
- L'intégration de cette reconnaissance dans les orientations et les cartographies afin d'assurer la cohérence entre les objectifs de mobilité durable et les réalités d'aménagement.
- Une prise en compte renforcée des potentiels de développement périurbain autour de la gare, notamment en matière de logements, d'emplois de proximité et de services.

8. Des prescriptions inadaptées au contexte patrimonial

La commune de Montfort-le-Gesnois souhaite attirer l'attention sur le caractère inadapté de certaines prescriptions prévues dans le projet de SCOT, en particulier celles concernant la division de grands logements en centre-bourg.

En effet, ces dispositions ne prennent pas suffisamment en compte les contraintes fortes liées au contexte patrimonial local. Notre centre ancien est largement concerné par des périmètres de protection au titre des Monuments Historiques et par l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Or, les prescriptions de division des grands logements apparaissent difficilement applicables dans un tel contexte, car elles risquent de se heurter à des refus systématiques de l'ABF lorsqu'elles impliquent des modifications lourdes du bâti existant (ouvertures nouvelles, altérations de façades, modification de volumes), incompatibles avec la préservation du patrimoine ; elles peuvent fragiliser la qualité architecturale et patrimoniale du centre-bourg, qui constitue un atout majeur de l'identité communale et de son attractivité ; et elles ignorent la réalité des contraintes techniques et financières liées à l'adaptation de bâtiments anciens soumis à une forte protection patrimoniale.

La commune rappelle que la revitalisation du centre-bourg et la diversification de l'offre résidentielle sont des objectifs que nous partageons. Toutefois, les modalités doivent être adaptées aux contextes locaux. Dans le cas particulier de Montfort-le-Gesnois, les prescriptions relatives à la division des logements doivent être assouplies, voire remplacées par des orientations plus souples permettant d'encourager la réhabilitation qualitative du bâti ancien, dans le respect des prescriptions patrimoniales et de favoriser la réintroduction de logements dans le centre-bourg par des solutions compatibles avec la protection du patrimoine.

En conséquence, la commune demande que le SCOT prenne en considération la spécificité patrimoniale de Montfort-le-Gesnois et évite de généraliser des prescriptions difficilement applicables dans un tissu urbain protégé.

Argumentation sur la forme de la concertation des élus locaux

La démarche de révision du SCOT s'est caractérisée par un déficit manifeste de concertation avec les élus des communes et intercommunalités. La **commission SCOT Aménagement du Pays du Mans**, légitime et compétente pour suivre ces travaux, **n'a pas été convoquée entre le 6 octobre 2022 et le 13 juin 2025**, soit pendant toute la durée des travaux de révision du SCOT et de l'AEC. Ce choix a privé les élus membres de cette commission de

leur rôle naturel d'analyse, de débat et de proposition. L'exécutif du Pays du Mans a privilégié l'organisation d'**ateliers participatifs** et la validation des documents dans un **COPIL SCOT/AEC** composé des mêmes élus que le bureau, réduisant de fait la diversité et la représentativité des échanges. Une telle gouvernance réduit la légitimité démocratique du document et affaiblit sa capacité à fédérer l'ensemble des territoires concernés.

À ces difficultés s'ajoutent des incohérences dans la composition officielle des membres siégeant pour la Communauté de communes du Gesnois Bilurien :

- Des divergences apparaissent entre les listes communiquées par le Pays du Mans et les délibérations effectives de notre communauté.
- Le tableau de convocation du 16 décembre 2024 présente des erreurs notables : absence de mise à jour des représentants, non prise en compte de la délibération du 13 juin 2024 (qui désigne notamment M. Patrice Vernhettes comme suppléant), et même une orthographe erronée du nom de notre intercommunalité.
- Cette confusion dans les désignations nuit à la transparence et à la représentativité des travaux. Elle a suscité l'étonnement de plusieurs élus figurant dans des tableaux de désignation sans avoir été sollicités ou informés de leur rôle effectif.

Membres délégués Génois Bilurien :

Délibérations : 17 août 2020 et 2024-066-2 du 13 juin 2024

Délégués titulaires Collège Scot/PCAET	Délégués suppléants Collège Scot/PCAET
André PIGNÉ	Stéphane PENNETIER Alain COURTABESSIS
Martial LATIMIER	
Brigitte BOUZEAU	
Jean-Claude CHESNEAU	
Arnaud MONGELLA	
Céline MATHE	
Chantal BUIN	
7	2

Il apparaît donc que notre communauté de communes est la seule à ne pas avoir bénéficié d'une présentation claire et rigoureuse de ses représentants, contrairement aux autres intercommunalités. Cette situation affaiblit encore la légitimité du processus d'élaboration du SCOT/AEC.

