

Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'Ernée

5.10 : Les STECAL

REVISIONS ALLEGES N°1 et 2



Ce document est informatif. Les STECAL identifiés en 2019 lors de l'approbation du PLUi ont évolué via les procédures de révisions allégées n°1 et 2. Les STECALs validés sont identifiés sur le règlement graphique

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration		04/03/2019	25/11/2019
Modification simplifiée n°1			24/10/2023
Révision allégée n°1	19/03/2024	02/07/2024	11/03/2025
Révision allégée n°2	19/03/2024	02/07/2024	11/03/2025
Révision allégée n°3	19/03/2024	02/07/2024	11/03/2025
Révision allégée n°4	19/03/2024	02/07/2024	11/03/2025
Modification n°1	19/03/2024	/	11/03/2025



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'Ernée

Andouillé
Chailland
Ernée
Juvigné
La Bacconnière
La Bigottière
La Croixille
La Pellerine
Larchamp
Montenay
Saint-Denis-de-Gastines
Saint-Germain-le-Guillaume
Saint-Hilaire-du-Maine
Saint-Pierre-des-Landes
Vautorte

LES SECTEURS DE TAILLE ET DE
CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES

Dossier arrêté le 04 mars 2019
Dossier approuvé le 25 novembre 2019

L'Ernée
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Contact
Communauté de communes de l'Ernée
Service Urbanisme
Parc d'activités de la Querminais,
53500 Ernée

Tel : 02 43 05 98 80
Email : urbanisme@lerneer.fr



Les communes

<i>La Croixille</i>	4
<i>Saint-Pierre-des-Landes</i>	11
<i>Juvigné</i>	18
<i>Saint-Germain-le-Guillaume</i>	23
<i>Montenay</i>	28
<i>Saint-Denis-de-Gastines</i>	31
<i>Andouillé</i>	36
<i>Ernée</i>	43
<i>La Baconnière</i>	48
<i>Vautorte</i>	51
<i>Chailland</i>	56

La Communauté de Communes de l'Ernée a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) le 16 novembre 2015. Cette élaboration permettra d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, nouveau document d'urbanisme issu de la loi S.R.U. du 13 décembre 2000 et complété par de nombreuses nouvelles lois depuis.

Le projet communal étant de permettre des projets de constructions en zone Agricole, la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers doit être consultée comme précisé à l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

Extrait de l'article L.151-13 :

« 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.

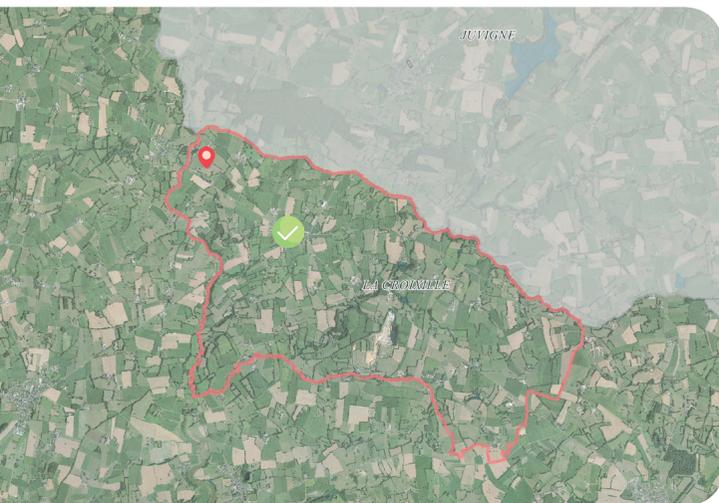
Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

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. »

L'objet du présent dossier est de solliciter l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

COMMUNE DE LA CROIXILLE





✓ Centre-bourg 📍 Site identifié

La situation

L'entreprise est située au Nord de l'agglomération de La Croixille, elle est distante de 4.5 km du bourg. L'accessibilité à ce site est relativement aisée et intéressante pour le développement de son activité.

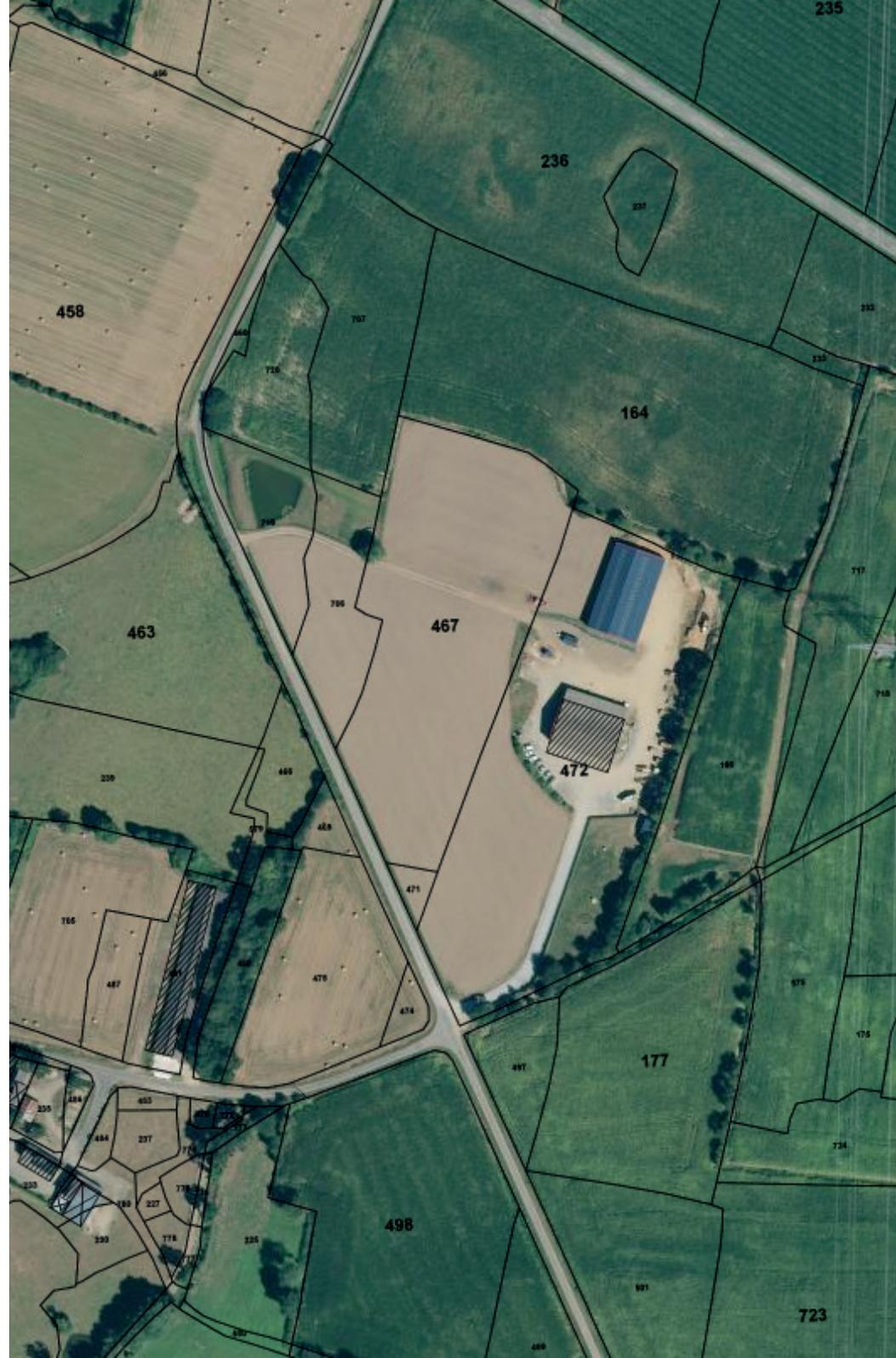
L'activité

L'établissement, situé Le Grand Hache à La Croixille, est l'établissement siège de l'entreprise M. NICOLAS CHEVREL. Créée le 31.12.2012, son activité est le soutien aux cultures. M. NICOLAS CHEVREL souhaite pouvoir développer son entreprise sur son site actuel, par la construction d'un nouveau bâtiment de stockage et des bureaux avec restauration.

Elle dispose du code NAF 0161Z. Cela comprend les activités suivantes :

- préparation des terres
- opération de récolte
- semis et plantations
- traitement des récoltes
- pulvérisation des récoltes, y compris par des véhicules aériens
- taille des arbres fruitiers et des vignes
- lutte contre les animaux nuisibles (y compris les lapins) en relation avec l'agriculture
- le maintien des terres agricoles en bon état sur les plans agricole et environnemental
- l'exploitation de systèmes d'irrigation pour l'agriculture
- la mise à disposition de machines agricoles avec conducteur et personnel.

Au 08.02.2018, cet établissement emploie entre 10 et 19 salariés.



Le site

Le hameau « Le Grand Hache » est structuré en impasse et l'entreprise comprend deux bâtiments principaux où est abrité le matériel.

Le projet

Délimiter l'entreprise par un zonage spécifique Am permettra de faire évoluer mais également de développer l'activité. Pour cela, de nouveaux bâtiments seront construits et en particulier un nouvel espace de stockage et un espace de bureau/restauration.

Il correspond aux objectifs du PADD suivants :

- Protéger le tissu économique en milieu rural
- Créer les conditions du maintien de l'artisanat en milieu rural sans impact sur l'activité agricole

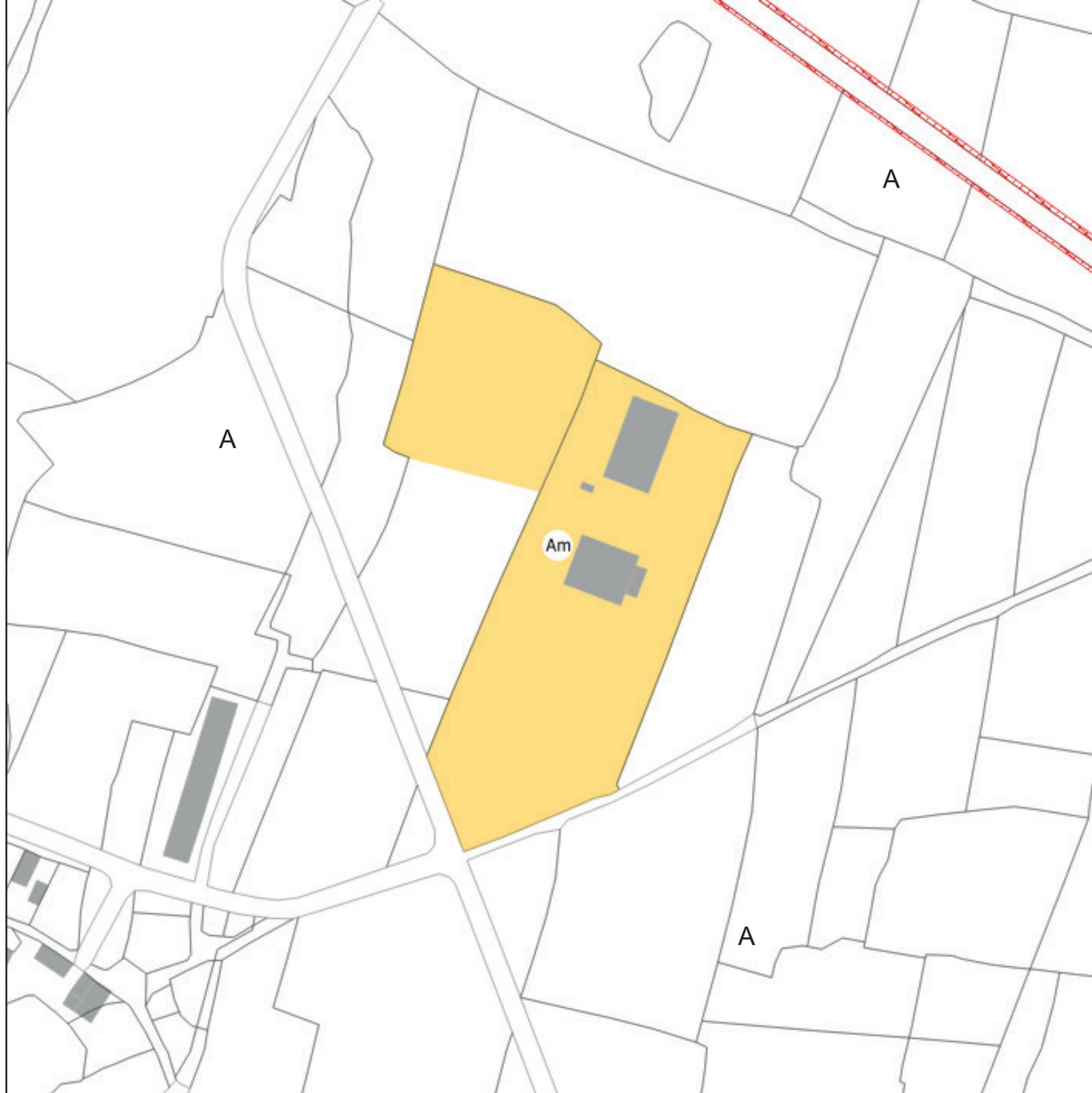
La création d'un STECAL

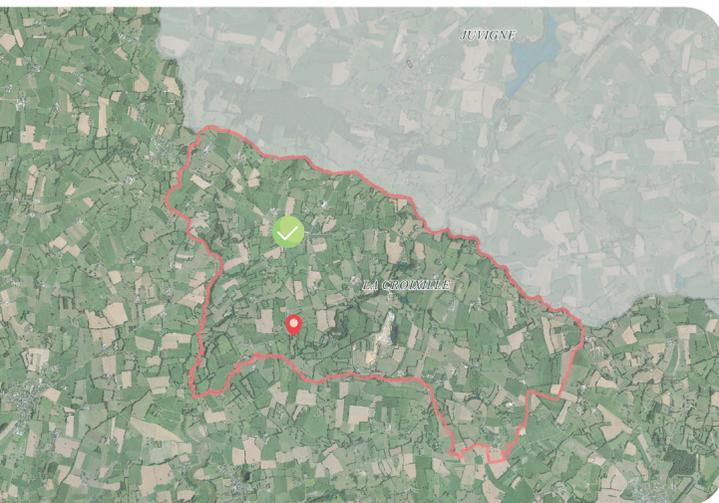
Le sous-secteur Am a une superficie de 2,7 hectares et dispose d'un règlement littéral intégré à la zone A. Le projet de PLUi a zoné en Am ce STECAL et lui prévoit un règlement littéral spécifique :

« **Dans le secteur Am :**

Sont également admises dans le sous-secteur Am, les extensions et nouvelles constructions :

- o L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
- o L'intégration à l'environnement est respectée ;
- o L'extension ou la nouvelle construction n'augmentera pas l'emprise au sol de plus du double de l'emprise au sol actuelle de la construction existante ;
- o La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ; »





✓ Centre-bourg ● Site identifié

La situation

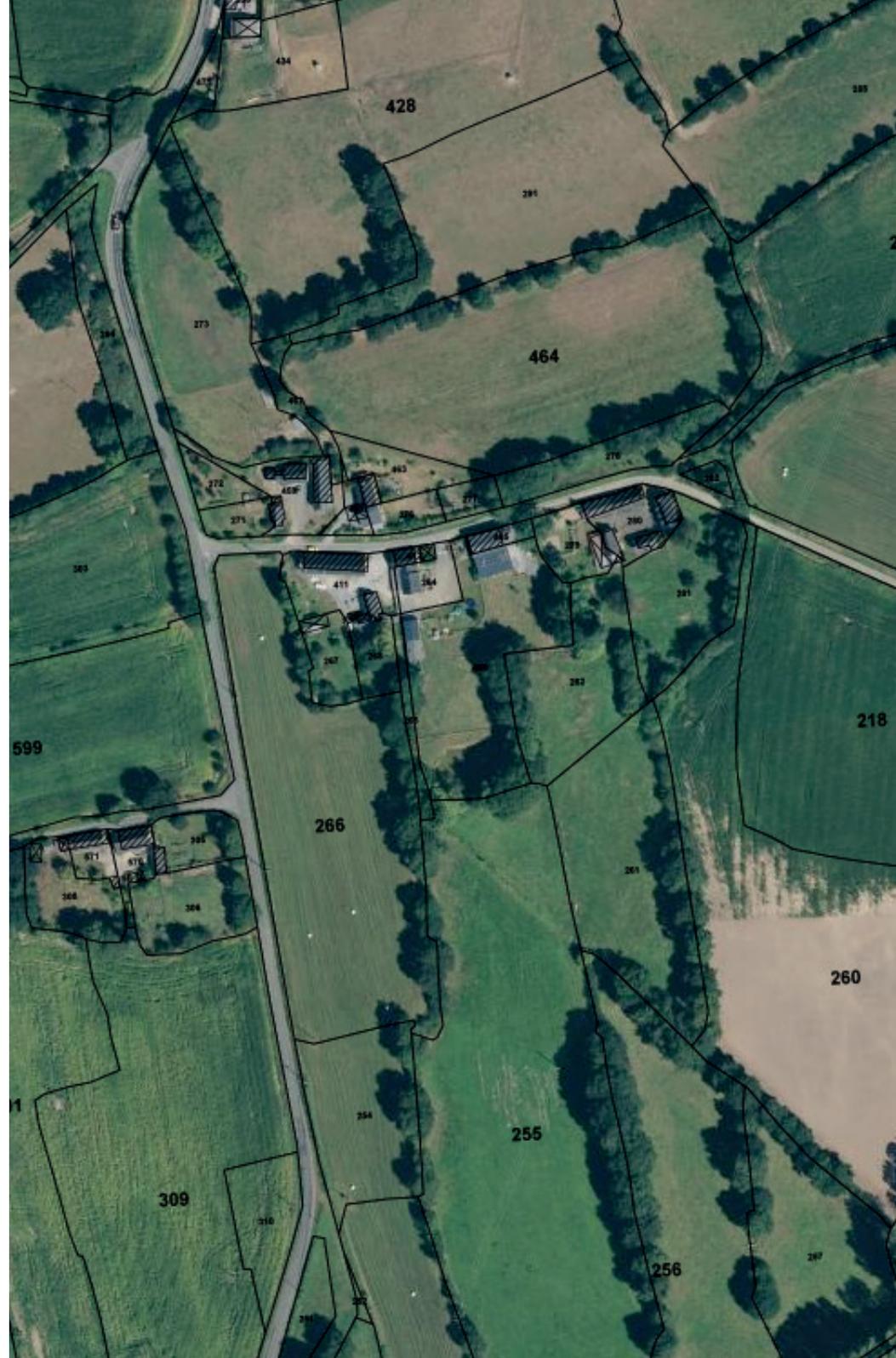
L'entreprise est située au Sud de l'agglomération de La Croixille, elle est distante de 2.3 km du bourg. L'accessibilité à ce site est relativement aisée et intéressante pour le développement de son activité.

L'activité

EURL TRETON, société à responsabilité limitée unipersonnelle est active depuis 11 ans. Implantée à La Croixille, elle est spécialisée dans le secteur d'activité des travaux d'installation électrique dans tous locaux. Son effectif est compris entre 1 et 2 salariés. M. LUDOVIC TRETON souhaite pouvoir développer son entreprise sur son site actuel, par la construction d'un nouveau bâtiment de stockage.

Elle dispose du code NAF 4321A. Cela comprend les activités suivantes :

- l'installation de :
 - câbles et appareils électriques
 - câbles de télécommunications
 - câblage de réseau informatique et de télévision par câble, y compris les fibres optiques
 - paraboles
 - systèmes d'éclairage
- le montage des antennes d'immeubles
- l'installation des systèmes d'alimentation de secours (groupes électrogènes)
 - systèmes d'alarme incendie
 - systèmes d'alarme contre les effractions
- l'installation de systèmes électriques de paiement pour parking



Le site

Le hameau « La Grande Jourdonnaie » est structuré le long une voie.

Le projet

Délimiter l'entreprise par un zonage spécifique Am permettra de maintenir et de développer l'activité. Pour cela, un préau pour le stockage de matériel sera construit.

Il correspond aux objectifs du PADD suivants :

- Protéger le tissu économique en milieu rural
- Créer les conditions du maintien de l'artisanat en milieu rural sans impact sur l'activité agricole

La création d'un STECAL

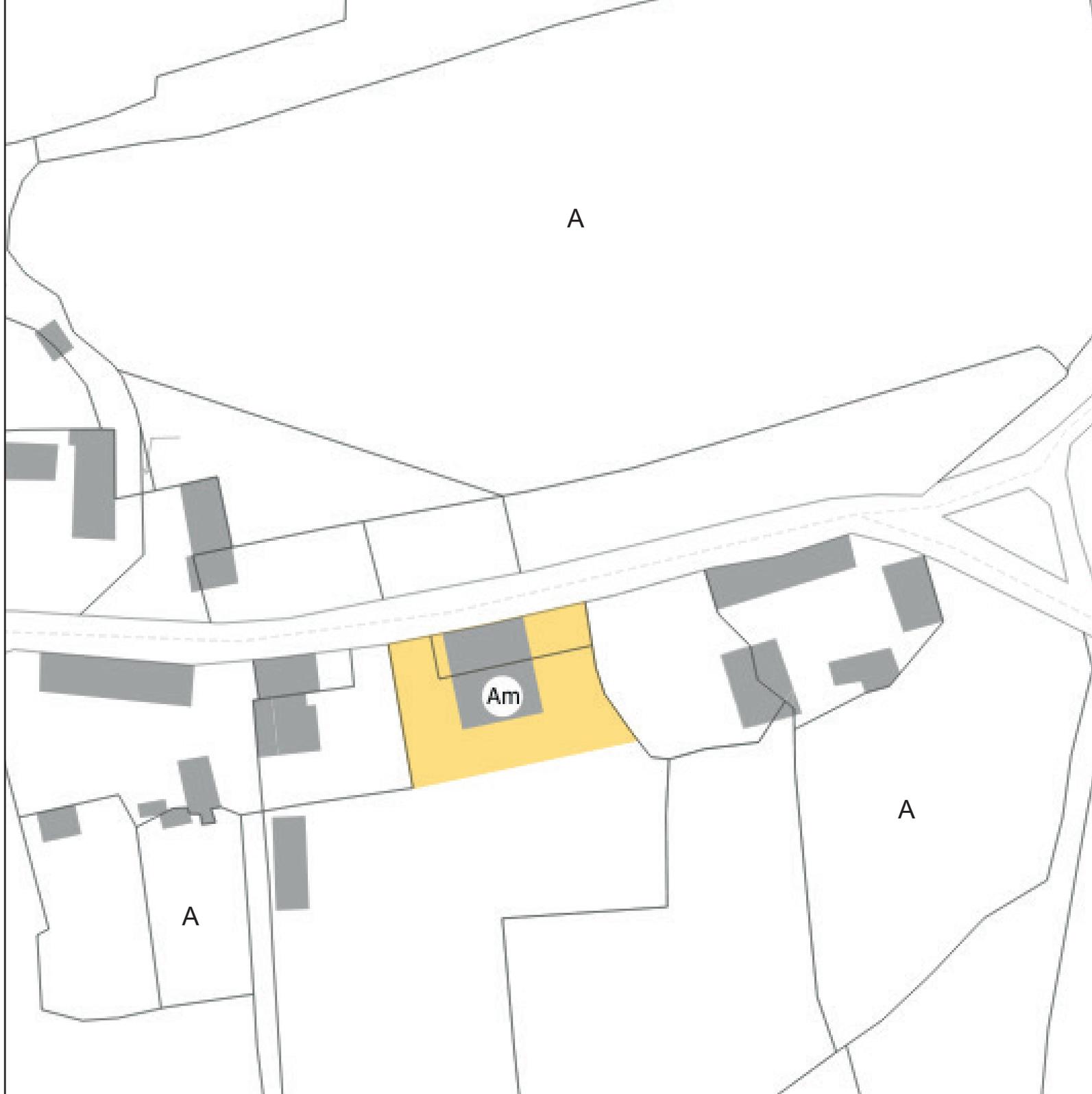
Le sous-secteur Am a une superficie de 1 000 m² et dispose d'un règlement littéral intégré à la zone A.

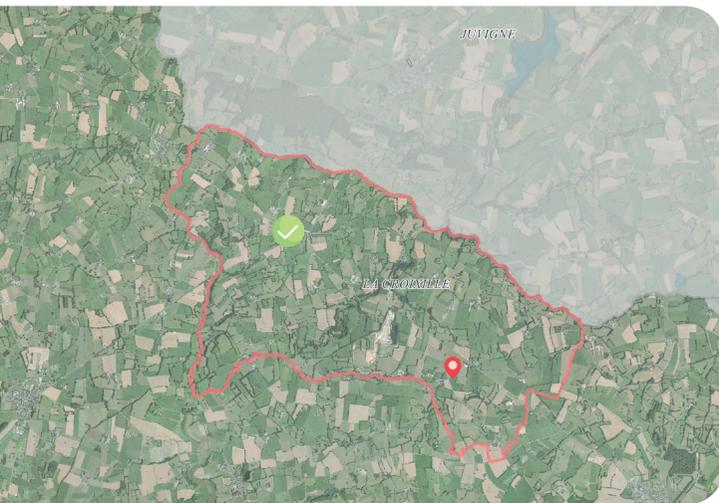
Le projet de PLUi a zoné en Am ce STECAL et lui prévoit un règlement littéral spécifique :

« **Dans le secteur Am :**

Sont également admises dans le sous-secteur Am, les extensions et nouvelles constructions :

- o L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
- o L'intégration à l'environnement est respectée ;
- o L'extension ou la nouvelle construction n'augmentera pas l'emprise au sol de plus du double de l'emprise au sol actuelle de la construction existante ;
- o La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ; »





✓ Centre-bourg 📍 Site identifié

La situation

L'entreprise est située à l'Est de l'agglomération de La Croixille, elle est distante de 2.2 km du bourg. L'accessibilité à ce site est relativement aisée et intéressante pour le développement de son activité, située à proximité de la D30.

L'activité

SARL GAUTIER CONCEPT, société à responsabilité limitée est active depuis 9 ans. Localisée à LA CROIXILLE (53380), elle est spécialisée dans le secteur d'activité des travaux d'installation électrique dans tous locaux. Son effectif est compris entre 3 et 5 salariés.

M. SYLVAIN GAUTIER souhaite pouvoir développer son entreprise sur son site actuel, par la construction d'un nouveau bâtiment de stockage.

Elle dispose du code NAF 4321A. Cela comprend les activités suivantes :

- l'installation de :
 - câbles et appareils électriques
 - câbles de télécommunications
 - câblage de réseau informatique et de télévision par câble, y compris les fibres optiques
 - paraboles
 - systèmes d'éclairage
- le montage des antennes d'immeubles
- l'installation des systèmes d'alimentation de secours (groupes électrogènes)
 - systèmes d'alarme incendie
 - systèmes d'alarme contre les effractions
- l'installation de systèmes électriques de paiement pour parking



Le site

Le hameau « La Petite Pervençère » est situé à proximité de la D30 et l'entreprise comprend deux bâtiments principaux où est abrité le matériel et les bureaux.

Le projet

Délimiter l'entreprise par un zonage spécifique Ae permettra de faire évoluer mais également de développer l'activité. Pour cela, de nouveaux bâtiments seront construits et en particulier un bâtiment de stockage.

Il correspond aux objectifs du PADD suivants :

- Protéger le tissu économique en milieu rural
- Créer les conditions du maintien de l'artisanat en milieu rural sans impact sur l'activité agricole

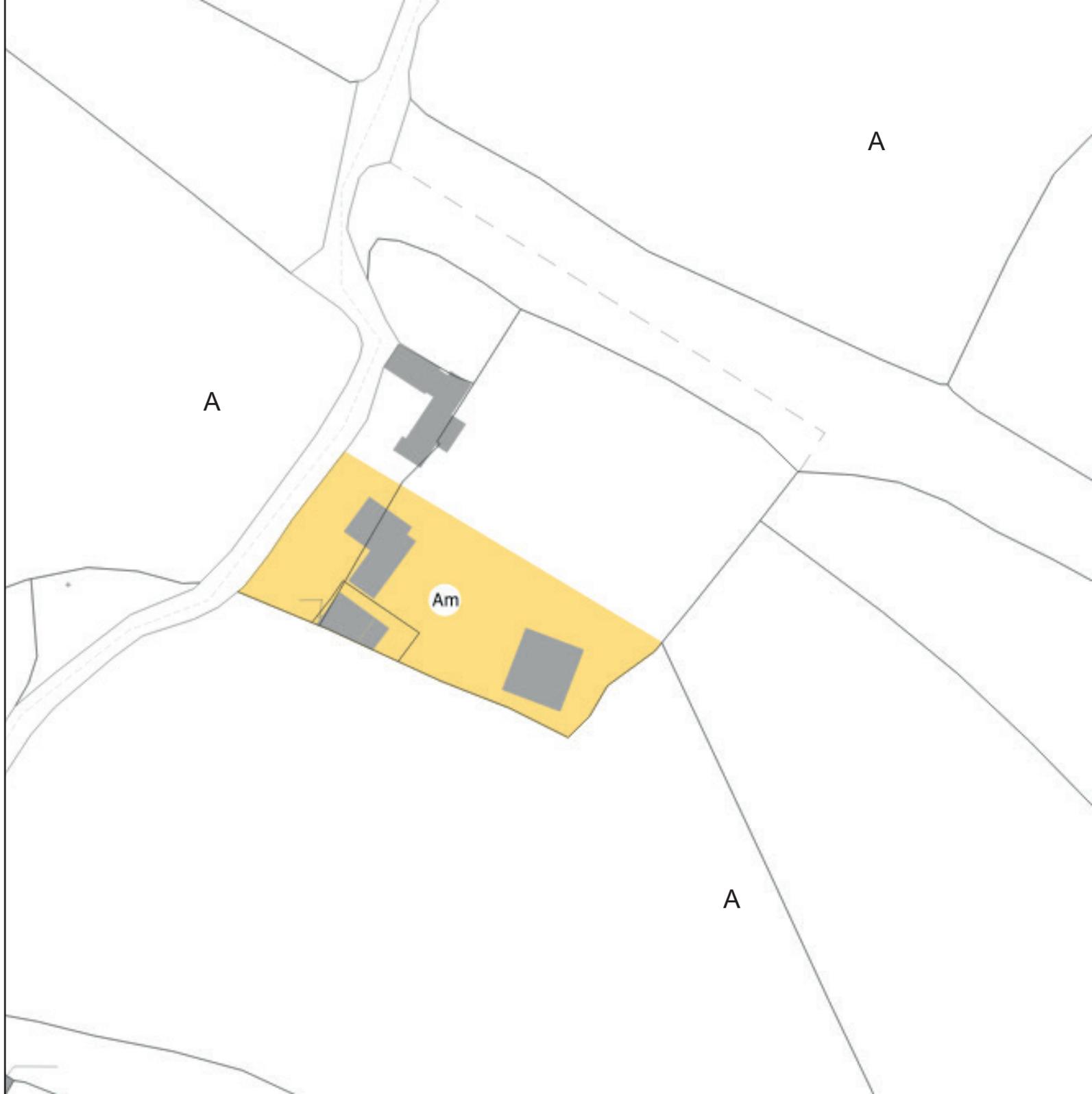
La création d'un STECAL

Le sous-secteur Am a une superficie de 2 900 m² et dispose d'un règlement littéral intégré à la zone A.

« **Dans le secteur Am :**

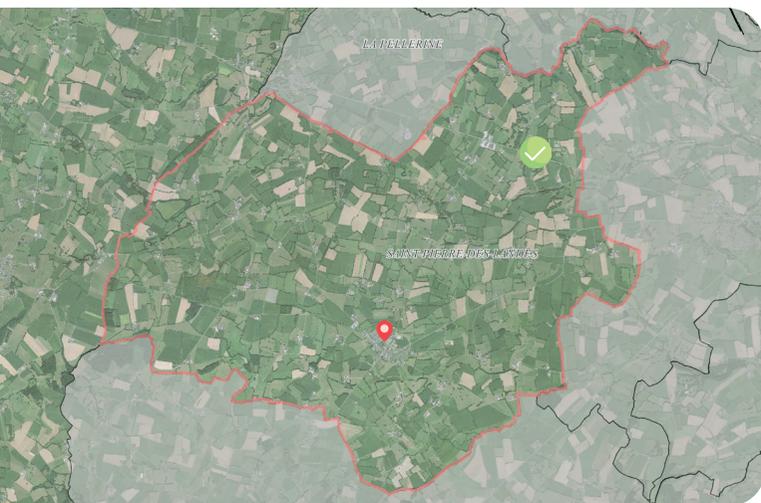
Sont également admises dans le sous-secteur Am, les extensions et nouvelles constructions :

- o L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
- o L'intégration à l'environnement est respectée ;
- o L'extension ou la nouvelle construction n'augmentera pas l'emprise au sol de plus du double de l'emprise au sol actuelle de la construction existante ;
- o La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ; »



**COMMUNE DE
SAINT-PIERRE-DES-LANDES**





✓ Centre-bourg ● Site identifié

La situation

Le lieu-dit La Mégaudais a la particularité d'avoir des entreprises diverses implantées au cours par cours.

Il est idéalement situé le long de la RN12 au Nord du centre-bourg.

Deux activités font l'objet d'une délimitation en STECAL pour leur permettre de maintenir et de développer leur activité : Launay et un café.

L'activité

Launay : l'établissement situé à Saint-Pierre-des-Landes est un établissement secondaire de l'entreprise ETABLISSEMENTS LAUNAY. Créé en 1993, son activité est la réparation de machines et équipements mécaniques. Cet établissement emploie entre 6 et 9 salariés sur le site.

Le café « *Chez Michèle* » : idéalement situé sur une route à grande circulation, ce café reçoit, par jours, plusieurs chauffeurs routiers en transit.

Implanté depuis plusieurs années, des projets émergent pour aménager l'espace à l'Est du café pour poursuivre l'activité. Ainsi, une délimitation lui permettant de réaliser son extension est envisagée.



Le projet

Délimiter les activités par un zonage spécifique Am permettra de faire évoluer mais également de développer les activités.

Délimiter l'activité par un zonage spécifique Am permettra de faire évoluer mais également de développer l'activité. Pour cela, de nouveaux bâtiments seront construits.

Il correspond aux objectifs du PADD suivants :

- Protéger le tissu économique en milieu rural
- Créer les conditions du maintien de l'artisanat en milieu rural sans impact sur l'activité agricole

La création d'un STECAL

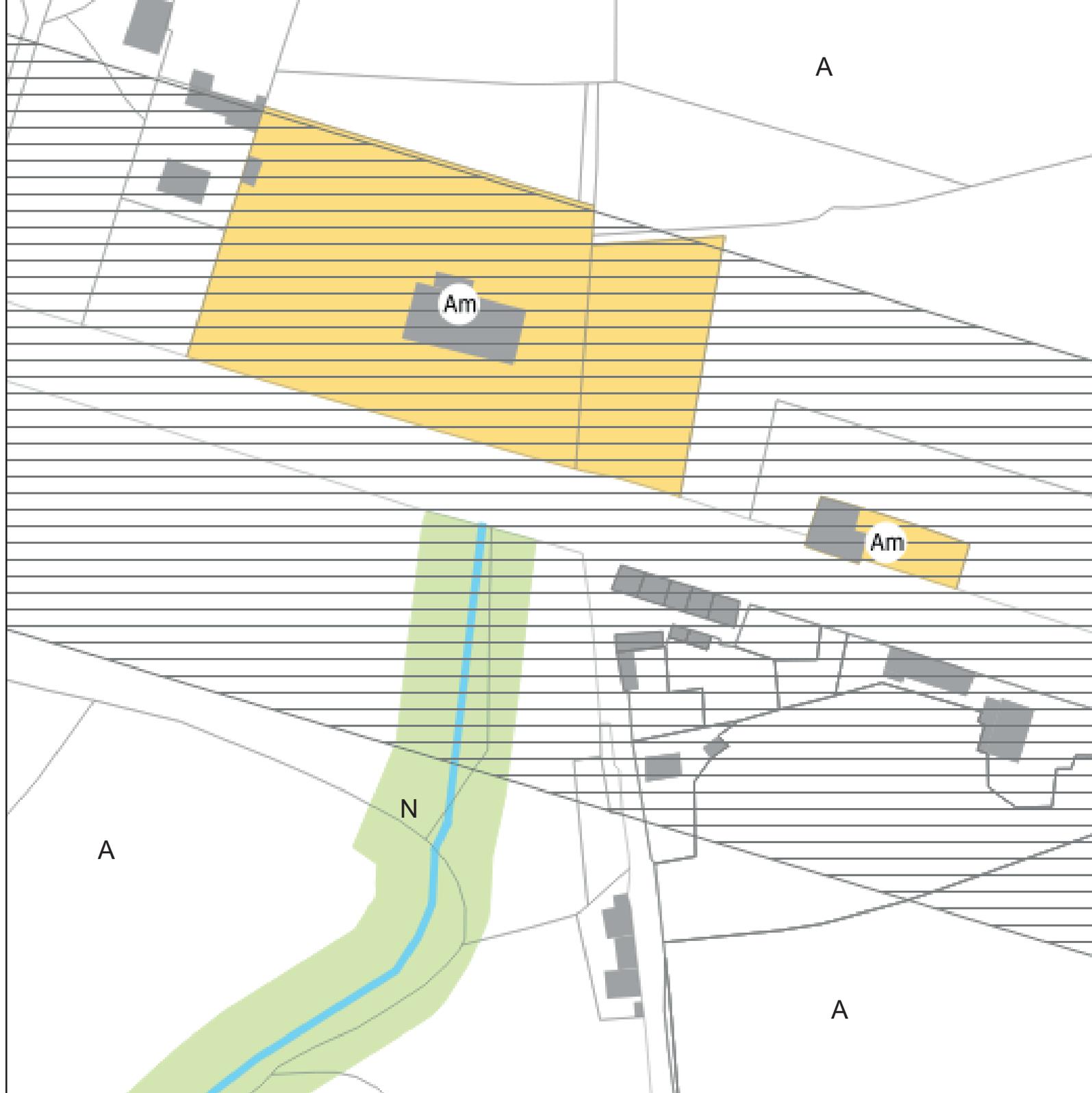
Le sous-secteur Am a une superficie de 8 800 m² pour l'entreprise Launay et de 500 m² pour le café et disposent d'un règlement littéral intégré à la zone A.

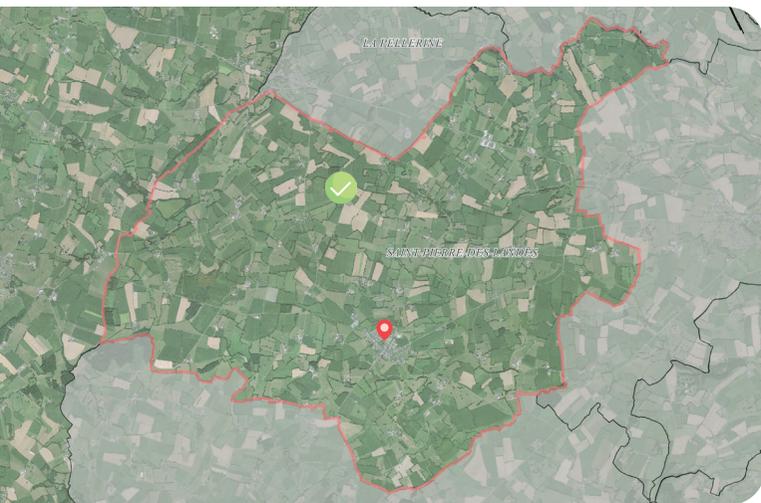
Le projet de PLUi a zoné en Am ce STECAL et lui prévoit un règlement littéral spécifique :

« **Dans le secteur Am :**

Sont également admises dans le sous-secteur Am, les extensions et nouvelles constructions :

- o L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
- o L'intégration à l'environnement est respectée ;
- o L'extension ou la nouvelle construction n'augmentera pas l'emprise au sol de plus du double de l'emprise au sol actuelle de la construction existante ;
- o La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ; »





✓ Centre-bourg 📍 Site identifié

La situation

Le Château de Fontenailles est situé à l'Ouest de l'agglomération de Saint-Pierre-des-Landes, elle est distante de 3,8 km du bourg. L'accessibilité à ce site est relativement aisée et intéressante pour le développement de son activité.

L'activité

L'entreprise est active sur la commune depuis 2ans, et est spécialisée dans le secteur d'activité des autres activités récréatives et de loisirs. Dans cette demeure du XVIII^{ème} siècle, dans un lieu paisible et charmant, le site propose des salles pour les réceptions (anniversaires, mariages...).

Elle dispose du code NAF 9329Z. Cela comprend les activités suivantes :

Cette sous-classe comprend :

- l'exploitation de jeux fonctionnant au moyen de pièces de monnaie (flipper, babyfoot, jukebox, billard, jeux électroniques, etc.
- les activités des parcs de loisirs (sans hébergement)
- l'exploitation d'installations de transport de plaisance (marinas)
- l'exploitation des domaines skiables
- la location d'équipements de loisirs et d'agrément dans le cadre d'installations récréatives
- les foires et salons de nature récréative, les activités des plages, y compris la location de matériels tels que les cabines de bain, vestiaires, sièges, etc.
- les discothèques et les pistes de danse où le service de boissons n'est pas prédominant

Son effectif est d'une seule personne.



Le site

Le Château de Fontenailles du XVIII^{ème} siècle propose des salles de réception pour mariage, anniversaires au coeur d'une zone naturelle.

Le projet

Délimiter l'activité par un zonage spécifique Ax permettra de faire évoluer mais également de développer l'activité. Le projet est d'implanter des cabanes autour de l'étang et de restaurer des bâtiments au sein de la zone NI au Nord.

Il correspond aux objectifs du PADD suivants :

- Accompagner le développement de nouvelles structures sur l'espace rural gîtes, hébergements insolites... mais également en cœur de bourg avec l'hébergement hôtelier sur les pôles structurants et complémentaires en priorité

La création d'un STECAL

Le sous-secteur NI a une superficie de 3,3 ha et dispose d'un règlement littéral intégré à la zone N.

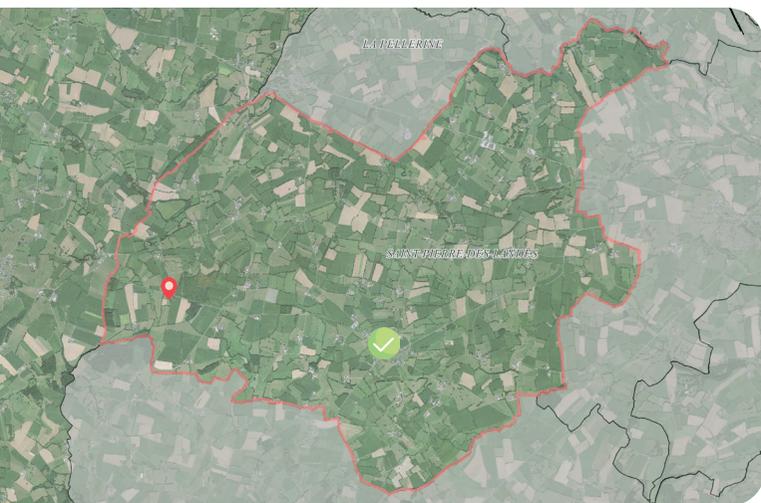
Le projet de PLUi a zoné en NI ce STECAL et lui prévoit un règlement littéral spécifique :

« **Dans le secteur NI :**

- Seules sont autorisées les habitations légères de loisirs liées à l'hébergement hôtelier et touristique :

- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées (cabanes dans les arbres, tipis, yourtes...).
- L'emprise au sol par construction est limitée à 40 m². »





✓ Centre-bourg ● Site identifié

La situation

Le domaine de Coventry est situé à l'Ouest de l'agglomération de Saint-Pierre-des-Landes qui est distant de 3,9 km du bourg. L'accessibilité à ce site est relativement aisée et intéressante pour le développement de son activité.

L'activité

Le domaine de Coventry s'étend sur 25 hectares de prairies et de bois avec plusieurs espaces distincts : une écurie, le manoir Coventry, la maison du Palefrenier ainsi que la maison du Jockey.

Actuellement, différents couchages sont proposés sur le site :

- Le Manoir du 18^{ème} siècle est entouré de verdure et propose au total 44 couchages.
- La maison du Palefrenier offre un terrain de 2 000 m² avec 3 chambres.
- La maison du Jockey propose 4 couchages au coeur même du haras.
- L'ancienne écurie totalement transformées peut recevoir 160 convives.

Le propriétaire de l'activité est recensé comme exploitant agricole depuis 13ans dans le secteur d'activité de l'élevage de chevaux et autres équidés.

Les réservations et l'intérêt pour le site semblent conforter le projet des propriétaires de recevoir des événements avec un nombre d'invités plus important qu'au manoir de Coventry.

Ainsi, les premiers constats sont les suivants et les critères retenus par les clients sont :

- Une salle correspondant à la demande courante,
- La capacité de couchage.

Le projet prévoit alors de conforter la capacité de couchage dans les 90 couchages à terme en envisageant une extension du Manoir sur la façade sud et la transformation du bâtiment servant aujourd'hui d'entrepôt.



Le site

Le site propose à la fois des hébergements mais également une salle de réception.

Le projet

Délimiter l'activité par un zonage spécifique Am permettra de faire évoluer mais également de développer l'activité. Le projet vise à créer une connexion entre les bâtiments existants sur le site et une extension de celui-ci.

Il correspond aux objectifs du PADD suivants :

- Protéger le tissu économique en milieu rural

La création d'un STECAL

Le sous-secteur Nm a une superficie de 1,5 hectares disposent d'un règlement littéral intégré à la zone N.