Avec cette organisation, les élus communaux et intercommunaux ont été complètement écarté du processus de décisions et de validation. Les élus communautaires du Gesnois Bilurien n'ont jamais fait également de retour dans les différentes instances des éléments du SCOT/AEC.

En plus de ces éléments de représentation discutables, les élus communaux et intercommunaux n'ont pas été destinataire des documents de travail sur les différentes étapes de la révision du SCOT/AEC (PAS/DOO/Programme d'actions etc...). Cela s'est même traduit parfois par la transmission de documents quelques heures avant une réunion (*Exemple : réunion SCOT à la communauté de communes du Gesnois Bilurien le 27/03/2025 à 18h30, les élus ont reçu les éléments du pilier 2 du DOO à 16h39. L'envoi indiquait également que le pilier 3 serait transmis plus tard*).

Une réunion publique s'est déroulée le 17/03/2025 à Connerré. A cette date, les élus n'avaient pas connaissance des éléments présentés publiquement (3 Piliers du DOO). Seulement le pilier 1 avait pu être transmis le 13/02/2025.

Concernant la communauté de communes, et devant l'insistance des élus municipaux de Montfort-le-Gesnois, le président a pu organiser une réunion avec les élus communautaires pour dégager un avis commun sur le SCOT (Réunion le 30 avril 2025 à Connerré). Toutefois cette réunion a été organisée après une réunion de bureau du Pays du Mans (29 avril) où l'exécutif a arrêté le projet de révision qui sera présenté en comité syndical le 12 mai.

Argumentation sur la fragilité juridique du document présenté

Comme indiqué en préambule la commune de Montfort-le-Gesnois tient à rappeler son attachement à la démarche de planification stratégique portée par le SCOT, qui doit constituer un cadre de cohérence et de vision partagée pour l'avenir de notre territoire. Cependant, plusieurs éléments du projet soumis à révision appellent de notre part des réserves, tant sur le fond que sur la forme.

Toutefois, nous observons que ce document stratégique se mue en document prescriptif. Le SCOT, par nature, a vocation à définir de grandes orientations stratégiques, à fixer un cap et à organiser une cohérence intercommunale. Il n'est pas un document réglementaire de détail, rôle qui revient aux documents d'urbanisme locaux tels que les PLU et PLUi. Or, le projet de révision introduit des prescriptions précises et contraignantes qui relèvent davantage d'un règlement que d'un cadre stratégique. Cette confusion des genres fragilise la lisibilité du document et brouille la répartition des compétences entre SCOT et documents d'urbanisme locaux.

En introduisant des prescriptions normatives, le SCOT s'expose à une fragilisation juridique. En effet, la jurisprudence administrative a régulièrement rappelé qu'un document stratégique comme le SCOT ne peut excéder son champ de compétences. Des prescriptions trop détaillées sont susceptibles d'être contestées devant le juge administratif et de fragiliser l'ensemble du document.

La commune attire l'attention sur le risque que cette démarche entraîne une multiplication des recours retardant la mise en œuvre des projets locaux et intercommunaux.

Les prescriptions uniformes ne tiennent pas toujours compte de la diversité des réalités communales. Montfort-le-Gesnois, comme d'autres communes, a besoin de marges de manœuvre locales pour adapter ses projets d'aménagement et d'urbanisme aux spécificités de son territoire. Un SCOT trop prescriptif rigidifie le cadre et limite la capacité des élus locaux à répondre aux besoins concrets de leur population.

La commune juge surprenant et inadapté qu'un document stratégique prescrive des règles d'urbanisme qui devraient relever d'autres outils. Elle demande donc que le SCOT conserve sa nature de document d'orientation stratégique, garantissant la cohérence d'ensemble, tout en laissant aux documents locaux la responsabilité d'élaborer les prescriptions réglementaires.

La commune de Montfort-le-Gesnois est notamment concernée sur 2 prescriptions à ce jour.

- Prescription PR13C – Part de logements en renouvellement urbain

La commune de Montfort-le-Gesnois adhère pleinement aux objectifs du SCoT visant à limiter la consommation foncière et à préserver les espaces agricoles et naturels. Elle est engagée depuis 2020 dans un projet d'urbanisation de la parcelle du « Champs de Foire », conformément à ces orientations.

Cependant, la commune s'interroge sur le classement "hors enveloppe urbaine" attribué à ce site dans le cadre du SCoT, et sur les conséquences que cette qualification pourrait avoir sur les objectifs de renouvellement urbain fixés à l'échelle du territoire communautaire.