Le projet de PLUi a zoné en Nm ce STECAL et lui prévoit un règlement littéral spécifique :

« **Dans le secteur Nm** :

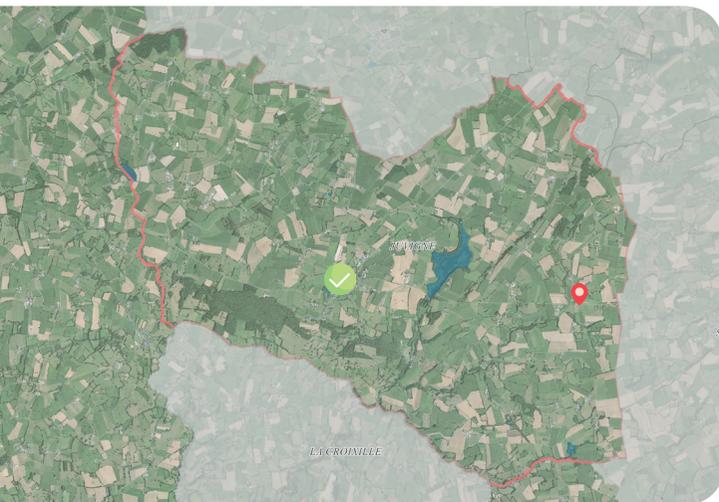
Sont également admises dans le sous-secteur Am, les extensions et nouvelles constructions :

- o L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
- o L'intégration à l'environnement est respectée ;
- o L'extension ou la nouvelle construction n'augmentera pas l'emprise au sol de plus du double de l'emprise au sol actuelle de la construction existante ;
- o La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ; »



COMMUNE DE JUVIGNE





✓ Centre-bourg ● Site identifié

La situation

L'entreprise est située à l'Ouest de l'agglomération de Juvigné, elle est distante de 5 km du bourg. L'accessibilité à ce site est relativement aisée et intéressante pour le développement de son activité, elle est en effet située le long de la D165.

L'activité

BLIN BERNARD, société à responsabilité limitée est active depuis 22 ans.

Installée à JUVIGNE (53380), elle est spécialisée dans le secteur d'activité du commerce de gros (commerce interentreprises) de matériel agricole.

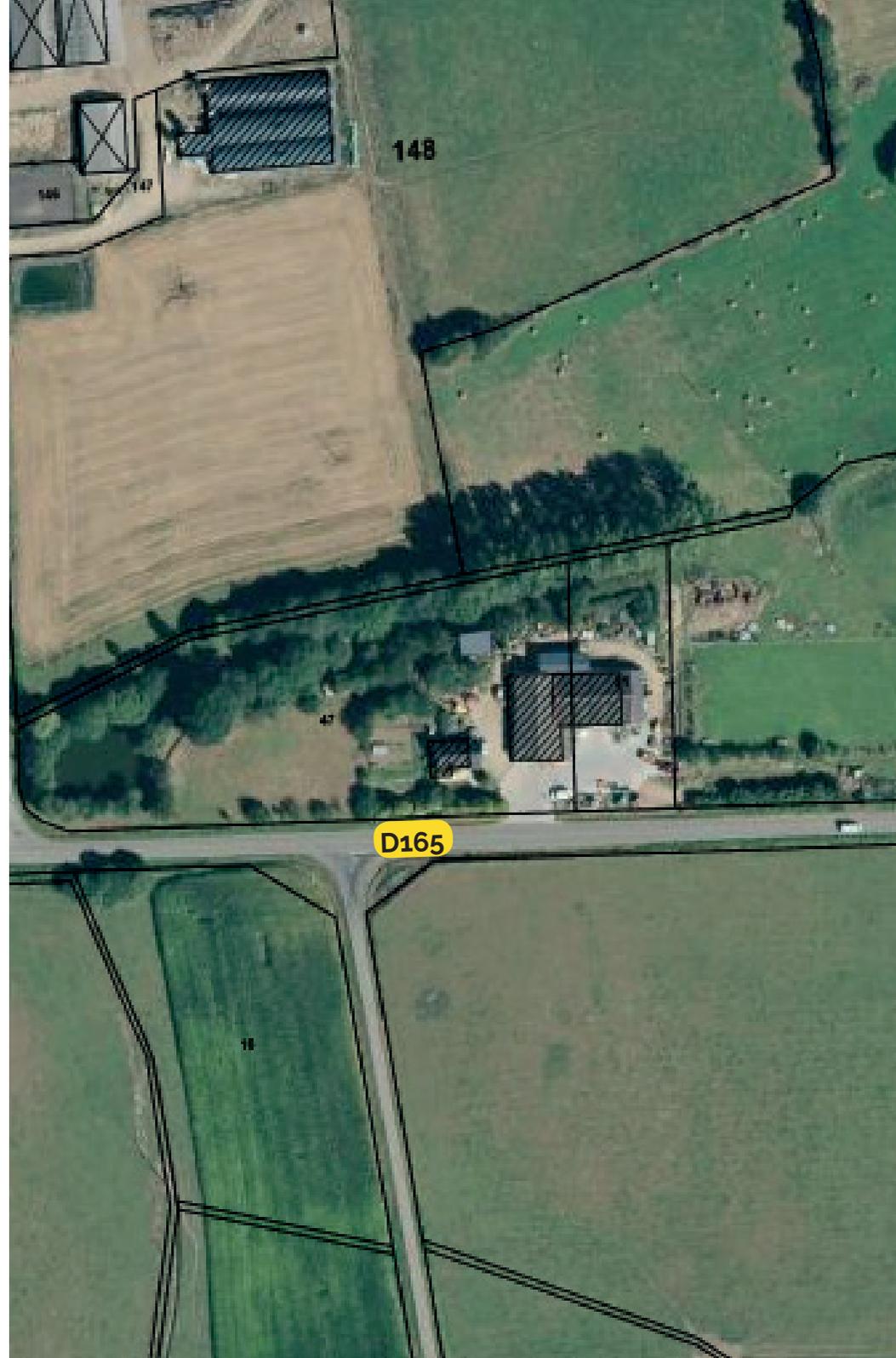
M. BLIN BERNARD, mécanicien, souhaite pouvoir développer et maintenir son entreprise sur son site actuel, par la construction d'un nouveau bâtiment nécessaire à leur activité. Son fils ayant récemment repris l'entreprise familiale, il souhaite pouvoir maintenir l'activité sur le site.

Elle dispose du code NAF 4661Z. Cela comprend les activités suivantes :

- le commerce de gros de machines et de matériel agricoles :

- charrues, épandeurs de fumier, semoirs
- moissonneuses
- batteuses
- machines à traire
- machines et appareils pour l'aviculture, l'apiculture
- tracteurs agricoles et forestiers
- le montage des antennes d'immeubles

Cette sous-classe comprend aussi : les tondeuses à gazon, quel que soit leur mode de fonctionnement



Le site

Le site disponible actuellement d'un accès direct via la D165, le maintien et le développement de son activité à vocation agricole se justifie.

Le projet

Délimiter l'activité par un zonage spécifique Am permettra de faire évoluer mais également de développer l'activité. Pour cela, de nouveaux bâtiments seront construits.

Il correspond aux objectifs du PADD suivants :

- Protéger le tissu économique en milieu rural
- Créer les conditions du maintien de l'artisanat en milieu rural sans impact sur l'activité agricole

La création d'un STECAL

Le sous-secteur Am a une superficie de 9 300 m² et dispose d'un règlement littéral intégré à la zone A.

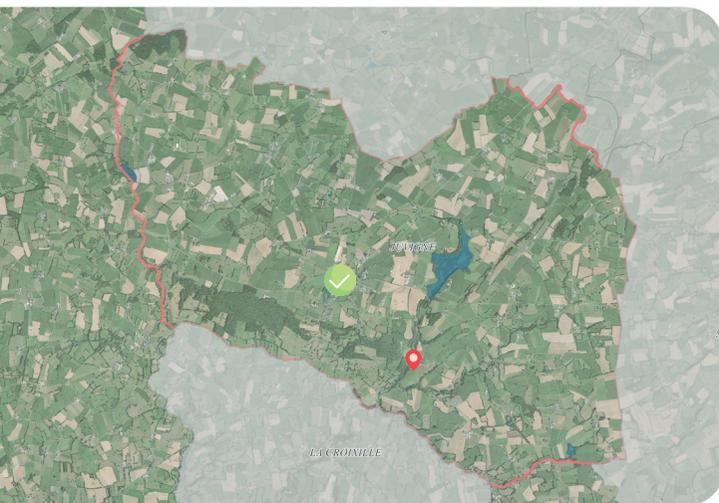
Le projet de PLUi a zoné en Am ce STECAL et lui prévoit un règlement littéral spécifique :

« Dans le secteur Am :

Sont également admises dans le sous-secteur Am, les extensions et nouvelles constructions :

- o L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
- o L'intégration à l'environnement est respectée ;
- o L'extension ou la nouvelle construction n'augmentera pas l'emprise au sol de plus du double de l'emprise au sol actuelle de la construction existante ;
- o La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ; »





✓ Centre-bourg 📍 Site identifié

La situation

L'entreprise est située au Sud de l'agglomération de Juvigné, elle est distante de 3,2 km du bourg. L'accessibilité à ce site est relativement aisée et intéressante pour le développement de son activité.

L'activité

Créée en 1913, l'entreprise est implantée sur la commune depuis plus de 100 ans, c'est par ailleurs le plus gros employeur du territoire communal.

Cathy et Philippe Genouel emploient actuellement 21 salariés, dont cinq chauffeurs, sept technico-commerciaux, cinq personnes en production, et quatre administratifs. La reprise est prévue dans quelques années par le fils du propriétaire.

ALIMENTS GENOUEL, société par actions simplifiée est en activité depuis 28 ans. Établie à JUVIGNE (53380), elle est spécialisée dans le secteur d'activité de la fabrication d'aliments pour animaux de ferme.

Elle dispose du code NAF 1091Z. Cela comprend les activités suivantes :
Cette sous-classe comprend la fabrication de produits pour l'alimentation des animaux de ferme, y compris les aliments concentrés pour animaux et les aliments de complément la préparation de produits non mélangés pour l'alimentation des animaux de ferme.

Cette sous-classe comprend aussi le traitement de déchets d'abattoir pour produire des aliments pour animaux.

Son effectif est compris entre 20 et 49 salariés.



Le site

Le site est localisé au coeur d'une zone naturelle, le projet veillera à le préserver dans sa totalité.

Le projet

Délimiter l'activité par un zonage spécifique Nm permettra de faire évoluer mais également de développer l'activité. Pour cela, de nouveaux bâtiments seront construits.

Il correspond aux objectifs du PADD suivants :

- Protéger le tissu économique en milieu rural
- Créer les conditions du maintien de l'artisanat en milieu rural sans impact sur l'activité agricole

La création d'un STECAL

Le sous-secteur Nm a une superficie de 1,9 ha et dispose d'un règlement littéral intégré à la zone N.

Le projet de PLUi a zoné en Nm ce STECAL et lui prévoit un règlement littéral spécifique :

« Dans le secteur Nm :

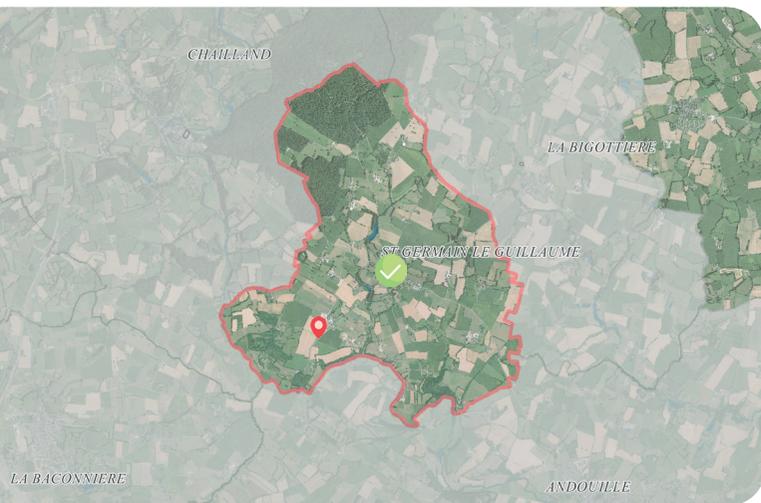
Sont également admises dans le sous-secteur Am, les extensions et nouvelles constructions :

- o L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
- o L'intégration à l'environnement est respectée ;
- o L'extension ou la nouvelle construction n'augmentera pas l'emprise au sol de plus du double de l'emprise au sol actuelle de la construction existante ;
- o La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ; »



COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-LE-GUILLAUME





✓ Centre-bourg 📍 Site identifié

La situation

Le lieu-dit La Butte est situé au Sud-Ouest de la commune à 700 mètres du centre-bourg. Les bâtiments sont en vente et une entreprise d'aménagement paysager envisage de s'implanter sur le site.

L'activité

Actuellement aucune activité n'est présente sur le site, les bâtiments sont en vente, et une entreprise d'aménagement paysager souhaite s'installer sur ces parcelles à proximité du centre-bourg.

Ainsi, le fait délimiter sa nouvelle activité pourra lui permettre de s'installer dans les bâtiments existants et de réaliser des extensions à terme.



Le site

Le lieu-dit La Butte dispose de plusieurs bâtiments dont l'intérêt patrimonial est marqué (*bâtiments en pierre, longère et ancienne maison d'habitation de caractère*).

Le projet

Le grand bâtiment (1) comportant l'ancienne maison d'habitation et l'étable sera transformé en habitation. Le projet prévoit la rénovation de la surface totale avec une extension à l'arrière par le biais de containers, deux petits et deux grands. L'autre habitat reste en l'état. La loge pourra servir à stocker du matériel (2), elle fera l'objet d'une extension avec un container également.

Il correspond aux objectifs du PADD suivants :

- Protéger le tissu économique en milieu rural
- Créer les conditions du maintien de l'artisanat en milieu rural sans impact sur l'activité agricole

La création d'un STECAL

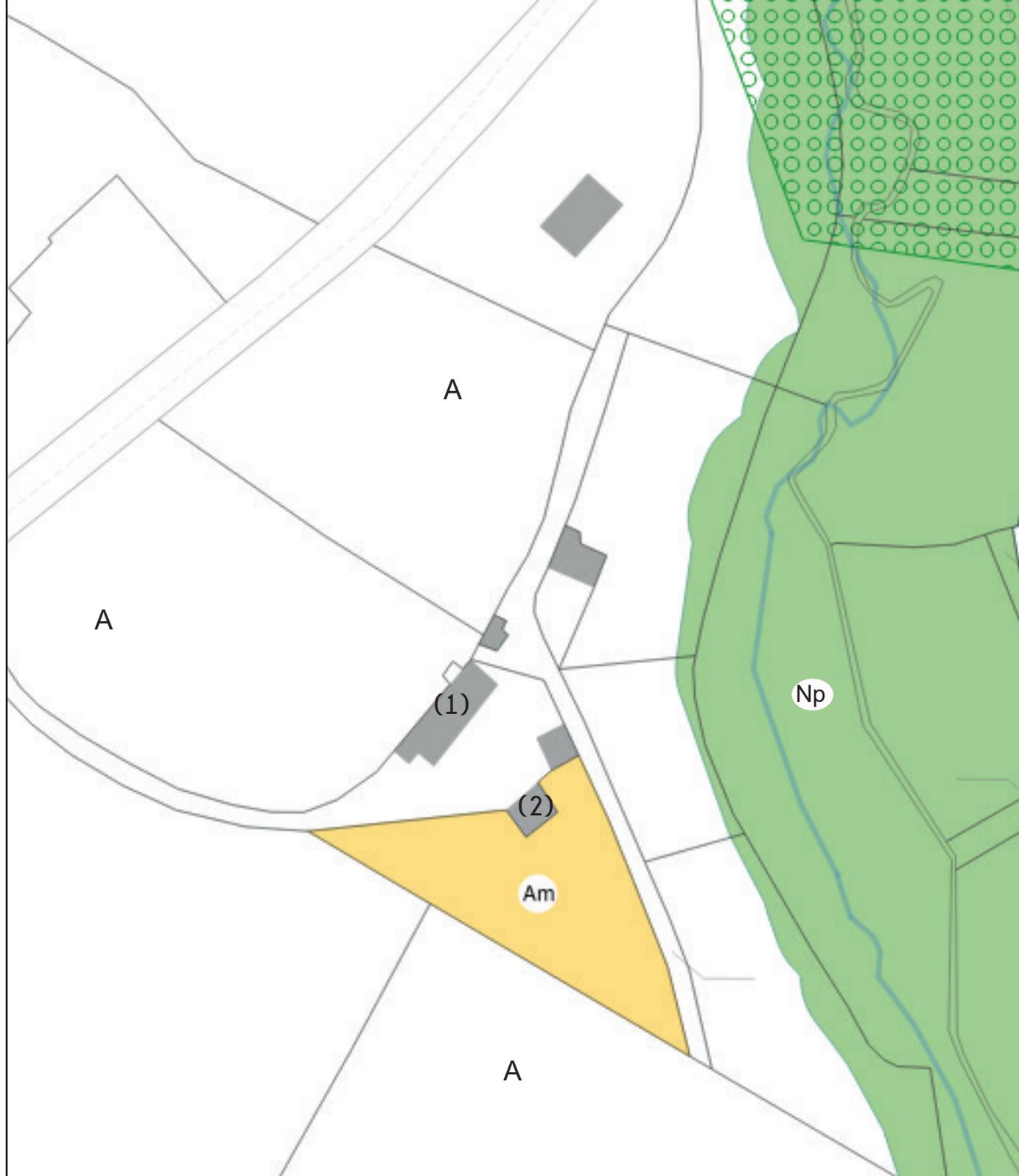
Le sous-secteur Am a une superficie de 1 600 m² et dispose d'un règlement littéral intégré à la zone A.

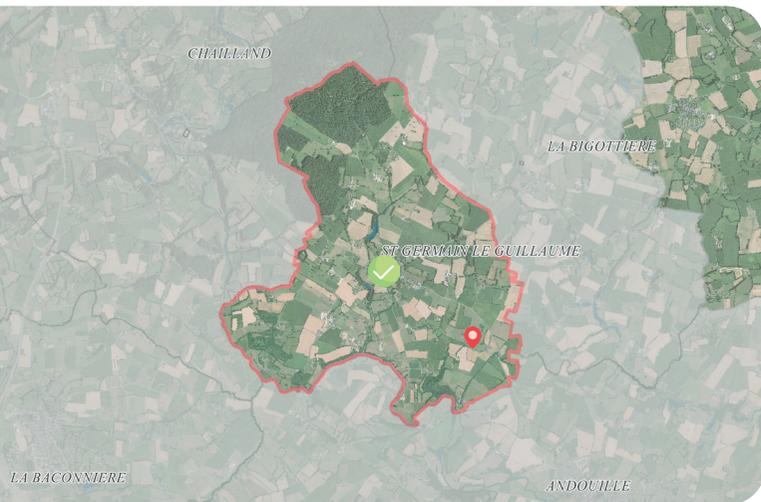
Le projet de PLUi a zoné en Am ce STECAL et lui prévoit un règlement littéral spécifique :

« Dans le secteur Am :

Sont également admises dans le sous-secteur Am, les extensions et nouvelles constructions :

- o L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
- o L'intégration à l'environnement est respectée ;
- o L'extension ou la nouvelle construction n'augmentera pas l'emprise au sol de plus du double de l'emprise au sol actuelle de la construction existante ;
- o La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ; »





✓ Centre-bourg 📍 Site identifié

La situation

Le lieu-dit La Basse Piloire est situé au Sud-Est de la commune. L'accessibilité à ce site est relativement aisée et intéressante pour le développement de son activité.

L'activité

GENEST TRANSPORTS, société à responsabilité limitée est en activité depuis 19 ans. Située à SAINT GERMAIN LE GUILLAUME (53240), elle est spécialisée dans le secteur d'activité des transports routiers de fret de proximité. Son effectif est compris entre 10 et 19 salariés.

Elle dispose du code NAF 4941B. Cela comprend les activités suivantes :

Cette sous-classe comprend

- le transport routier de fret à caractère urbain ou de proximité, consistant à enlever ou à livrer des marchandises, emballées ou non, lors de déplacements de courte durée.

Cette sous-classe comprend aussi :

- la livraison de béton prêt à l'emploi
- la collecte du lait à la ferme
- le transport de proximité de déchets, sans collecte ni élimination

Son effectif est compris entre 10 et 19 salariés.



Le site

Le lieu-dit La Basse Piloire est composé de plusieurs bâtiments au sein d'une exploitation agricole.

Le projet

L'entreprise de transports Genest est déjà installée sur ce site (1) et envisage à court terme d'aggrandir le parking (2) et à moyen terme la construction d'un autre bâtiment (3).

Délimiter l'activité par un zonage spécifique Am permettra de faire évoluer mais également de développer l'activité. Pour cela, de nouveaux bâtiments seront construits.

Il correspond aux objectifs du PADD suivants :

- Protéger le tissu économique en milieu rural
- Créer les conditions du maintien de l'artisanat en milieu rural sans impact sur l'activité agricole

La création d'un STECAL

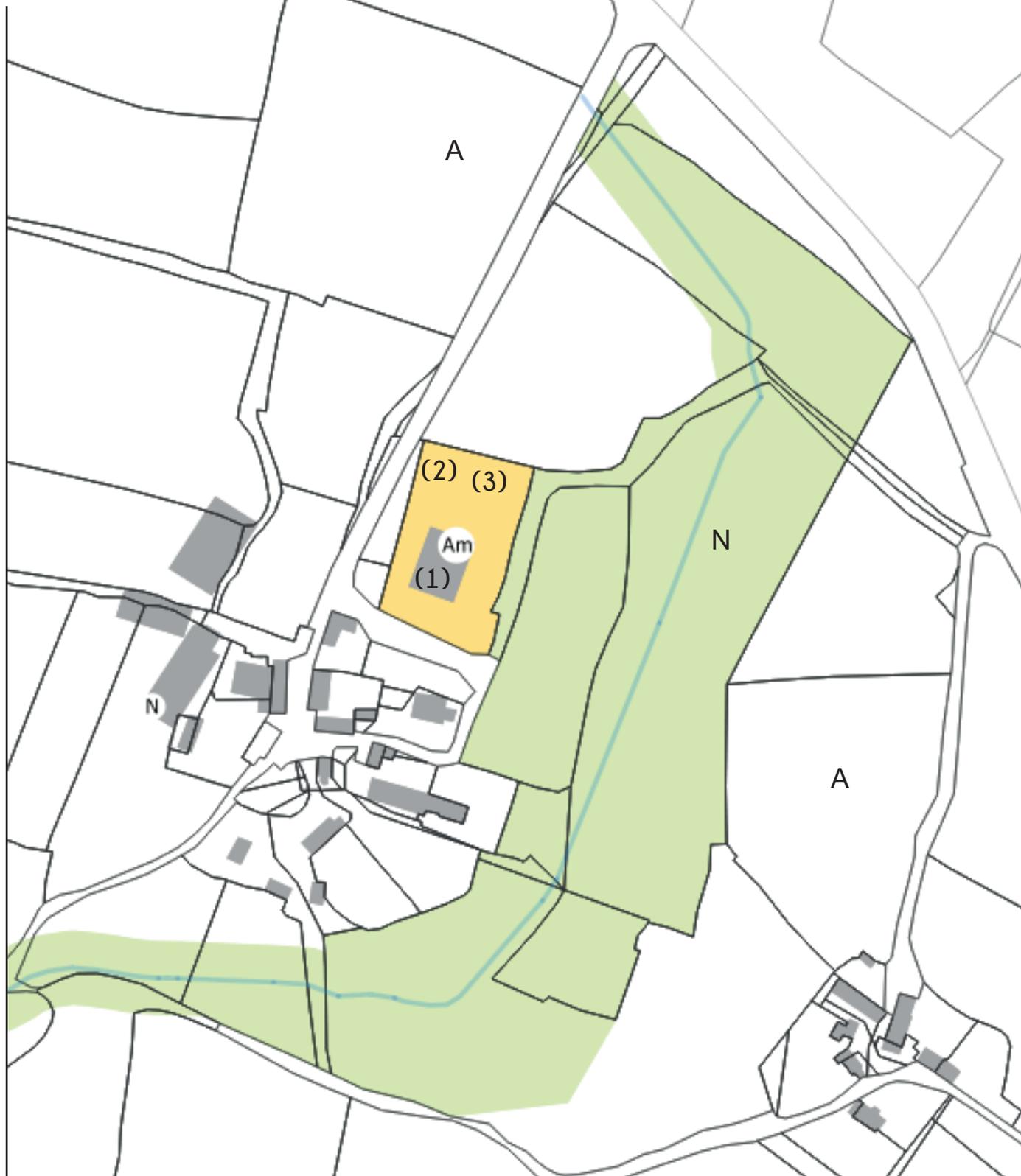
Le sous-secteur Am a une superficie de 3 600 m² et dispose d'un règlement littéral intégré à la zone N.

Le projet de PLUi a zoné en Am ce STECAL et lui prévoit un règlement littéral spécifique :

« **Dans le secteur Am :**

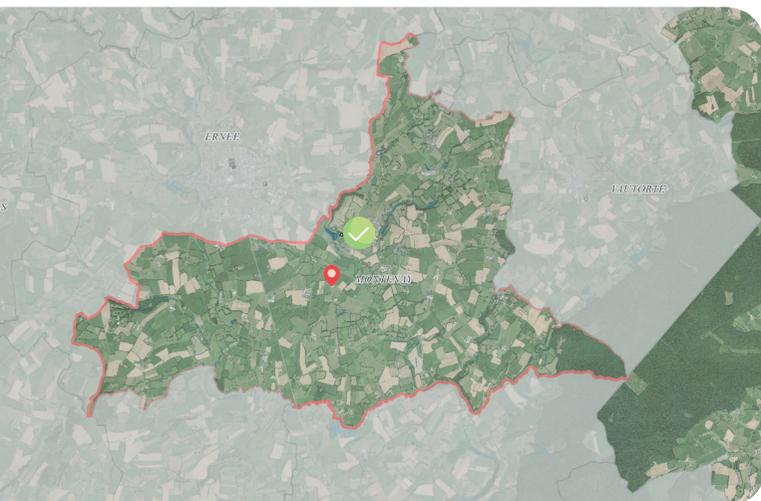
Sont également admises dans le sous-secteur Am, les extensions et nouvelles constructions :

- o L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
- o L'intégration à l'environnement est respectée ;
- o L'extension ou la nouvelle construction n'augmentera pas l'emprise au sol de plus du double de l'emprise au sol actuelle de la construction existante ;
- o La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ; »



COMMUNE DE MONTENAY





✓ Centre-bourg ● Site identifié

La situation

Le lieu-dit La Mauvalterie est situé au Sud, à 1,5 km du centre-bourg.

Actuellement, c'est un menuisier qui est sur le site.

L'activité

Cet artisan fondé en 1985 est recensé sous le naf travaux de menuiserie bois et PVC.

Cette sous-classe comprend :

- le montage de menuiseries extérieures en bois ou en matières plastiques
- le montage de menuiseries intérieures en bois ou en matières plastiques, la réalisation de placards, etc.
- le montage de fermetures de bâtiment en bois ou en matières plastiques : volets, portes de garage, etc.
- le montage de portails en bois ou en matières plastiques
- la mise en place de cuisines intégrées ou par éléments, de placards, d'escaliers d'intérieur en bois ou en matières plastiques

Cette sous-classe comprend aussi

le montage de cloisons sèches en bois ou en matières plastiques

le montage de serres, de vérandas pour particuliers

l'aménagement de combles

Son effectif est compris entre 0 et 9 salariés.



Le site

Le lieu-dit La Mauvalterie est composé de plusieurs bâtiments regroupés avec un accès direct sur la D247.

Le projet

L'entreprise souhaite réaliser une extension de son bâtiment principal (1).

Délimiter l'activité par un zonage spécifique Am permettra de maintenir et de développer l'activité par le biais d'une extension du bâtiment existant.

Il correspond aux objectifs du PADD suivants :

- Protéger le tissu économique en milieu rural
- Créer les conditions du maintien de l'artisanat en milieu rural sans impact sur l'activité agricole

La création d'un STECAL

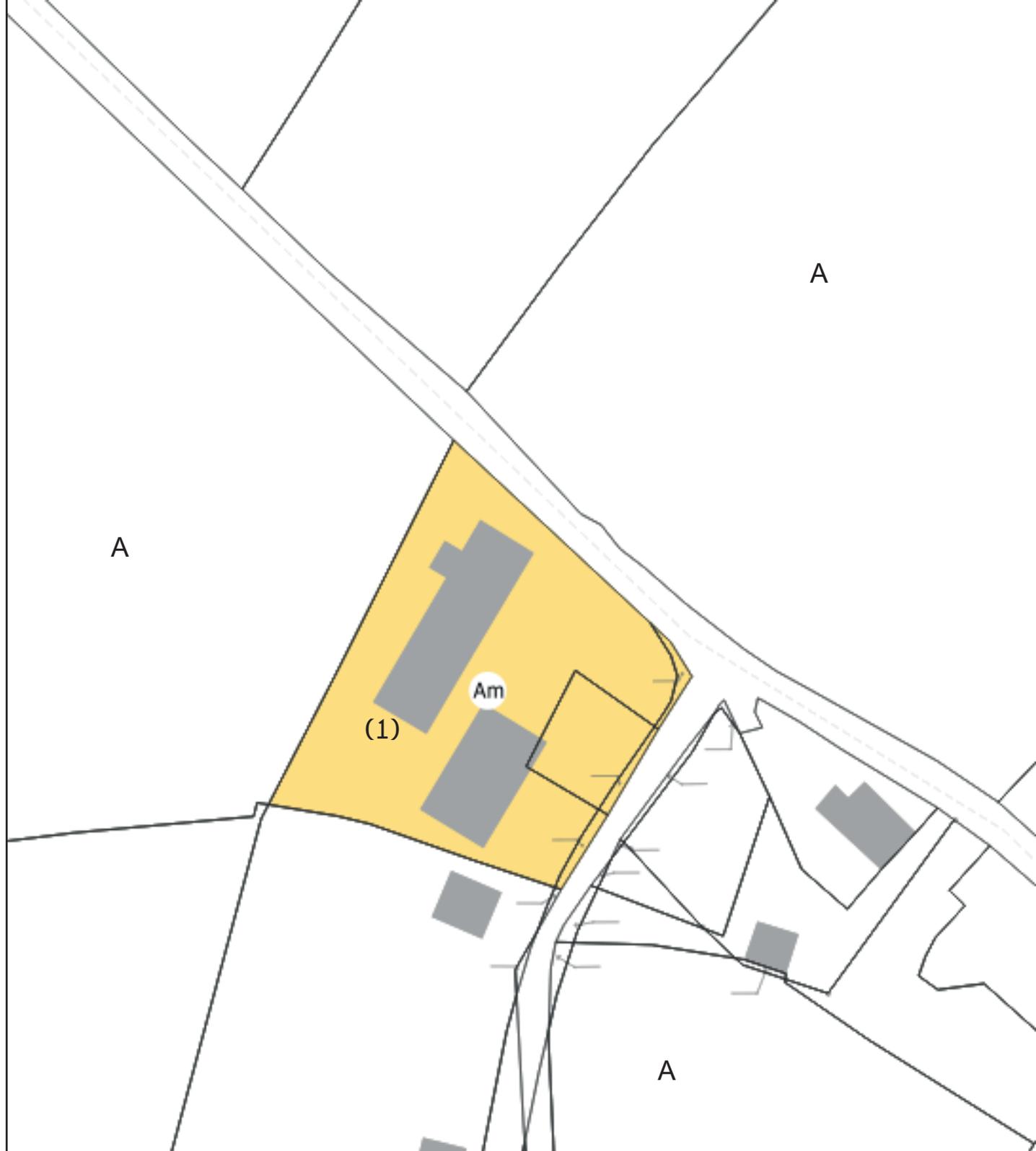
Le sous-secteur Am a une superficie de 4 000 m² et dispose d'un règlement littéral intégré à la zone A.

Le projet de PLUi a zoné en Am ce STECAL et lui prévoit un règlement littéral spécifique :

« **Dans le secteur Am :**

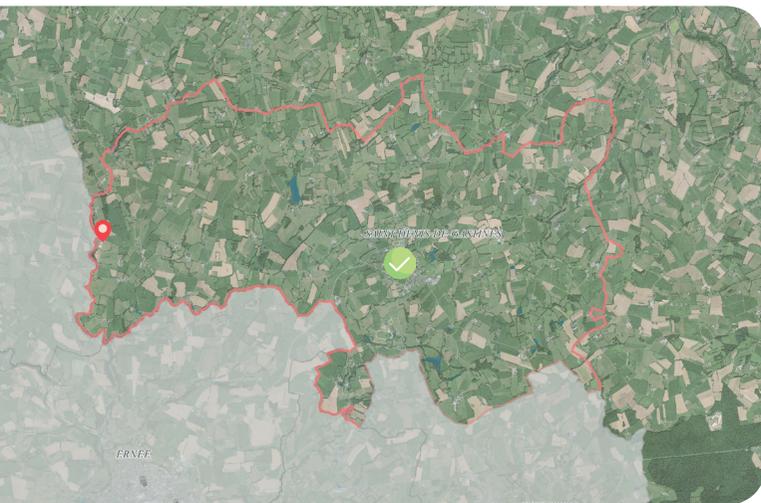
Sont également admises dans le sous-secteur Am, les extensions et nouvelles constructions :

- o L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
- o L'intégration à l'environnement est respectée ;
- o L'extension ou la nouvelle construction n'augmentera pas l'emprise au sol de plus du double de l'emprise au sol actuelle de la construction existante ;
- o La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ; »



COMMUNE DE SAINT-DENIS-DE-GASTINES





✓ Centre-bourg 📍 Site identifié

La situation

Le lieu-dit L'orière est situé à l'Ouest de la commune en limite avec la commune de Larchamp. L'accessibilité à ce site est relativement aisée et intéressante pour le développement de son activité.

L'activité

L'entreprise Bahier Père & Fils est une société à responsabilité limitée est en activité depuis 13 ans. Installée à SAINT DENIS DE GASTINES (53500), elle est spécialisée dans le secteur des activités de soutien aux cultures. Elle emploie actuellement une vingtaine de personnes.

Elle accompagne les particuliers et les professionnels dans les travaux agricoles et les travaux publics. Ils réalisent également des travaux d'assainissement et de terrassement, ainsi que le moissonnage, l'ensilage et l'épandage selon les besoins.



Le site

Le lieu-dit L'orière est composé de plusieurs bâtiments au sein d'une entreprise de travaux agricoles.

Le projet

L'entreprise souhaite réaliser un hangar pour le stockage de fourrage.

Délimiter l'activité par un zonage spécifique Nm permettra de développer l'activité. Pour cela, un nouvel hangar de stockage sera construit.

Il correspond aux objectifs du PADD suivants :

- Protéger le tissu économique en milieu rural
- Créer les conditions du maintien de l'artisanat en milieu rural sans impact sur l'activité agricole

La création d'un STECAL

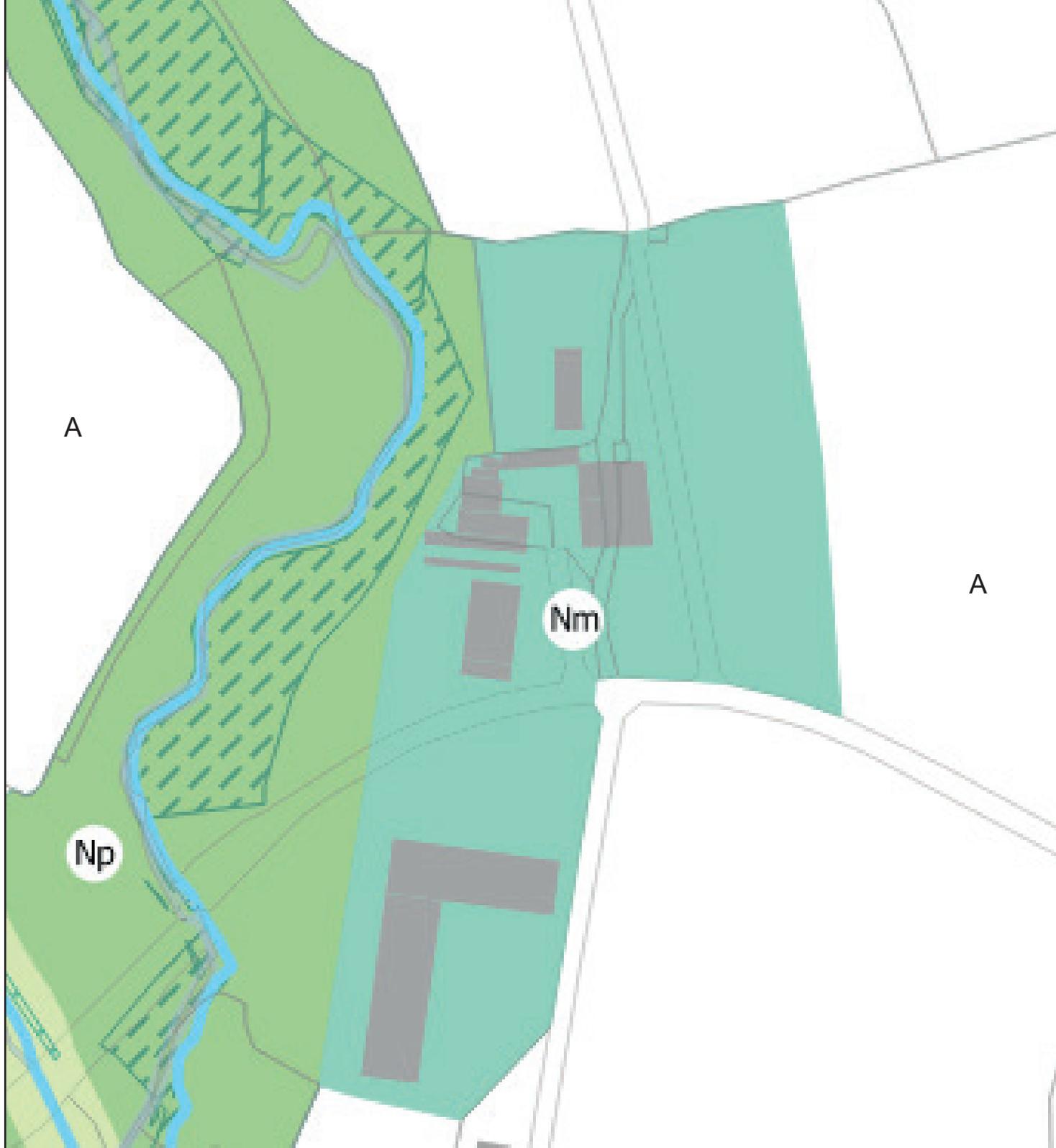
Le sous-secteur Nm a une superficie de 3,3 ha et dispose d'un règlement littéral intégré à la zone N.

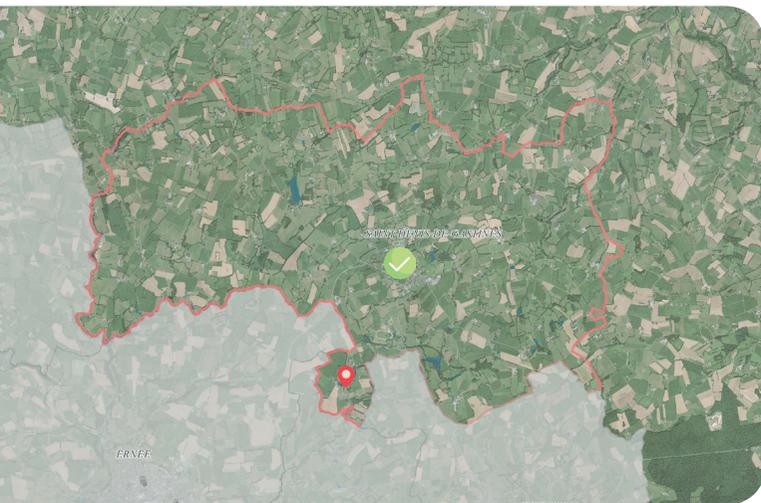
Le projet de PLUi a zoné en Am ce STECAL et lui prévoit un règlement littéral spécifique :

« **Dans le secteur Nm :**

Sont également admises dans le sous-secteur Am, les extensions et nouvelles constructions :

- o L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
- o L'intégration à l'environnement est respectée ;
- o L'extension ou la nouvelle construction n'augmentera pas l'emprise au sol de plus du double de l'emprise au sol actuelle de la construction existante ;
- o La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ; »





✓ Centre-bourg 📍 Site identifié

La situation

Le lieu-dit Le Moulin de Fumeçon est situé au Sud de la commune. L'accessibilité à ce site est relativement aisée et intéressante pour le développement de son activité.

L'activité

L'entreprise ALIMENTS GENOUEL, est installée à Saint Denis De Gastines au lieu-dit Le Moulin de Fumeçon.

Cette TPE est une société anonyme par actions simplifiées fondée en 2003 recensée sous le naf : Fabrication d'aliments pour animaux de ferme.

Cette sous-classe comprend

- la fabrication de produits pour l'alimentation des animaux de ferme, y compris les aliments concentrés pour animaux et les aliments de complément,
- la préparation de produits non mélangés pour l'alimentation des animaux de ferme.

Cette sous-classe comprend aussi le traitement de déchets d'abattoir pour produire des aliments pour animaux.

Son effectif est compris entre 20 et 49 salariés.



Le site

Le lieu-dit Le Moulin de Fumeçon est composé de plusieurs bâtiments au sein d'un ancien moulin qui fait parti du patrimoine industriel de la commune.

Le projet

L'entreprise souhaite réaliser un projet d'unité de stockage de céréales.

Délimiter l'activité par un zonage spécifique Am permettra de développer l'activité. Pour cela, de nouveaux bâtiments seront construits et en particulier **une unité de stockage de céréales**.

Il correspond aux objectifs du PADD suivants :

- Protéger le tissu économique en milieu rural
- Créer les conditions du maintien de l'artisanat en milieu rural sans impact sur l'activité agricole

La création d'un STECAL

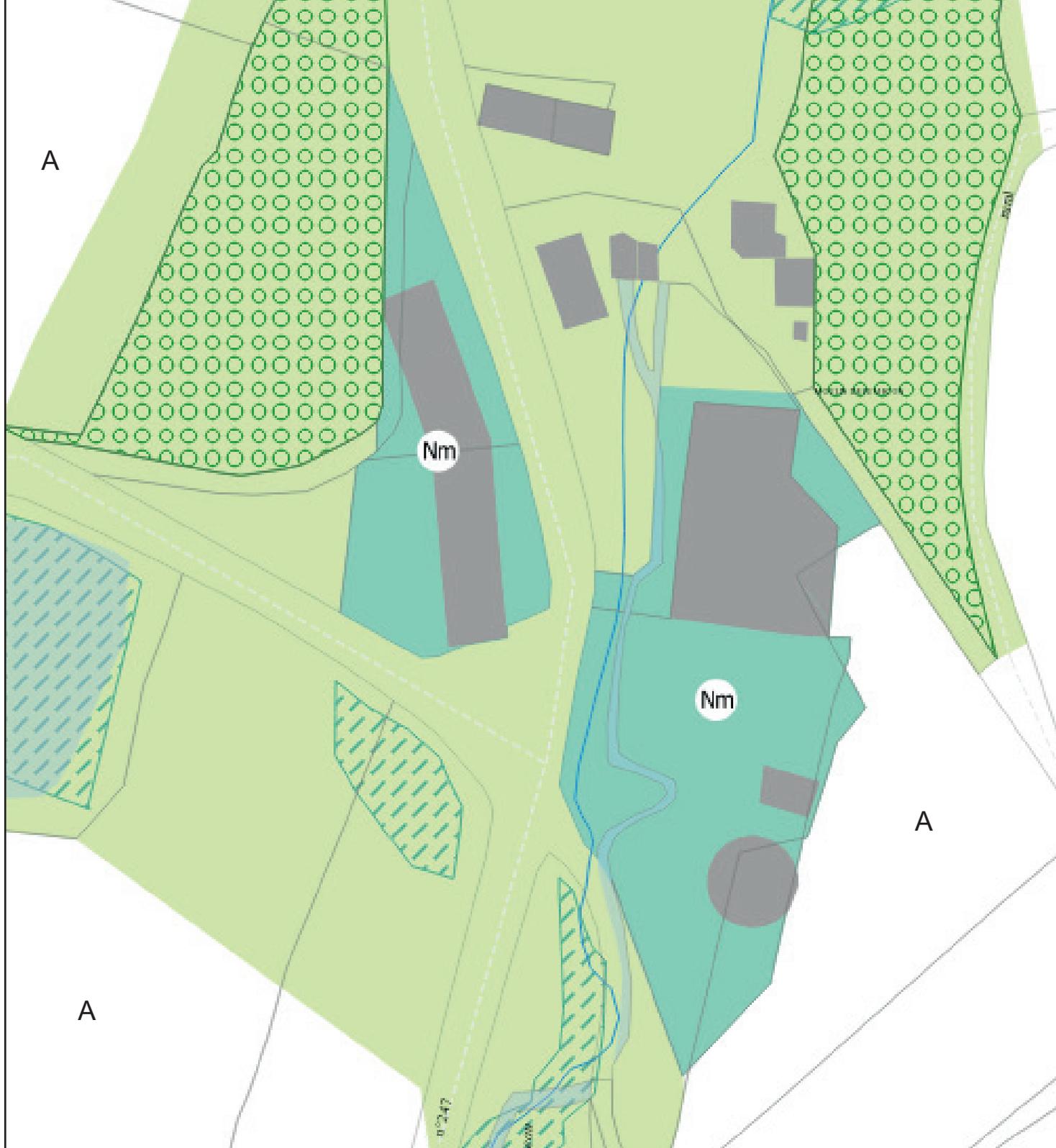
Le sous-secteur Am a une superficie de 5 500 m² et dispose d'un règlement littéral intégré à la zone A.