Selon les projections du SCoT, la commune doit accueillir entre 7 et 9 logements neufs par an, soit environ 70 à 90 logements sur 10 ans. Les études capacitaires de 2025, menées par la Communauté de communes, estiment à 60 logements la capacité de production en renouvellement urbain sur cette période. **Ce chiffre inclut le site OAP du Champs de Foire, pour lequel sont envisagés au moins 21 logements, représentant ainsi 35 % de l'objectif total. « Le Champs de Foire », d'une superficie de plus d'un hectare, est inscrit en zone urbaine (U) dans le PLUiH et fait l'objet d'une OAP spécifique. Cette enclave (parcelles AC88 et AC100) appartient à la commune, ne présente aucun usage agricole depuis 2013 (hors registre RPG) et est entièrement entourée d'espaces bâtis. Elle constitue donc, selon la commune, une dent creuse stratégique, pleinement intégrée à l'entité bâtie du bourg.**

La commune de Montfort-le-Gesnois souhaite que cette parcelle soit considérée comme une opération de renouvellement urbain, et non comme une extension, dans le cadre des objectifs du SCoT. Elle estime en effet que la qualification systématique des dents creuses de plus de 1 hectare comme des extensions urbaines pénalise fortement les communes du Gesnois Bilurien.

La commune demande à ce que la prescription PR13C soit assouplie, notamment en ***considérant comme renouvellement urbain les dents creuses de plus d 1 hectare situés en zone urbain dans PLUi, entièrement entourés d'urbanisation sur les 4 côtés, même s'ils sont consommatrices d'espace.***

Cette approche permettrait de mieux prendre en compte les réalités locales, d'optimiser le foncier déjà intégré aux entités urbaines, et de limiter l'ouverture de zones agricoles ou naturelles en périphérie.

- Prescription PR27D – S.I.P. Relais

Montfort-le-Gesnois est un pôle intermédiaire périurbain doté d'un centre-bourg attractif, proposant commerces, équipements et services de proximité. On y trouve notamment une grande surface alimentaire ainsi qu'un magasin spécialisé « Rural Master », aujourd'hui situé en cœur de bourg. Toutefois, ce commerce est confronté à des contraintes importantes sur son site actuel : difficultés d'accessibilité pour les véhicules agricoles, emprise insuffisante pour une extension, desserte inadaptée. La commune soutient donc sa volonté de relocalisation vers un site plus approprié donc vers un Site d'Implantation Périphérique.

Malheureusement, les S.I.P existants sur le territoire communautaire ne permettent pas d'accueillir ce type de projet :

- À Savigné-l'Évêque, un S.I.P potentiellement disponible est situé à proximité d'un commerce concurrent ("La Maison.fr"), rendant la cohabitation commercialement risquée.
- À Connerré (Duneau), le S.I.P est déjà occupé par « Bricomarché », qui propose une offre partiellement similaire.

- À Saint-Mars-la-Brière, le S.I.P est complet, sans perspectives d'évolution à court terme.

Face à ce constat, la commune de Montfort-le-Gesnois sollicite :

- L'ouverture d'un nouveau S.I.P relais, situé au plus près de la zone de chalandise actuel de « Rural Master ».

- Plus précisément, la commune souhaite que soit identifié comme S.I.P un terrain en friche d'environ 4 000 m², entièrement imperméabilisé, situé à Soullitré (parcelle A0687).

Cette relocalisation, initialement envisagée dans la future zone d'extension de Pécardière (classée 2AU), ne peut être concrétisée rapidement, à ce stade, en l'absence d'ouverture à l'urbanisation. Le reclassement d'une parcelle de Soullitré située le long de la D323 comme S.I.P relais à vocation commerciale, permettrait une solution de repli opérationnelle à court terme, en cohérence avec les besoins locaux.

Conclusion

En l'état, la révision du SCOT du Pays du Mans ne répond pas aux enjeux de développement équilibré et solidaire des territoires. Elle renforce une logique centralisatrice au détriment des communes périurbaines et rurales, sous-estime leurs potentiels, propose des prescriptions inadaptées à leurs réalités, et s'appuie sur un processus de concertation largement insuffisant et entaché d'erreurs dans la représentation des élus.

Pour ces raisons, **la commune de Montfort-le-Gesnois émet un avis défavorable** à cette révision et appelle à une réécriture prenant mieux en compte la diversité des territoires et une véritable concertation avec l'ensemble des élus légitimes.