Le projet de PLUi a zoné en Am ce STECAL et lui prévoit un règlement littéral spécifique :

« **Dans le secteur Nm** :

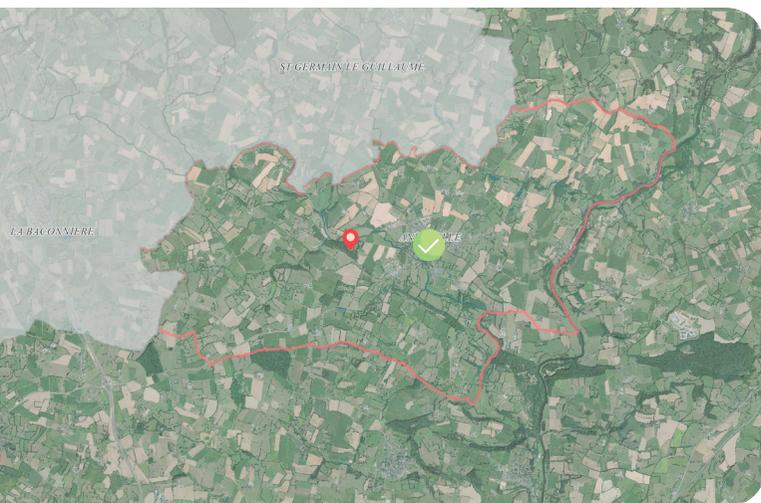
Sont également admises dans le sous-secteur Am, les extensions et nouvelles constructions :

- o L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
- o L'intégration à l'environnement est respectée ;
- o L'extension ou la nouvelle construction n'augmentera pas l'emprise au sol de plus du double de l'emprise au sol actuelle de la construction existante ;
- o La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ; »



COMMUNE D'ANDOUILLÉ





✓ Centre-bourg ● Site identifié

La situation

Le lieu-dit Le Lattay est situé à l'Ouest, à 2km du centre-bourg d'Andouillé.

L'activité

La société CHATEAU DU LATTAY est une société à responsabilité limitée active depuis 3 ans. Elle est spécialisée dans le secteur d'activité de l'hébergement touristique et autre hébergement de courte durée. Elle a ouvert au public en juillet 2015 un grand gîte (salle de réception et hébergement) qui peut accueillir deux cent personnes en réception et cinquante personnes en « couchage ».

Cette activité est référencée sous le code NAF Hébergement touristique et autre hébergement de courte durée (5520Z) et comprend :

- les maisons de vacances pour enfants et autres
- les appartements et pavillons de vacances
- les résidences de tourisme sans service de chambre quotidien
- les maisons familiales de vacances sans service de chambre quotidien
- les auberges de jeunesse et les refuges de montagne

Cette sous-classe ne comprend pas :

- l'hébergement avec service quotidien des lits et nettoyage de la chambre (cf. 55.10Z)
- la mise à disposition de maisons et d'appartements meublés ou non pour un usage plus permanent, généralement sur une base mensuelle ou annuelle (cf. 68)



Le site

Le lieu-dit La Lattay est composé de plusieurs bâtiments regroupés en impasse avec le Château et ses dépendances.

Le projet

Il s'agit de développer l'offre actuelle en couchages qui ne répond pas à la demande croissante par l'installation de quatre cabanes dans les arbres tout en préservant les boisements existants.

Il correspond aux objectifs du PADD suivants :

- Accompagner le développement de nouvelles structures sur l'espace rural gîtes, hébergements insolites... mais également en cœur de bourg avec l'hébergement hôtelier sur les pôles structurants et complémentaires en priorité

La création d'un STECAL

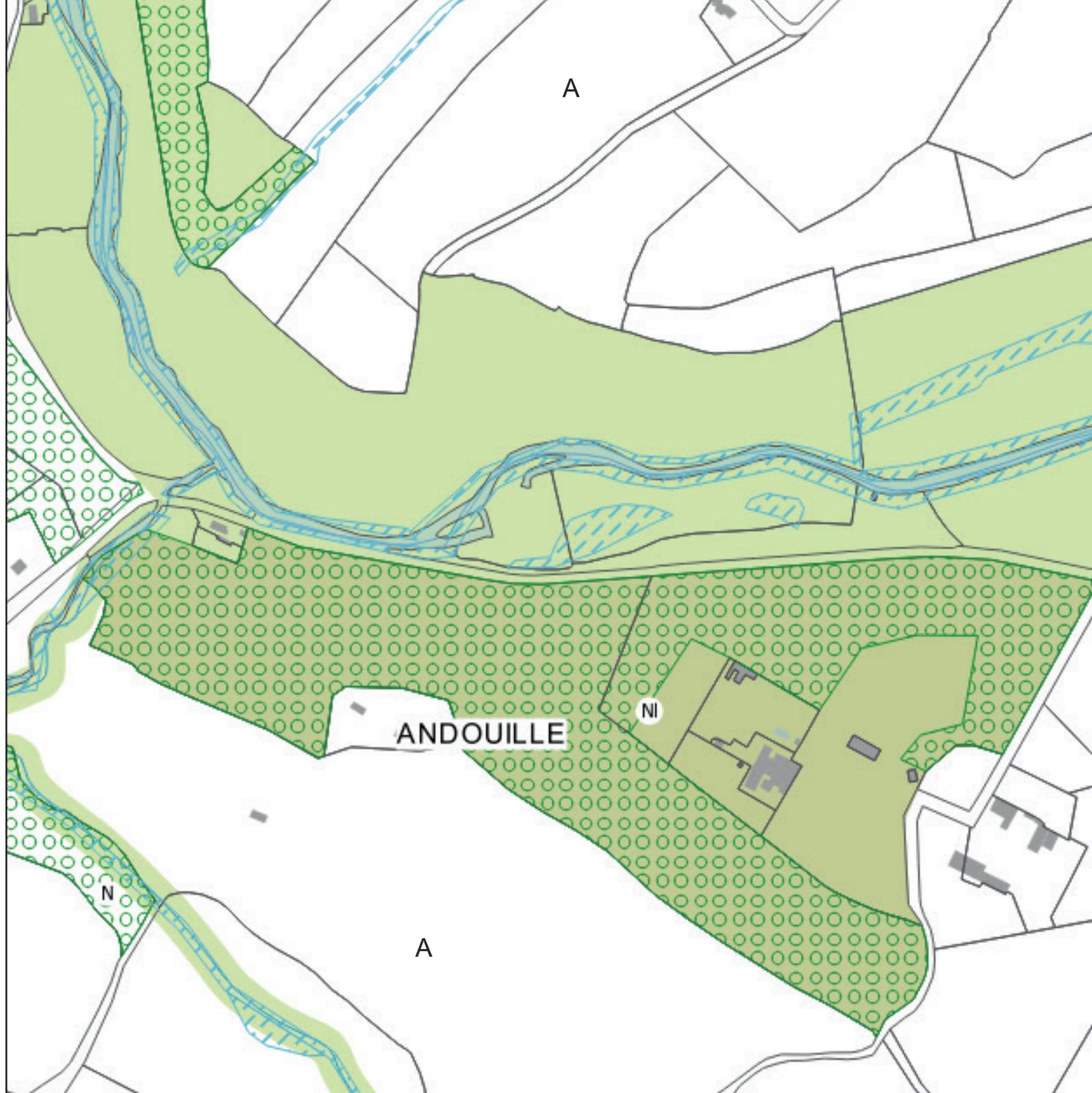
Le secteur NI a une superficie de 16 ha et dispose d'un règlement littéral intégré à la zone N.

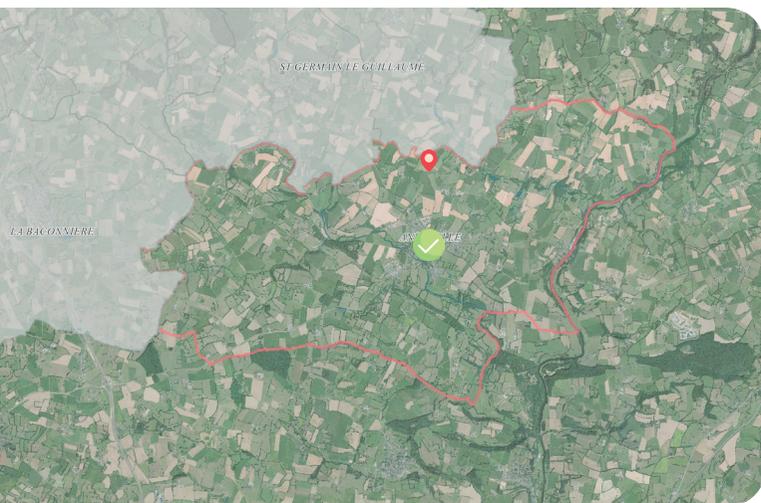
Le projet de PLUi a zoné en NI ce STECAL et lui prévoit un règlement littéral spécifique :

« **Dans le secteur NI :**

- Seules sont autorisées les habitations légères de loisirs liées à l'hébergement hôtelier et touristique :

- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées (cabanes dans les arbres, tipis, yourtes...).
- L'emprise au sol par construction est limitée à 40 m². »





✓ Centre-bourg 📍 Site identifié

La situation

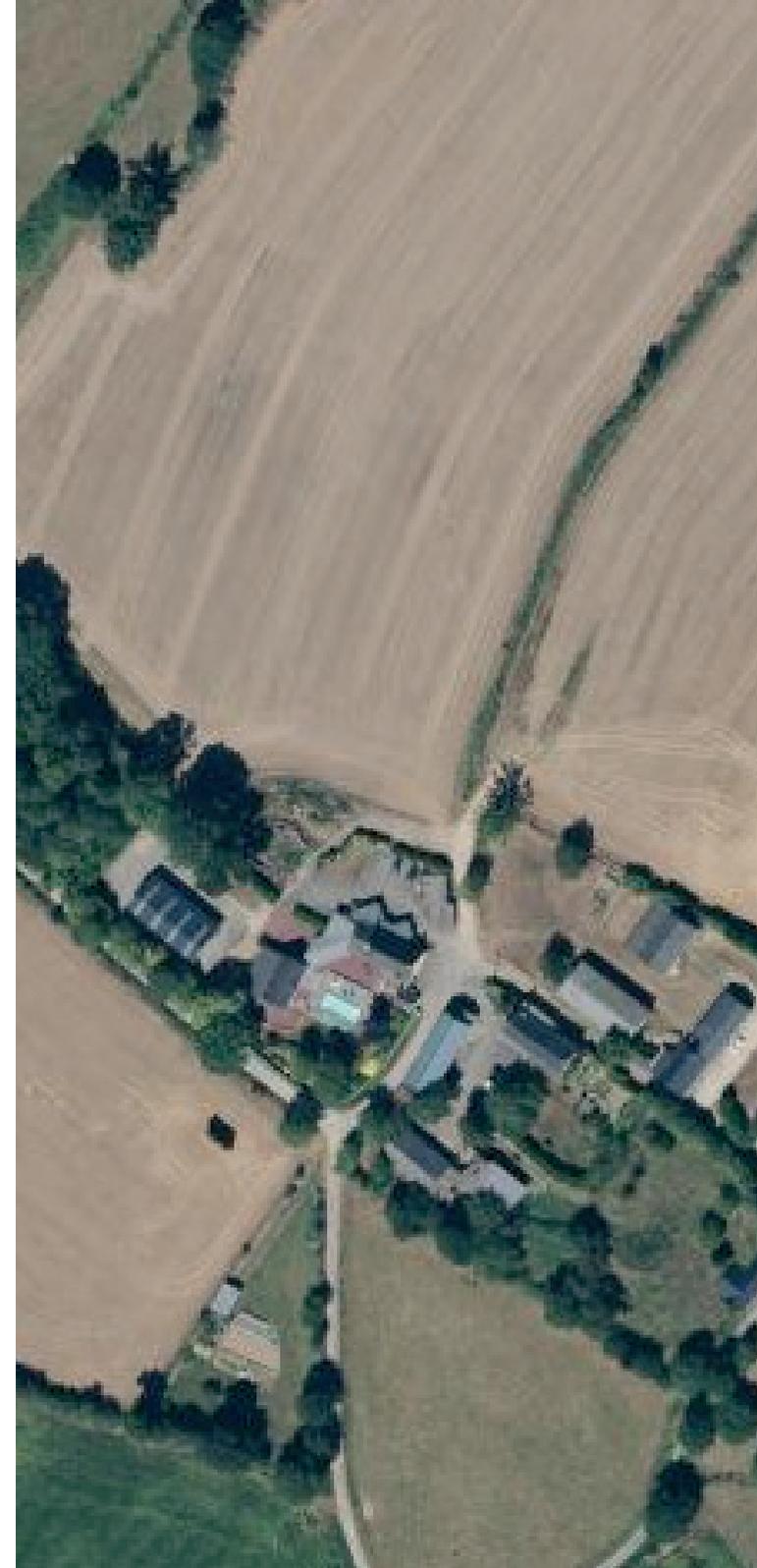
Le lieu-dit La Coudre au Rallier est situé au Nord, à 2km du centre-bourg.

L'activité

La société « Au Bonheur d'Eden » (SARL) a été créée en mai 2013, dont le siège social se situe à l'adresse suivante : La Coudre au Rallier 53 240 Andouillé.

La société est actuellement propriétaire de sept gîtes de groupes et ruraux sur trois sites différents qui représentent un total de 84 couchages. L'un de ces trois sites se trouve sur la commune d'Andouillé à l'adresse du siège social.

Afin de pérenniser l'activité touristique existante, la société souhaite se développer en proposant une offre en hébergements touristiques complémentaire et répondant à la demande qui leur est faite.



Le site

Le lieu-dit La Coudre au Rallier est composé de plusieurs bâtiments regroupé en impasse.

Le projet

Il s'agit de développer l'offre actuelle en couchages qui ne répond pas à la demande croissante par l'installation de quatre cabanes dans les arbres tout en préservant les boisements existant.

Il correspond aux objectifs du PADD suivants :

- Accompagner le développement de nouvelles structures sur l'espace rural gîtes, hébergements insolites... mais également en cœur de bourg avec l'hébergement hôtelier sur les pôles structurants et complémentaires en priorité

La création d'un STECAL

Le secteur NI a une superficie de 8 500 m² et dispose d'un règlement littéral intégré à la zone N. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a également été réalisée en vue de préserver au maximum le site.

Le projet de PLUi a zoné en NI ce STECAL et lui prévoit un règlement littéral spécifique :

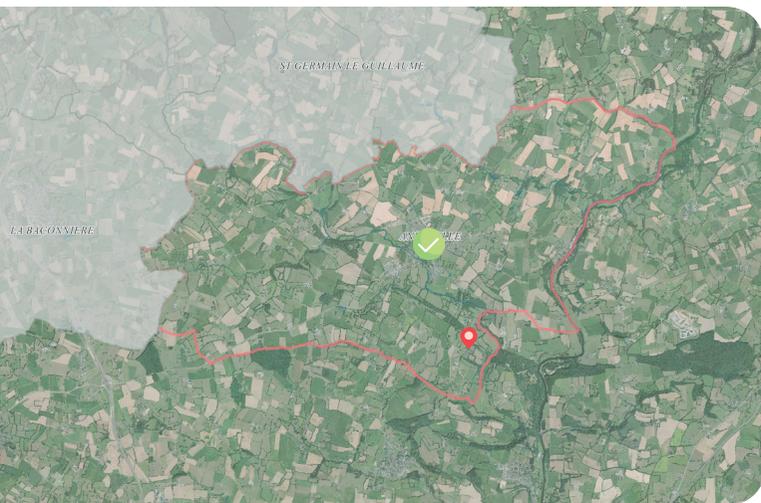
« **Dans le secteur NI :**

- Seules sont autorisées les habitations légères de loisirs liées à l'hébergement hôtelier et touristique :

- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées (cabanes dans les arbres, tipis, yourtes...).
- L'emprise au sol par construction est limitée à 40 m². »



Le chemin des Helvétières



✓ Centre-bourg 📍 Site identifié

La situation

Le chemin des Helvétières est situé au Sud à 2,5km du centre-bourg.

Partie couverte de 14m de diamètre

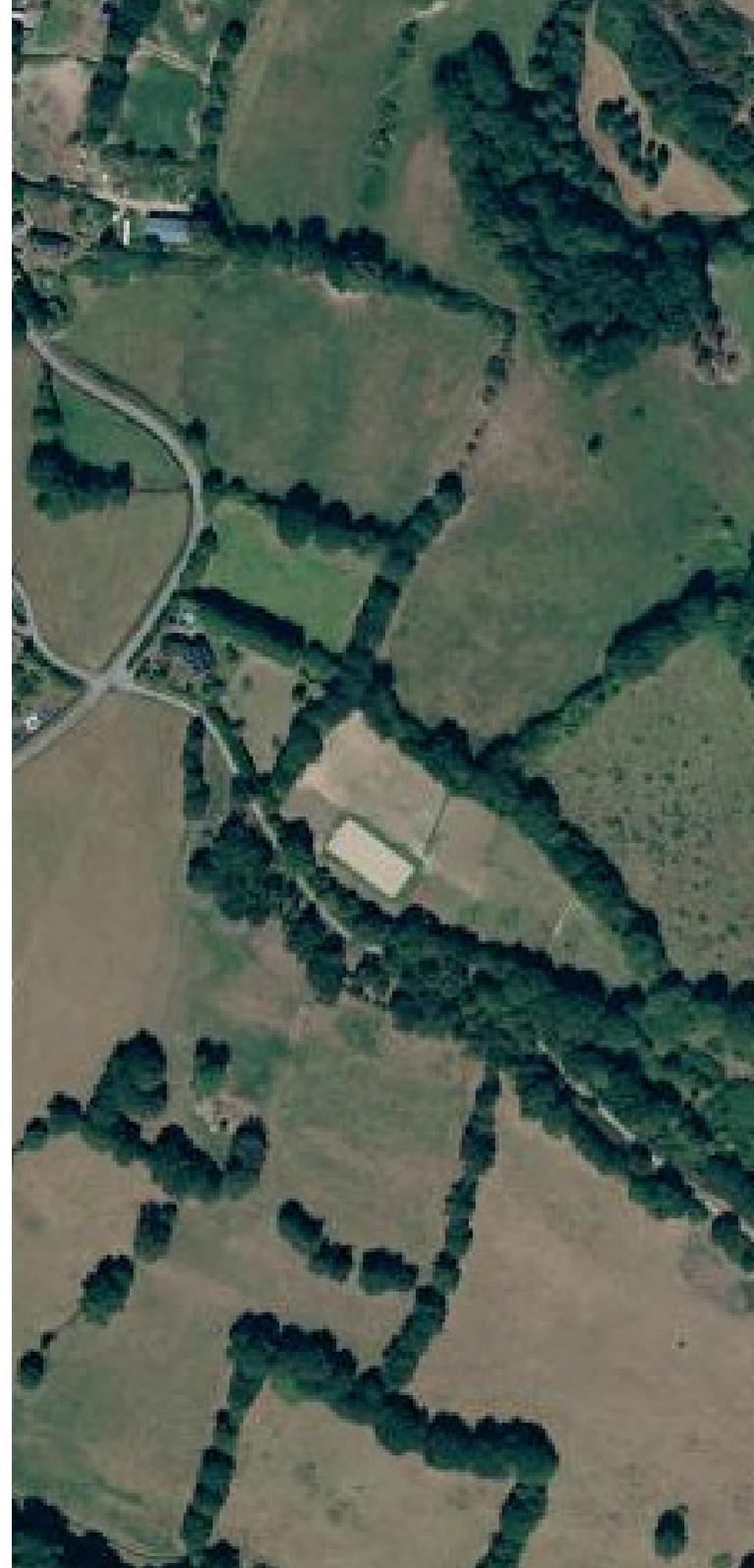
L'activité

Il s'agit d'une activité d'équithérapie.

La propriétaire a trouvé ce lieu sur la commune d'Andouillé. Elle a récemment acquis une maison avec, attenant à celle-ci une partie équestre composée de pâture et d'une carrière.

Toutefois, pour débuter son activité d'équithérapie, il lui manque une partie couverte.

Par ailleurs, la propriétaire du site, monitrice éducatrice de formation souhaite permettre aux patients de bénéficier d'un cadre naturel, stable et adapté à leurs besoins. Elle exerce avec ses propres équidés, ce qui lui permet de proposer des tarifs plus avantageux.



Le site

Le chemin des Helvétières est situé en limite communal dans un environnement boisé.

Le projet

Il s'agit de développer une nouvelle activité d'équithérapie.

Il correspond à l'objectif du PADD suivant :

- Protéger le tissu économique en milieu rural

La création d'un STECAL

Le secteur Ae a une superficie de 2 100 m² et dispose d'un règlement littéral intégré à la zone A.

Le projet de PLUi a zoné en Ae ce STECAL et lui prévoit un règlement littéral spécifique :

« **Dans le secteur Ae :**

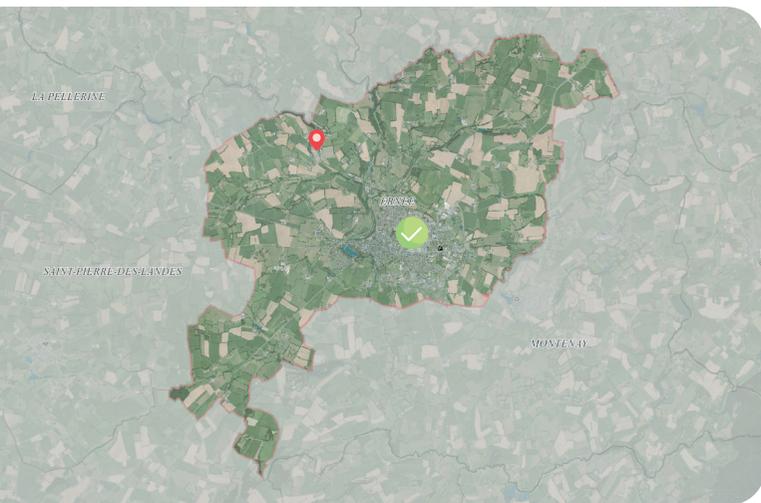
- Seules sont autorisées les constructions liées à l'activité d'équithérapie :

- L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 250 m². »



COMMUNE D'ERNEE





✔ Centre-bourg 📍 Site identifié

La situation

Le site du Moto-Cross d'Ernée est localisé au Nord-Ouest du Centre-Ville de la commune.

L'activité

L'un des plus beaux circuits au monde qui reçoit régulièrement championnats du Monde et d'Europe. Créé en 1972, le Moto Club d'Ernée a acquis au fil des années et des organisations une expérience qui le place parmi les meilleurs organisateurs français et s'est forgé une solide réputation au niveau international

Le Grand Prix de France de moto-cross a réuni en 2017, 250 pilotes et 11 800 spectateurs payants. Il a fédéré 600 bénévoles et attiré 120 journalistes du monde entier. 22 ha de camping ont été déployés.

Depuis plusieurs années, des travaux importants ont été réalisés. Afin de satisfaire les conditions exigées par la fédération et les organisateurs de Grand Prix, des travaux importants ont été réalisés, comme la création de deux nouveaux tunnels, l'aménagement de l'entrée des spectateurs, de l'espace VIP, de nouveaux blocs de douche, les clôtures, les pistes...

Le Moto-club compte 95 licenciés. Il est à noter, une progression de 15 % en un an et de 35 % en deux ans.

Il est donc nécessaire de délimiter le site du Moto-Cross par un zonage spécifique pour permettre de réaliser des aménagements légers ainsi que des constructions nouvelles (vestiaires, local technique, tribunes...) pour maintenir cette activité.



Le site

Le site du Moto-Cross représente un enjeu fort en terme d'activité sportive et d'accueil de population sur le territoire

Le projet

Délimiter l'activité par un zonage spécifique Nmoto permettra de maintenir l'activité de moto-cross et d'envisager la constructions de nouveaux bâtiments, vestiaires par exemple mais également de réaliser des aménagements légers afin de mettre aux normes le site.

Il correspond aux objectifs du PADD suivants :

- Permettre le maintien et le développement des équipements culturels et des manifestations locales

La création d'un STECAL

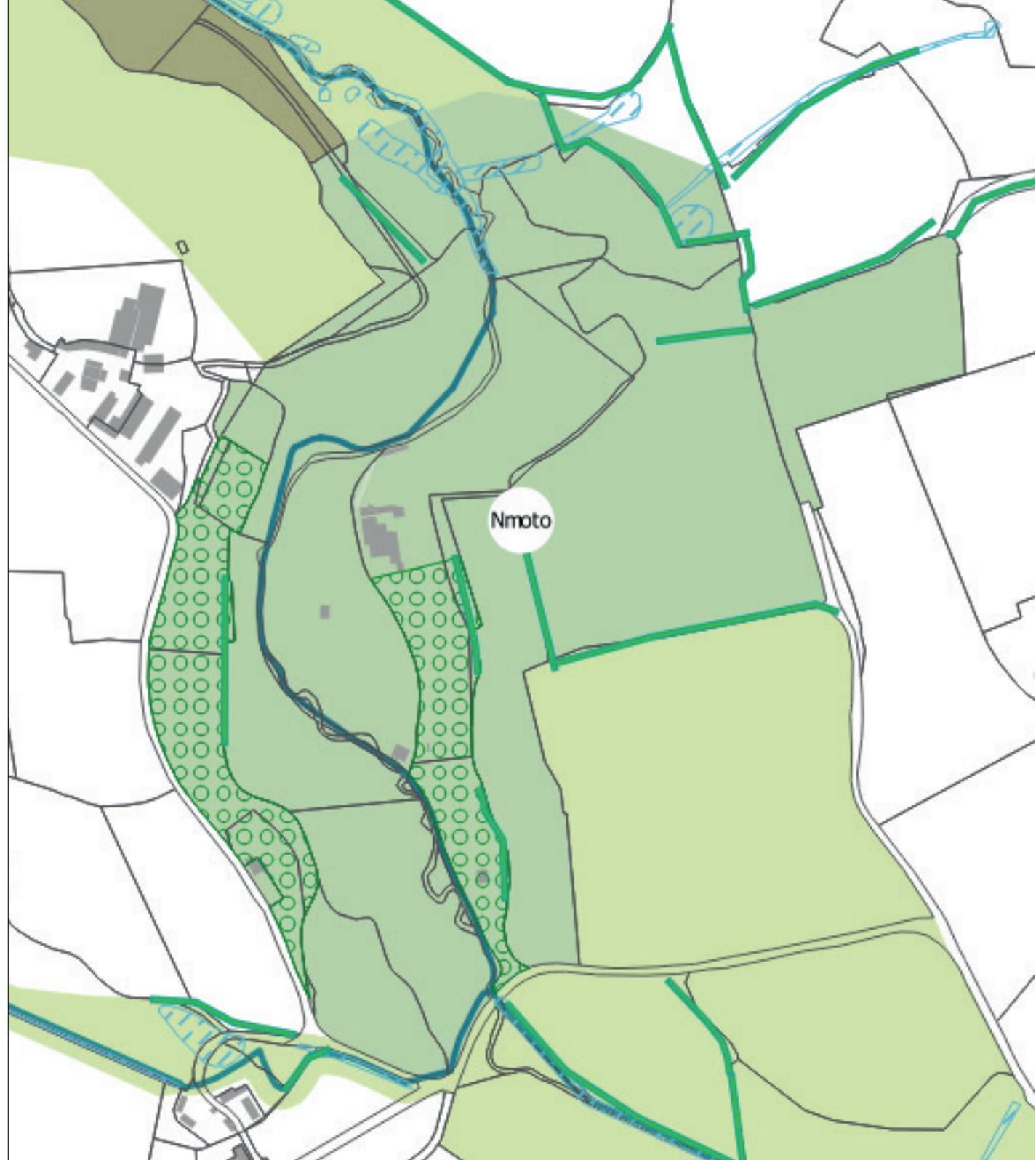
Le sous-secteur Nmoto a une superficie de 23,6ha et dispose d'un règlement littéral intégré à la zone N.

Le projet de PLUi a zoné en Nmoto ce STECAL et lui prévoit un règlement littéral spécifique :

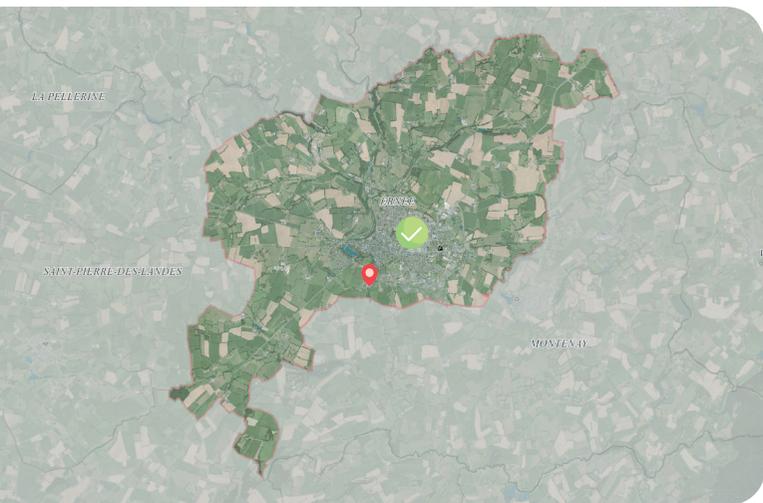
« **En secteur Nmoto :**

Sont admises, sous réserve qu'elles s'intègrent parfaitement dans le site et qu'elles ne portent pas préjudice à l'environnement naturel :

- Les constructions et installations destinées à l'activité de moto-cross sous réserve que l'emprise au sol totale des nouvelles constructions ne dépasse pas 150 m². »



L'aire d'accueil des gens du voyage



✔ Centre-bourg 📍 Site identifié

La situation

L'aire d'accueil des gens du voyage est situé à 1,2 km au Sud du Centre-Ville.

L'activité

L'aire d'accueil des gens du voyage a vu le jour en 2007, actuellement elle compte 10 emplacements pour 20 caravanes et un bloc sanitaires.

L'aire d'accueil des gens du voyage d'Ernée fait partie des 7 aires d'accueil permanentes inscrites au Schéma Départementale d'accueil des gens du voyage 2016-2021, il est donc nécessaire de la maintenir dans le PLUi afin d'anticiper des possibilités d'évolution et de construction de nouveaux bâtiments. Il n'y a actuellement aucun logement sur place et ce n'est pas ailleurs pas la vocation de cette zone.



Le site

Ce site n'est pas localisé en continuité du centre-ville d'Ernée ainsi il est nécessaire de délimiter le secteur pour permettre la réalisation de nouveaux aménagements, de type sanitaires par exemple.

Le projet

A l'heure actuelle aucun projet n'est envisagé, mais il s'agit d'anticiper de futures constructions ou aménagements lors de l'application du PLUi, d'autant plus que l'aire d'accueil des gens du voyage est inscrite au Schéma Départementale.

La création d'un STECAL

Le sous-secteur Ng a une superficie de 5 500 m² et dispose d'un règlement littéral intégré à la zone N.

Le projet de PLUi a zoné en Ng ce STECAL et lui prévoit un règlement littéral spécifique :

« **En secteur Ng :**

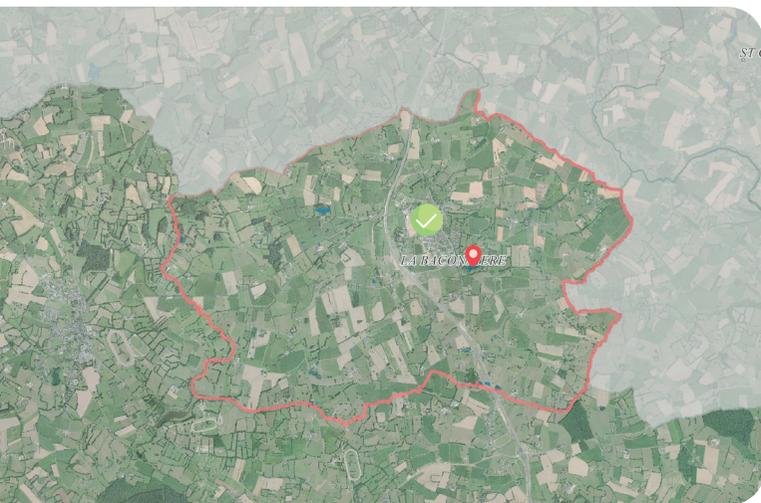
Sont également admis dans le secteur Ng, les types d'activités suivants :

- o Le stationnement des caravanes qui constitue l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- o Les constructions et installations liées à l'accueil des gens du voyage. »



COMMUNE DE LA BACONNIERE





✓ Centre-bourg 📍 Site identifié

La situation

Le site est localisé en sortie d'agglomération et en continuité du centre-bourg.

L'activité

Le Domaine des Vaulx propose différents types d'hébergements touristiques, allant des cabanes dans les arbres, sur terres ou sur l'eau ainsi que des gîtes.

Cette activité est en plein essor et souhaite pouvoir développer l'offre actuelle par l'implantation de nouvelles cabanes dans les arbres.

Au total, ce sont 8 cabanes dans les arbres qui sont installées et elles respectent les lieux.

Le domaine représente 70 ha de bois, de prairies, de cultures, ainsi que des animaux. Sur le site, il n'y a aucun repère, ni clocher, ni ligne électrique, seulement les arbres. Les cabanes ne sont pas visibles les unes des autres. Elles ne sont pas reliées à l'eau, ni à l'électricité et ce sont des toilettes sèches et un chauffage d'appoint en hiver.

Les véhicules n'accèdent pas sur le site et restent sur un parking à l'entrée.



Le site

Ce site est en continuité du centre-bourg de La Baconnière, un accès existant permettra de desservir les futures constructions.

Le projet

Il s'agit de développer l'offre actuelle en cabanes dans les arbres par l'installation de cinq nouvelles cabanes tout en préservant les boisements existants.

Il correspond aux objectifs du PADD suivants :

- Accompagner le développement de nouvelles structures sur l'espace rural gîtes, hébergements insolites... mais également en cœur de bourg avec l'hébergement hôtelier sur les pôles structurants et complémentaires en priorité

La création d'un STECAL

Le sous-secteur NI a une superficie de 11 ha et dispose d'un règlement littéral intégré à la zone N. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a également été réalisée en vue de préserver au maximum le site et plus particulièrement les boisements.

Le projet de PLUi a zoné en NI ce STECAL et lui prévoit un règlement littéral spécifique :

« **Dans le secteur NI :**

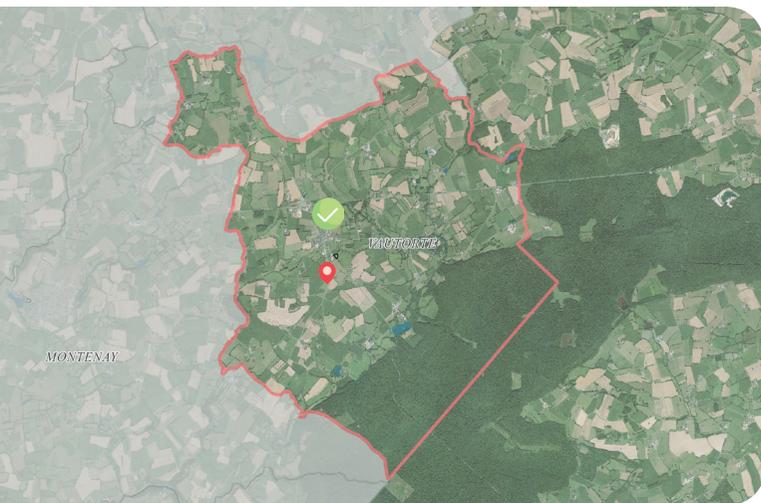
- Seules sont autorisées les habitations légères de loisirs liées à l'hébergement hôtelier et touristique :

- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées (cabanes dans les arbres, tipis, yourtes...).
- L'emprise au sol par construction est limitée à 40 m². »



COMMUNE DE VAUTORTE





✓ Centre-bourg 📍 Site identifié

La situation

Le site est localisé au Sud à 800 mètres du centre-bourg de Vautorte.

L'activité

L'entreprise située au lieu-dit La Rochelette est une entreprise de travaux agricole (ETA) en activité depuis 16 ans, elle est spécialisée dans le secteur des activités de soutien aux cultures sous le code NAF Activités de soutien aux cultures (0161Z).

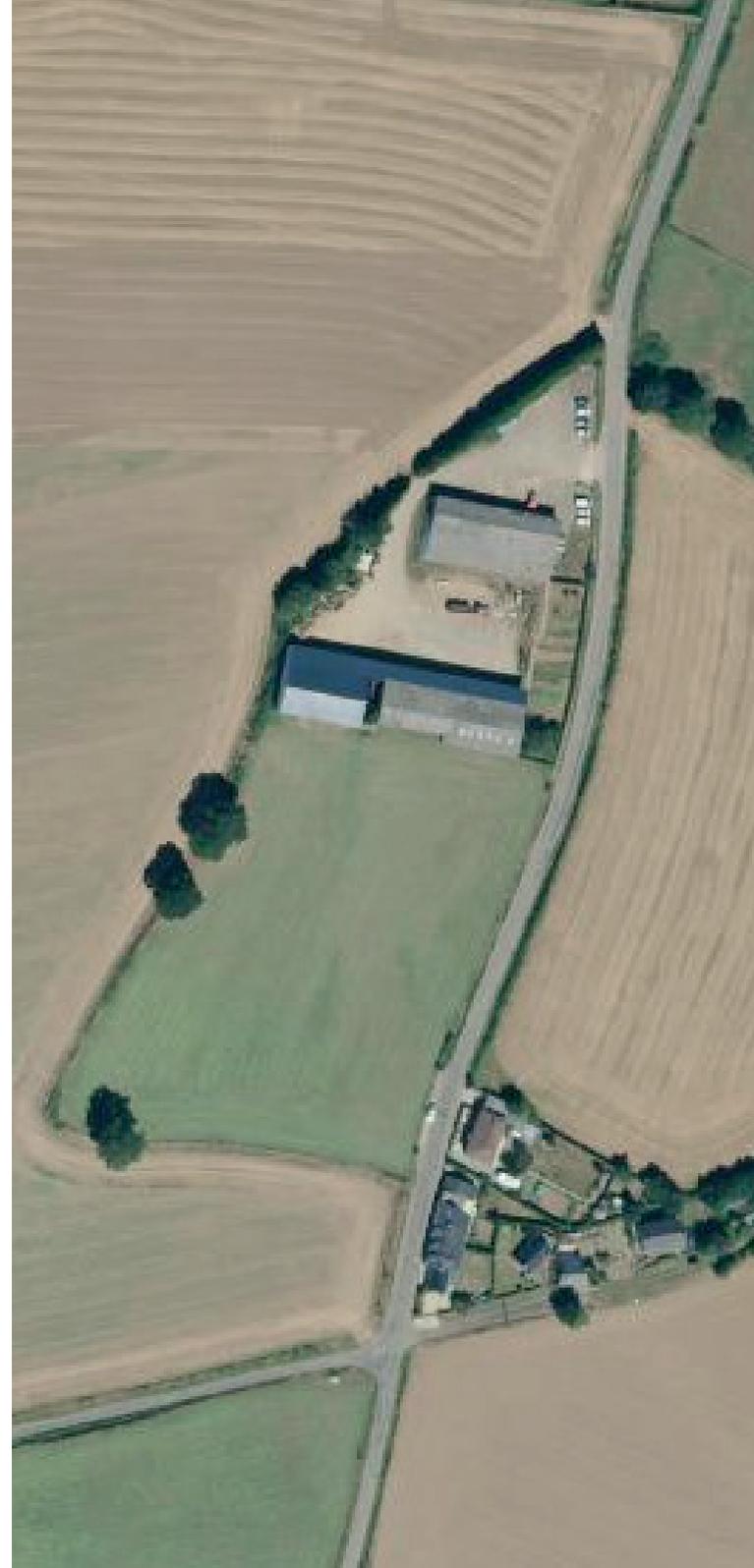
Cette sous-classe comprend :

- les activités agricoles suivantes exécutées pour le compte de tiers :
- préparation des terres
- opération de récolte
- semis et plantations
- traitement des récoltes
- pulvérisation des récoltes, y compris par des véhicules aériens
- taille des arbres fruitiers et des vignes
- lutte contre les animaux nuisibles (y compris les lapins) en relation avec l'agriculture
- le maintien des terres agricoles en bon état sur les plans agricole et environnemental
- l'exploitation de systèmes d'irrigation pour l'agriculture

Cette sous-classe comprend aussi :

- la mise à disposition de machines agricoles avec conducteur et personnel

Son effectif est compris entre 3 et 5 salariés.



Le site

Ce site dispose d'une accessibilité directe via la D209 qui permet de se rendre à Chailland.

Le projet

Il s'agit de développer l'entreprise de travaux agricole par la construction de nouveaux bâtiments destinés au stockage.

La création d'un STECAL

Le sous-secteur Am a une superficie de 1,8 ha et dispose d'un règlement littéral intégré à la zone A.

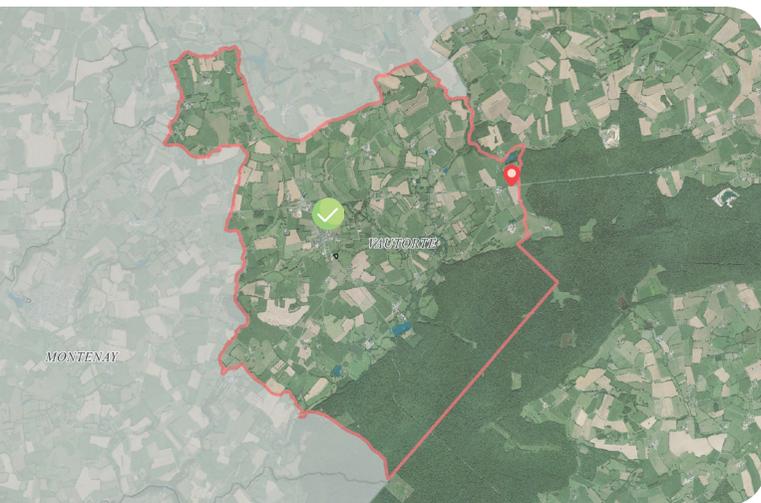
Le projet de PLUi a zoné en Am ce STECAL et lui prévoit un règlement littéral spécifique :

« **Dans le secteur Am :**

Sont également admises dans le sous-secteur Am, les extensions et nouvelles constructions :

- o L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
- o L'intégration à l'environnement est respectée ;
- o L'extension ou la nouvelle construction n'augmentera pas l'emprise au sol de plus du double de l'emprise au sol actuelle de la construction existante ;
- o La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ; »





✓ Centre-bourg ● Site identifié

La situation

Le site est localisé au Sud à 3,7 km du centre-bourg de Vautorte.

L'activité

Le garage Renault Desaunay Agent Renault est un distributeur Renault situé à l'adresse Le Triage à Vautorte . C'est une société à responsabilité limitée unipersonnelle en activité depuis 8 ans. Elle est spécialisée dans le secteur d'activité de l'entretien et réparation de véhicules automobile légers sous le code NAF Réparation automobile de véhicules automobiles légers : mécaniques (4520AB).

Cette sous-classe comprend :

- le commerce de gros et de détail de véhicules neufs ou usagés : véhicules automobiles pour le transport des personnes, y compris les véhicules spéciaux tels qu'ambulances, minibus, etc. (3,5 tonnes ou moins)

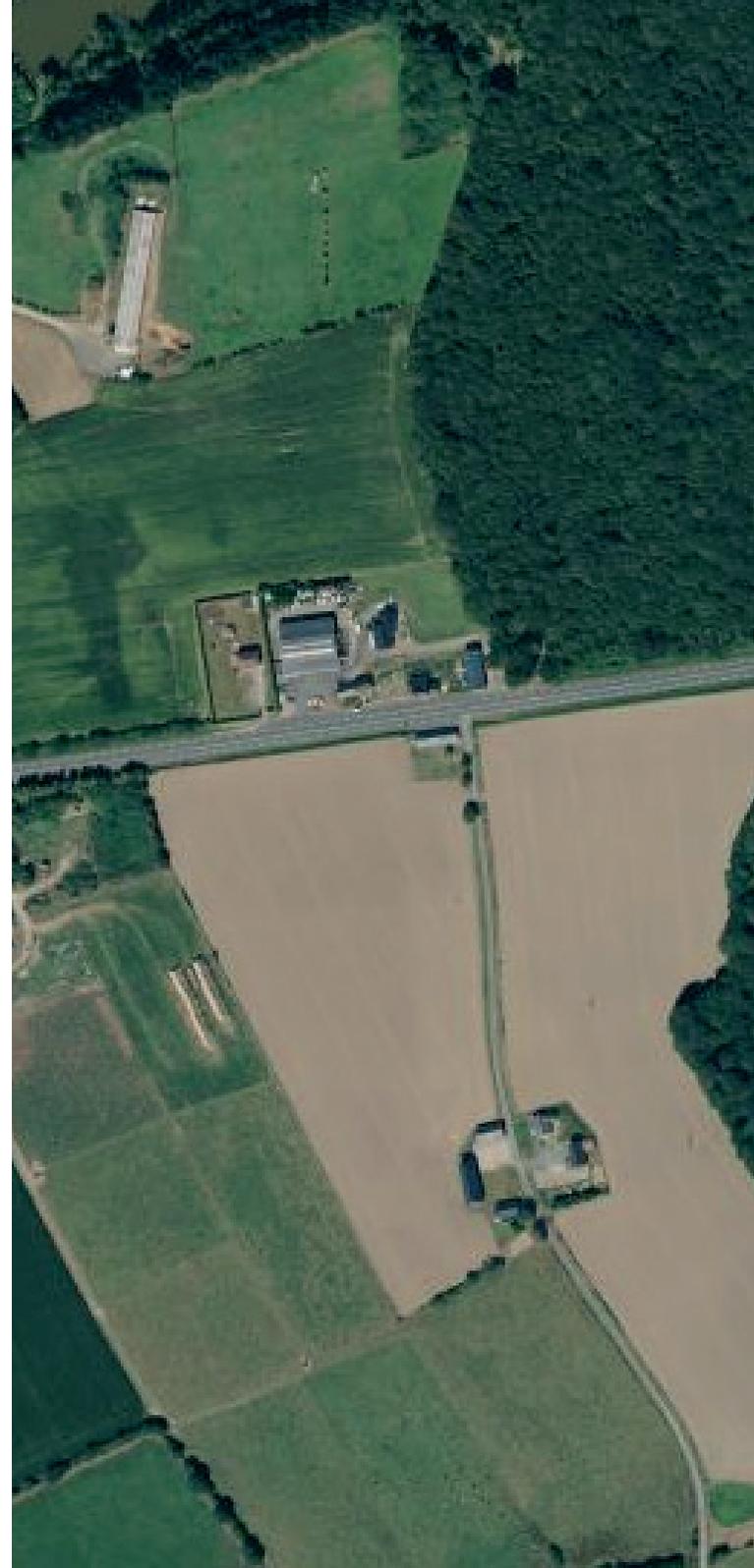
Cette sous-classe comprend aussi :

- le commerce de gros et de détail de véhicules automobiles tout terrain, comme les jeeps (3,5 tonnes ou moins)

Cette sous-classe ne comprend pas :

- le commerce de gros et de détail de pièces et d'accessoires de véhicules automobiles (cf. 45.3)
- la location de véhicules avec chauffeur (cf. 49.3)
- la location de véhicules sans chauffeur (cf. 77.11)

Son effectif est compris entre 1 et 2 salariés.



Le site

Ce site dispose d'une accessibilité directe via la RN12.

Le projet

Il s'agit de garantir des potentialités de développement pour le garage existant.

La création d'un STECAL

Le sous-secteur Am a une superficie de 3 000 m² et dispose d'un règlement littéral intégré à la zone A.

Le projet de PLUi a zoné en Am ce STECAL et lui prévoit un règlement littéral spécifique :

« Dans le secteur Am :

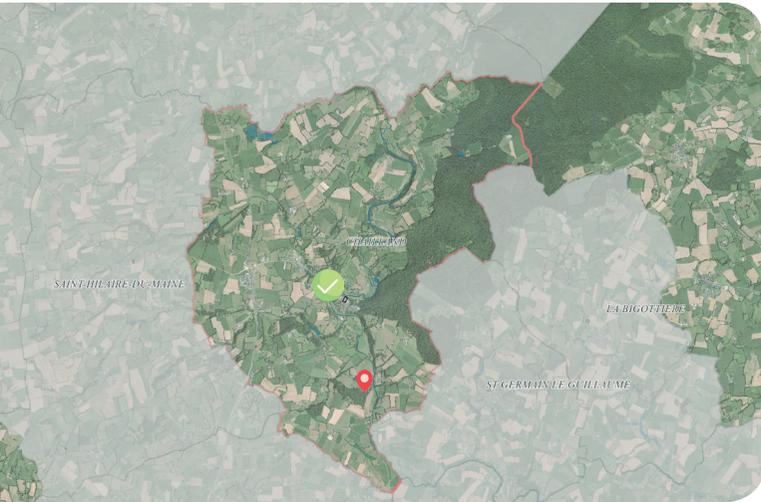
Sont également admises dans le sous-secteur Am, les extensions et nouvelles constructions :

- o L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
- o L'intégration à l'environnement est respectée ;
- o L'extension ou la nouvelle construction n'augmentera pas l'emprise au sol de plus du double de l'emprise au sol actuelle de la construction existante ;
- o La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ; »



COMMUNE DE CHAILLAND





✓ Centre-bourg 📍 Site identifié

La situation

Le site est localisé au Sud à 2,3 km du centre-bourg de Chailland.

L'activité

Le Domaine de Clivoy comprend un gîte aménagé dans les anciens communs du château. Il propose également une salle de réception ainsi que le jardin qui est labélisé « jardin remarquable » en location pour les réceptions familiales, professionnelles...

D'un simple poste militaire, construit sur d'énormes blocs de grès dominant la vallée de l'Ernée, Clivoy est devenu un véritable château vers les années 1860. Le parc et le jardin du château s'étendent sur environ 15 hectares mais seuls les abords du château, le grand potager et les chemins de promenade menant sous les remparts rocheux sont accessibles au public.



Le site

Ce site dispose d'une accessibilité directe via la la D548.

Le projet

Il s'agit de garantir des potentialités de développement en particulier pour la construction d'un bâtiment pour l'accueil au public.

La création d'un STECAL

Le sous-secteur Am a une superficie de 6 000 m² et dispose d'un règlement littéral intégré à la zone N.

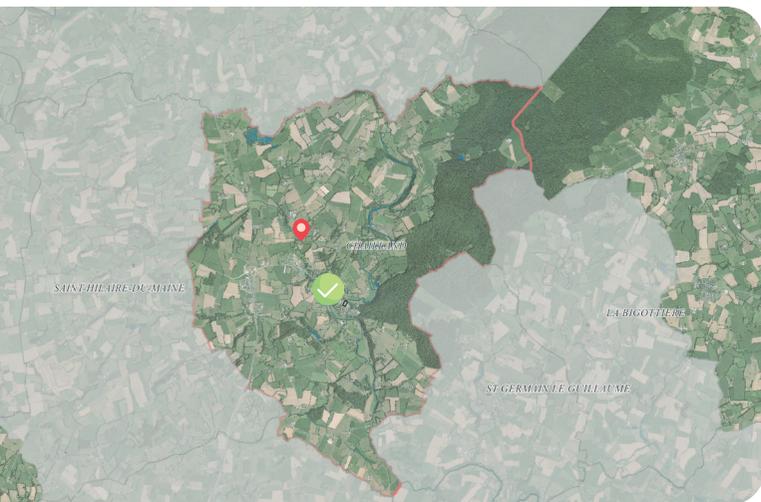
Le projet de PLUi a zoné en Nm ce STECAL et lui prévoit un règlement littéral spécifique :

« **Dans le secteur Nm :**

Sont également admises dans le sous-secteur Nm, les extensions et nouvelles constructions :

- o L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
- o L'intégration à l'environnement est respectée ;
- o L'extension ou la nouvelle construction n'augmentera pas l'emprise au sol de plus du double de l'emprise au sol actuelle de la construction existante ;
- o La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ; »





✓ Centre-bourg 📍 Site identifié

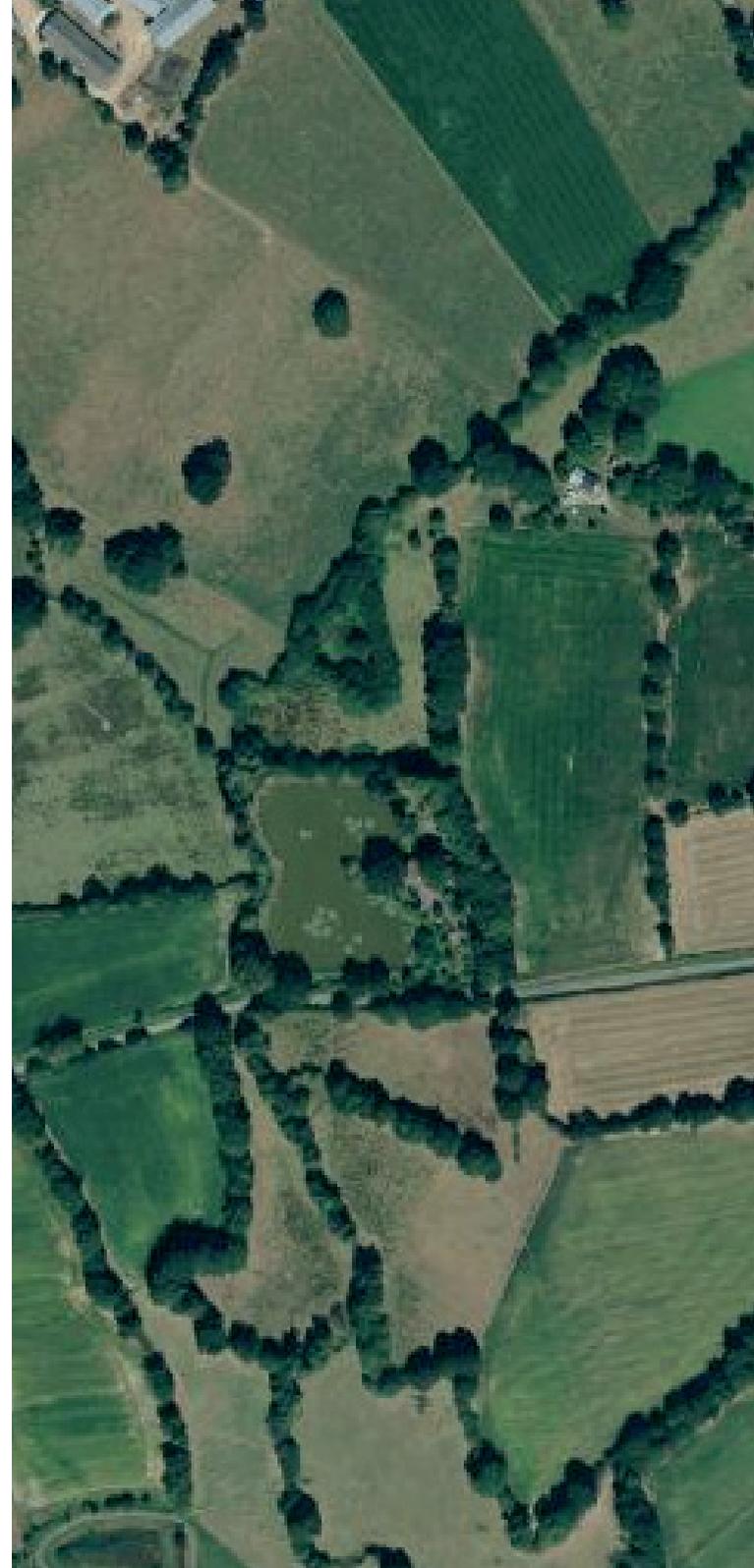
La situation

Le site est localisé au Sud à 1,3 km du centre-bourg de Chailland.

L'activité

L'étang de la Boulerie propose un environnement verdoyant avec la location d'un chalet de 2 chambres avec au total 4 couchages.

Le site propose également une activité de pêche ainsi qu'un sentier de randonnée à proximité.



Le site

Ce site dispose d'une accessibilité depuis le centre-bourg via la rue Roquet de Paradis au Nord.

Le projet

Il s'agit de garantir des potentialités de développement pour la construction de nouveaux châlets sur le site.

La création d'un STECAL

Le secteur NI a une superficie de 3 900 m² et dispose d'un règlement littéral intégré à la zone N.

Le projet de PLUi a zoné en NI ce STECAL et lui prévoit un règlement littéral spécifique :

« **Dans le secteur NI :**

- Seules sont autorisées les habitations légères de loisirs liées à l'hébergement hôtelier et touristique :

- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées (cabanes dans les arbres, tipis, yourtes...).

- L'emprise au sol par construction est limitée à 40 m². »



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'Ernée

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées

REVISIONS ALLEGÉES N°1 et 2



Ce document est informatif. Les STECAL identifiés en 2019 lors de l'approbation du PLUi ont évolué via les procédures de révisions allégées n°1 et 2. Les STECALs validés sont identifiés sur le règlement graphique

Vu pour être annexé à la
délibération du 11/03/2025,
Le Président de la Communauté de
Communes de l'Ernée,
Gilles LIGOT

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration		04/03/2019	25/11/2019
Modification simplifiée n°1			24/10/2023
Révision allégée n°1	19/03/2024	02/07/2024	11/03/2025
Révision allégée n°2	19/03/2024	02/07/2024	11/03/2025
Révision allégée n°3	19/03/2024	02/07/2024	11/03/2025
Révision allégée n°4	19/03/2024	02/07/2024	11/03/2025
Modification n°1	19/03/2024	/	11/03/2025

F30 - Modification STECAL NI (La Baconnière Domaine des Vaulx)	3
F161 - Modification STECAL NI (Andouillé château du Lattay)	17
F50 - Modification STECAL Am (Juvigné Le Tibourgeais)	26
F182 - Modification STECAL Nmoto (Ernée La Baudouinai)	37
F24 - Création du STECAL Eco « Ate » (La Baconnière La Tiersinai)	45
F162 - Création du STECAL Eco « Ate » (Chailland Le château de la forge)	57
F128 - Création du STECAL Eco « Ate » (Ernée Mauny)	77
F165 - Création du STECAL Eco « Ate » (Ernée La Baudouinai)	86
F26 - Création du STECAL Eco « Nte / NI » (Vautorte La Cour)	96
F166 - Création du STECAL Eco « AI » (Montenay La Ginelai)	132
F174 - Création du STECAL Eco « AI » (Montenay Vallori)	144
F175 - Création du STECAL Eco « AI » (St-Hilaire-du-Maine La Retuisière)	156
F150 - Création du double STECAL Eco « AI » et « Ate » (Andouillé Le Roc au Loup).....	166
F131 - Création du STECAL Eco « Nc » (Ernée La Brouillerie).....	179
F112 - Création du STECAL Eco « Am » (St-Denis-de-Gastines Blanche Noë)	188
F52 - Création du STECAL Eco « Am » (St-Pierre-des-Landes La Fosse)	198
F168 - Création du STECAL Eco « Am » (La Pellerine Les Boissay).....	208

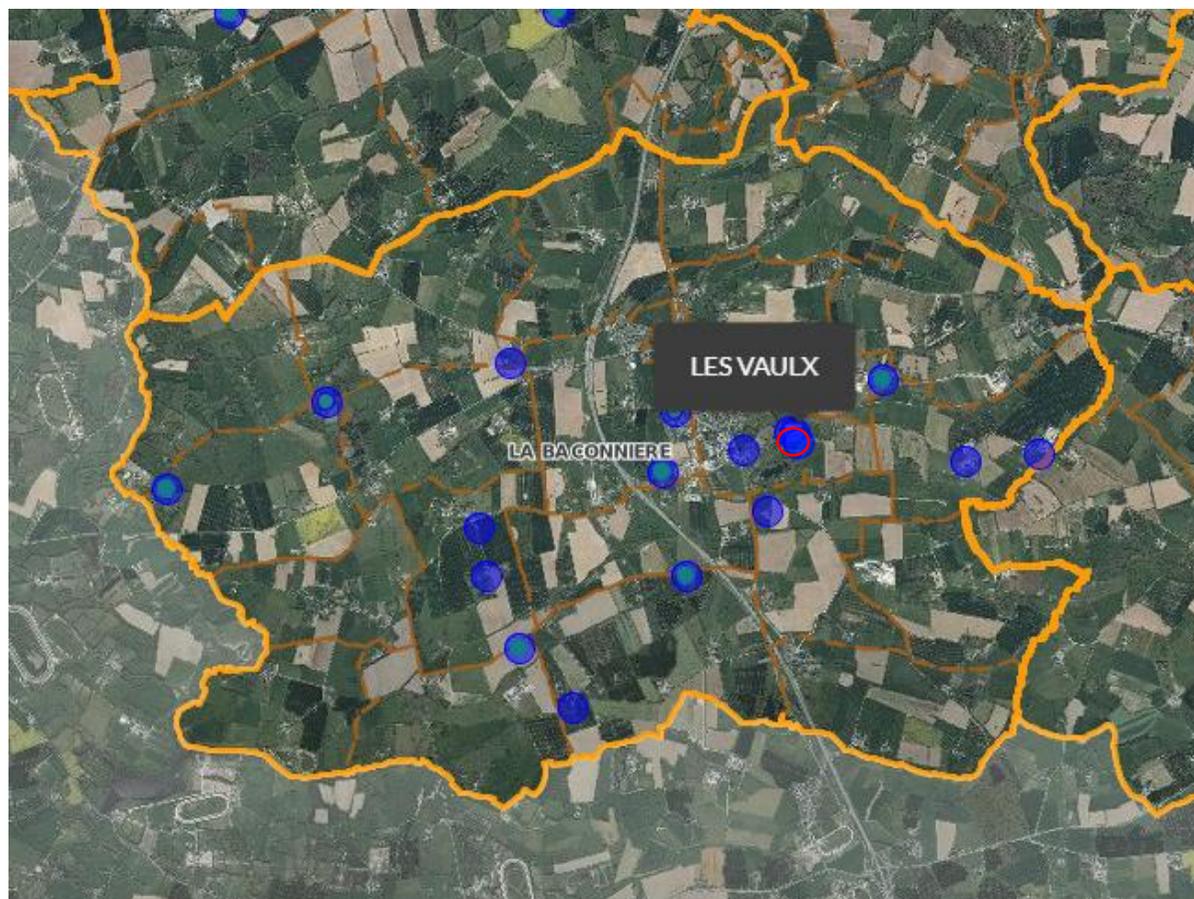
F47 - Création du STECAL Eco « Am » (Montenay La Houellerie)	220
F130 - Création du STECAL Eco « Am » (La Croixille La Rongère).....	229
F25 - Création du STECAL Eco « Am » (Juvigné La Bénichère)	240
F149 - Création du STECAL Eco « Am » (Vautorte Le Champ de Saulges)	248
F54 - Création du STECAL Eco « Nm » (Juvigné Le Petit Fossavie)	257
F113 - Création du STECAL Eco « NL » (St-Denis-de-Gastines Le Fruitier).....	266

F30 - Modification STECAL NI (La Baconnière | Domaine des Vaultx)

Référence interne : Formulaire 30

PRESENTATION DU STECAL

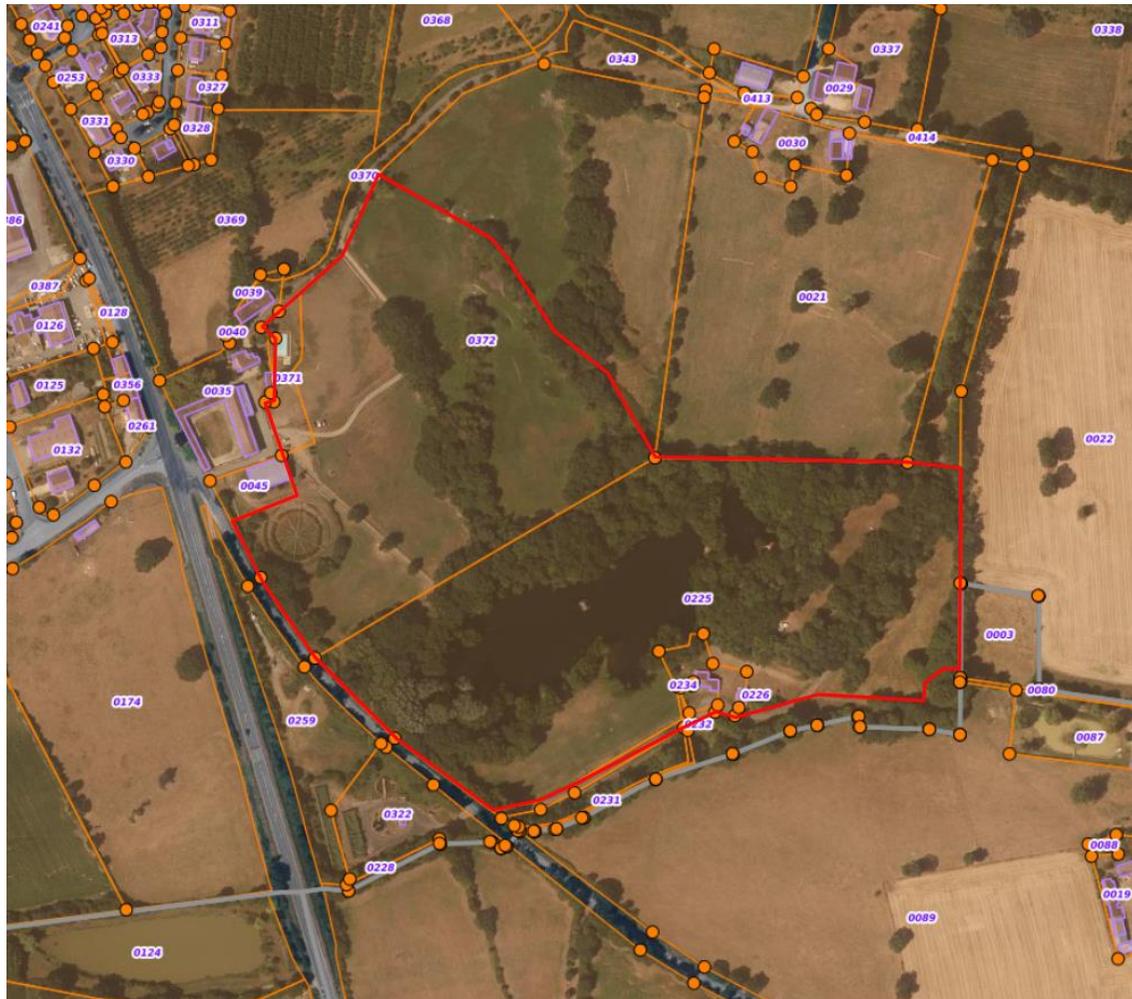
Situation du STECAL



Localisation du STECAL concerné sur l'outil SIG de la communauté de communes :

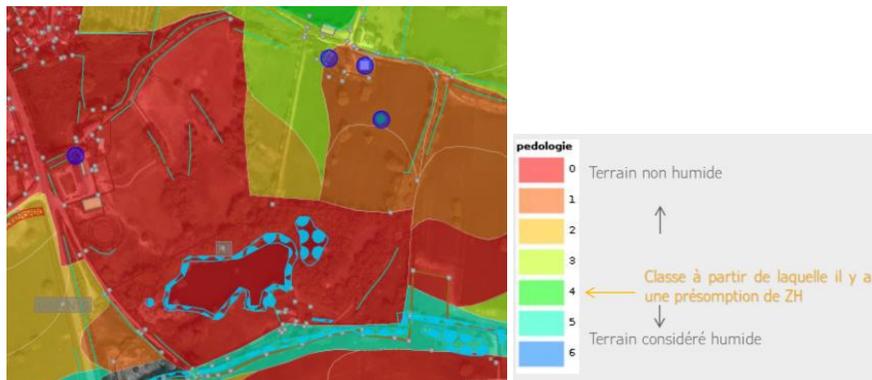


Vue aérienne du STECAL :



Situation	Commune de La Baconnière, Domaine « Les Vaultx ».					
Desserte	Ce site est en continuité du centre-bourg de La Baconnière. Un accès existant depuis la RD31 permet de desservir le site. Les véhicules stationnent sur un parking à l'entrée et ne sont pas autorisés sur le domaine.					
Parcelles concernées	ZN 0021					
Surface du STECAL	11 ha					
Occupation actuelle / Activité	<p>Le site est localisé en sortie d'agglomération et en continuité du centre-bourg.</p> <p>Il accueille une activité écotouristique : « Le Domaine des Vaultx » qui propose différents types d'hébergements touristiques, allant des cabanes dans les arbres, sur terre ou sur l'eau ainsi que des gîtes.</p> <p>Les 8 cabanes installées ne sont pas visibles les unes des autres. Elles ne sont pas raccordées à l'eau potable, ni à l'électricité et elles sont équipées de toilettes sèches et d'un chauffage d'appoint en hiver. Les véhicules n'accèdent pas sur le site et restent sur un parking à l'entrée.</p> <p>Ce STECAL existait déjà avant l'approbation du PLUi. Il fut créé dans le cadre d'une Déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLU de la Baconnière en 2015.</p>					
Le site est concerné par :	Risques ?	Nuisances ?	Zones humides ?	Secteur protégé ?	Périmètre sanitaire agricole ?	Patrimoine ?
	 Retrait-gonflement des argiles		 Etang au sein du STECAL + cours d'eau au Sud Pédologie : Niveau 0	 Haies préservées au PLUi		

Extrait carte pédologique du département 53



L'ETAT INITIAL DU SITE

Méthode

Aucune création d'accès n'étant prévue (uniquement l'installation de cabanes dans les arbres), l'investigation terrain s'est portée sur la recherche de potentielles espèces protégées dans les arbres. Ainsi, chaque arbre a été observé à la recherche de trous, loges ou autres anfractuosités favorables à la faune.

A noter qu'un seul passage a été réalisé fin février 2024.

Résultats

La zone d'étude du Domaine des Vaux est située au sein d'une prairie. Cinq arbres têtards ont été recensés dans la zone d'étude. Leur qualité d'arbre têtard ainsi que leur âge sont favorables à la présence d'une faune commune **Aucun, dans la zone d'étude, ne présentait de cavité ou de loge.**

Le projet étant la conservation des arbres pour y installer des cabanes, l'impact du projet restera limité sur la faune et la flore. Cela d'autant plus que de nombreux autres arbres têtards sont présents à proximité.



OCCUPATION DU SOL ET ZONES HUMIDES

CB = Corine Biotope

Sources : Hardy Environnement, DDT53
Fond de carte : IGN BD Ortho 2022

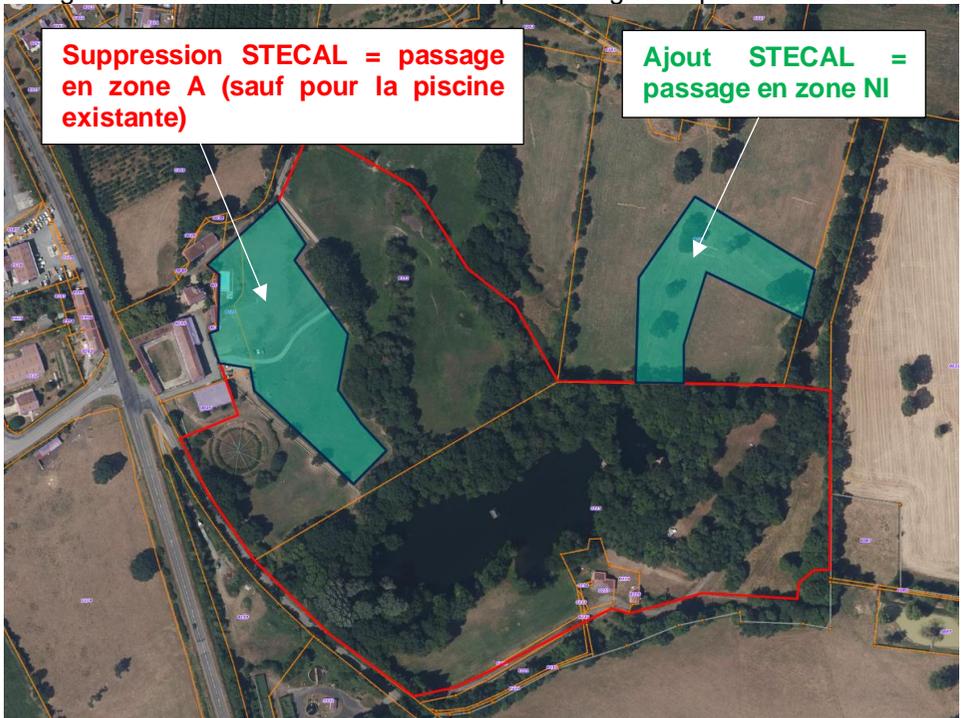


BOCAGE
◆ Arbre à fort potentiel d'accueil pour les espèces protégées

HYDROLOGIE
Réseau hydrologique
— Cours d'eau

INFORMATION COMPLEMENTAIRE
□ Zone d'étude

LE BESOIN EXPRIME

<p>Description du projet</p>	<p>Développer l'activité du Domaine des Vaulx par la construction de 5 nouvelles cabanes. Il s'agit de remodeler la zone NI existante pour n'englober que les HLL existantes et les 3 HLL futures.</p>  <p>Suppression STECAL = passage en zone A (sauf pour la piscine existante)</p> <p>Ajout STECAL = passage en zone NI</p>
<p>Consommation NAF ?</p>	<p>La modification du STECAL NI entrainera une consommation d'espaces NAF d'environ 7800 m² :</p>



Extrait RPG 2022 :



Le périmètre NI actuel et les cabanes projetées en bleu :



Aperçu des hébergements légers de loisirs sur le site :

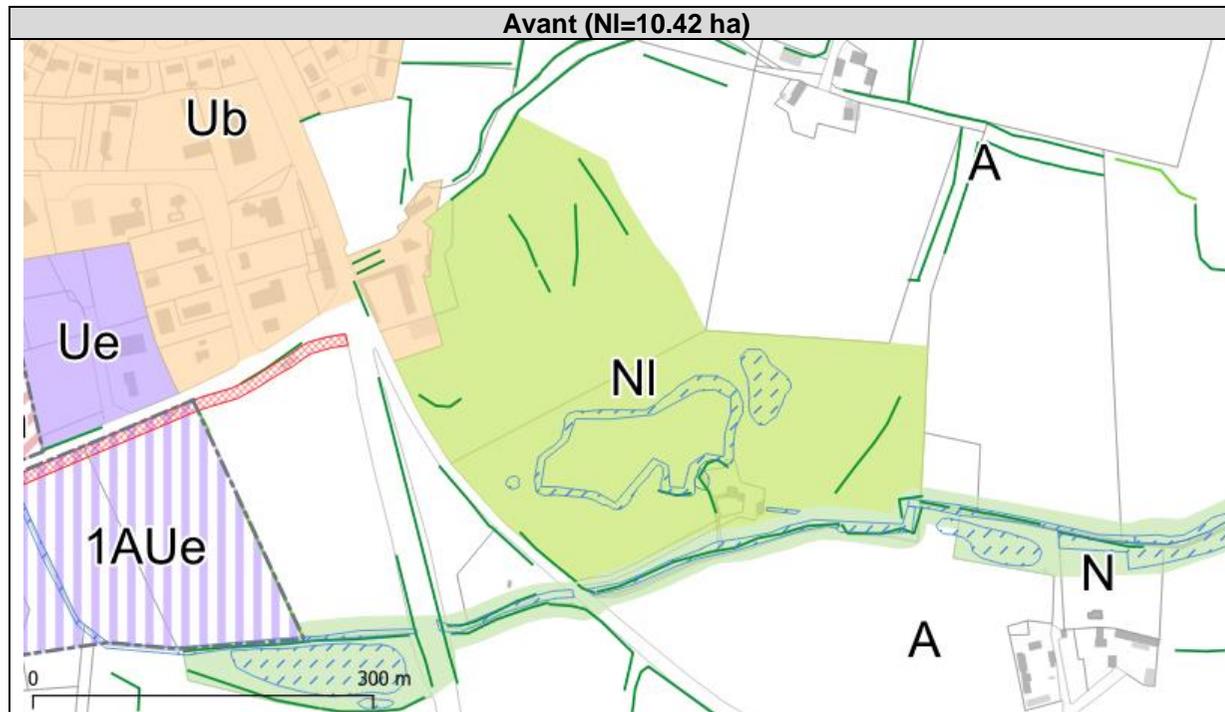


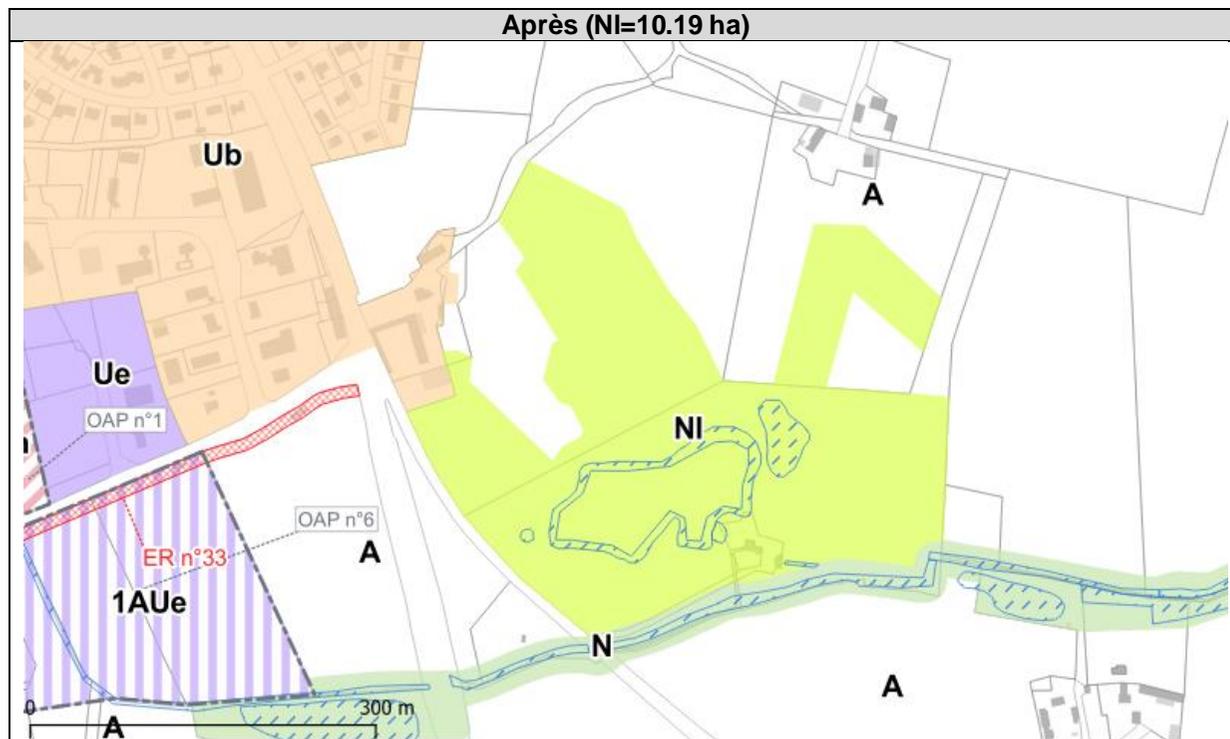
EVOLUTION DU PLUI (AVANT / APRES)

Il s'agit de :

- Remodeler le périmètre du STECAL NI sans l'augmenter en fonction des cabanes existantes et projetées
- Pour donner suite à l'avis des personnes publiques associées, l'emprise de la zone A est réduite pour exclure une piscine privée (à rattacher à la zone Ub)

Evolution du règlement graphique



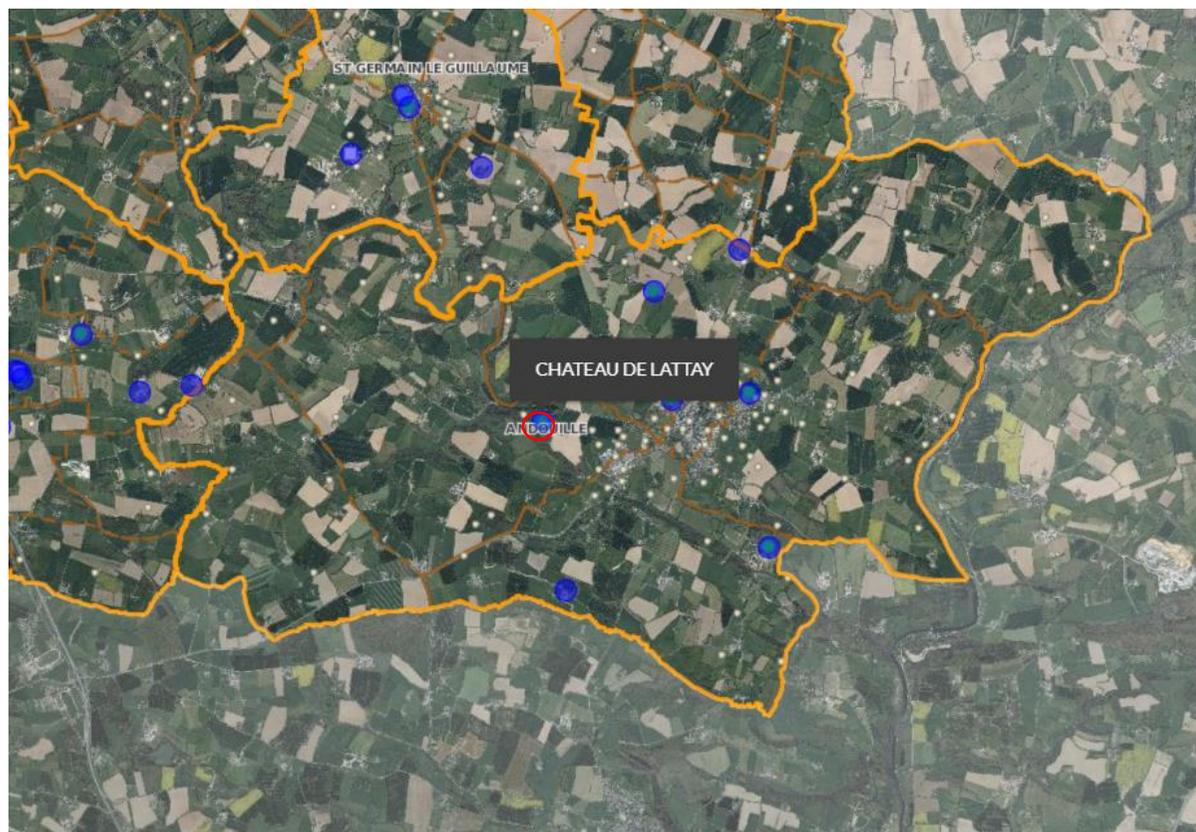


F161 - Modification STECAL NI (Andouillé | château du Lattay)

Référence interne : Formulaire 161

PRESENTATION DU STECAL

Situation du STECAL



Localisation du STECAL NI concerné sur l'outil SIG de la communauté de communes :

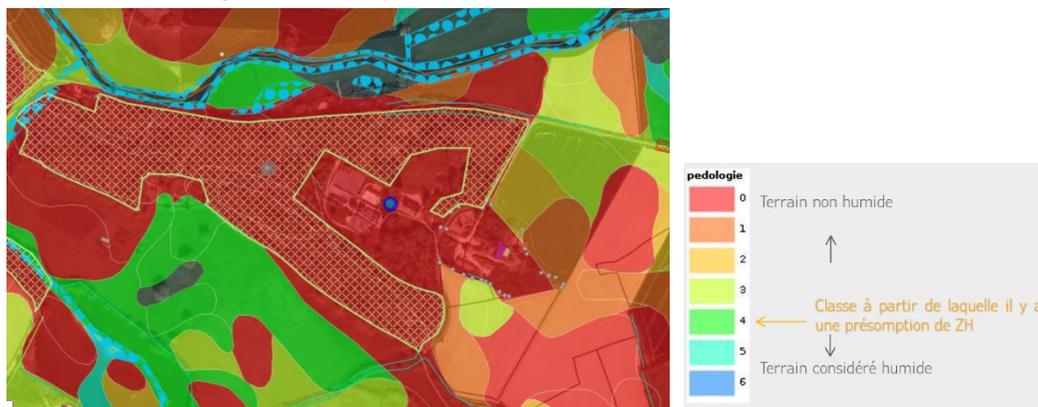


Vue aérienne du STECAL :



Situation	Commune d'Andouillé, Château du Lattay					
Desserte	Le lieu-dit Le Lattay est situé à l'Ouest, à 2km du centre-bourg d'Andouillé.					
	Trame EBC	Espace Boisé Classé				
Parcelles concernées	OB 1051; OB 1019; OB 1020; OB 651; OB 1021; OB 654; OB 652; OB 1023; OB 1022;					
Surface du STECAL existant	16 ha					
Occupation actuelle / Activité	<p>Le lieu-dit Le Lattay est composé de plusieurs bâtiments regroupés en impasse avec le Château et ses dépendances.</p> <p>La société CHATEAU DU LATTAY est une société à responsabilité limitée active depuis plus de 5 ans.</p> <p>Elle est spécialisée dans le secteur d'activité de l'hébergement touristique et autre hébergement de courte durée. Elle a ouvert au public en juillet 2015 un grand gîte (salle de réception et hébergement) qui peut accueillir 200 personnes en réception et 50 personnes en « couchage ».</p>					
Le site est concerné par :	Risques ?	Nuisances ?	Zones humides ?	Secteur protégé ?	Périmètre sanitaire agricole ?	Patrimoine ?
	 Retrait-gonflement des argiles		 Pédologie : Niveau 0	 Espace boisé classé au PLUi		 Présence du Château du Lattay (non protégé)

Extrait carte pédologique du département 53



LE BESOIN EXPRIME

Le STECAL NI avait été créé pour le secteur du Château du Lattay, lors de l’approbation du PLUi afin de développer l’offre actuelle en couchages. Cette dernière ne répondait pas à la demande croissante. Il s’agissait de permettre l’installation de quatre cabanes dans les arbres tout en préservant les boisements existants.

La surface du STECAL NI apparaît surdimensionnée par rapport au besoin d’hébergement léger de loisirs (HLL) et la trame « espace boisé classé » ne permet pas de les installer. C’est finalement une erreur matérielle sur le règlement qui est constatée.

Le choix entre la création d’un STECAL NI ou Nm s’était longuement posé à l’époque de la révision du PLUi car le site accueille également deux habitations (dont le château) et des constructions destinées à l’accueil, la réception, des gîtes.

Le secteur Nm correspond à un « secteur mixte d’habitat et d’activités ». Un STECAL NI lui avait été préféré pour permettre l’implantation des cabanes dans les arbres.

Description du projet	<ul style="list-style-type: none"> - Extension du bâtiment principal d’activité (réception et couchages) pour agrandissement - Mise aux normes de la cuisine traiteur - Création d’un local poubelle (tri sélectif) - Création d’un gîte dans l’ancienne habitation. - Installation de cabanes perchées, de cabanes au sol regroupées par 2 à 4 : Augmentation de la capacité de couchages (de 64 à 100)
------------------------------	---

**Consommation
NAF ?**

La modification du STECAL NI n'entrainera pas de consommation d'espaces NAF.

Aperçu du projet :



L'existant		Le projet	
A	Salles de réception Couchages	1	Agrandissement d'environ 200 à 300 m ² (déjà en NI) pour : - Mise aux normes de la cuisine - Stockage - Création d'un local poubelle (tri sélectif)
B	Couchages	2	Installation de 5 à 6 chalets de 40 à 50 m ² chacun, en bois pour 30 à 40 couchages sur une surface d'environ 4000 m ² (100m de longueur sur 40m de largeur). Déjà en NI.
C	Logement du propriétaire (château)	3	Extension d'environ 50 m ² de la construction pour création d'un gîte. (Déjà en NI)
D	Ancienne habitation	4	Installation de 4 cabanes dans les arbres (positionnement indicatif). (Déjà en NI avec une trame « Espace Boisé Classé »)
E	Couchages		

Aperçu de l'arrière du bâtiment A (projet d'agrandissement 1 en secteur NI) :



Aperçus du secteur du projet 2 (Installation de 5 à 6 chalets en bois en secteur NI avec une trame « espace boisé classé ») :

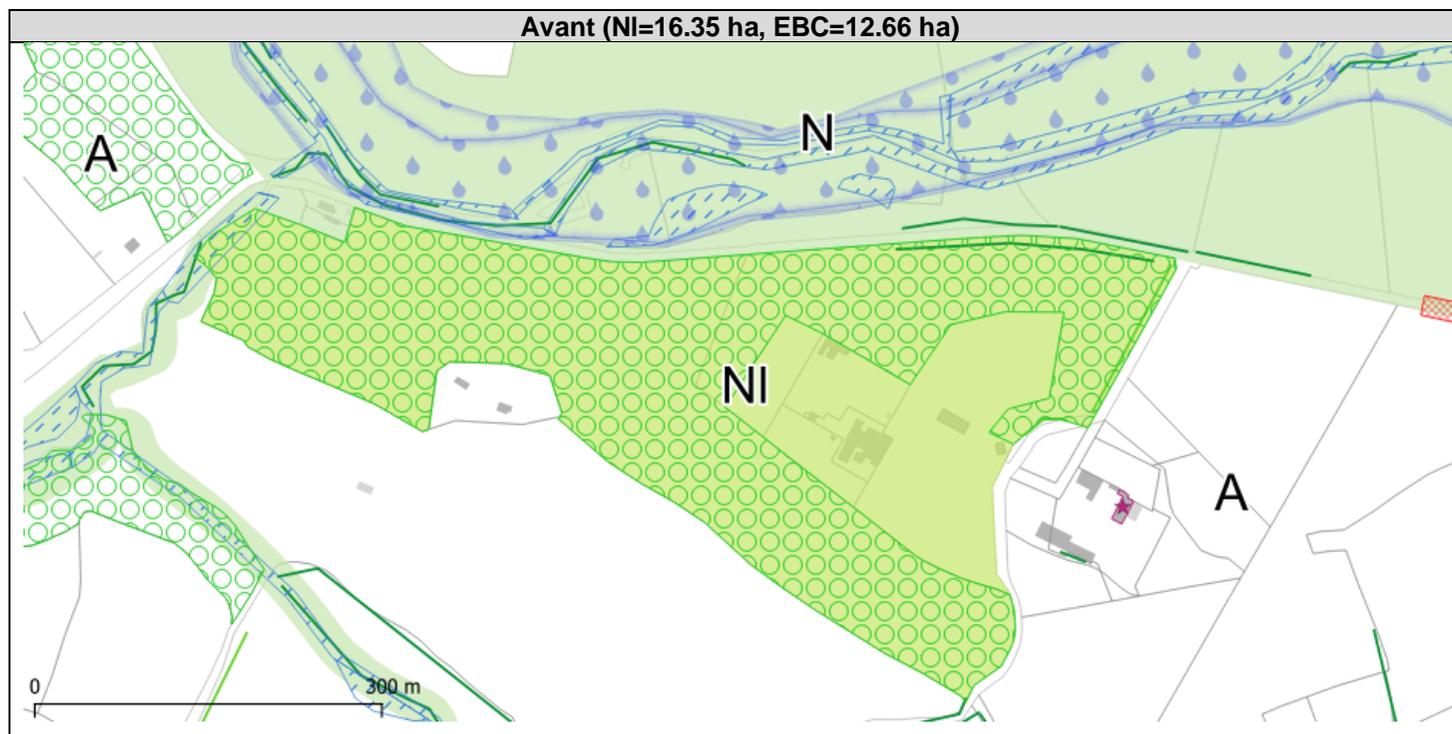


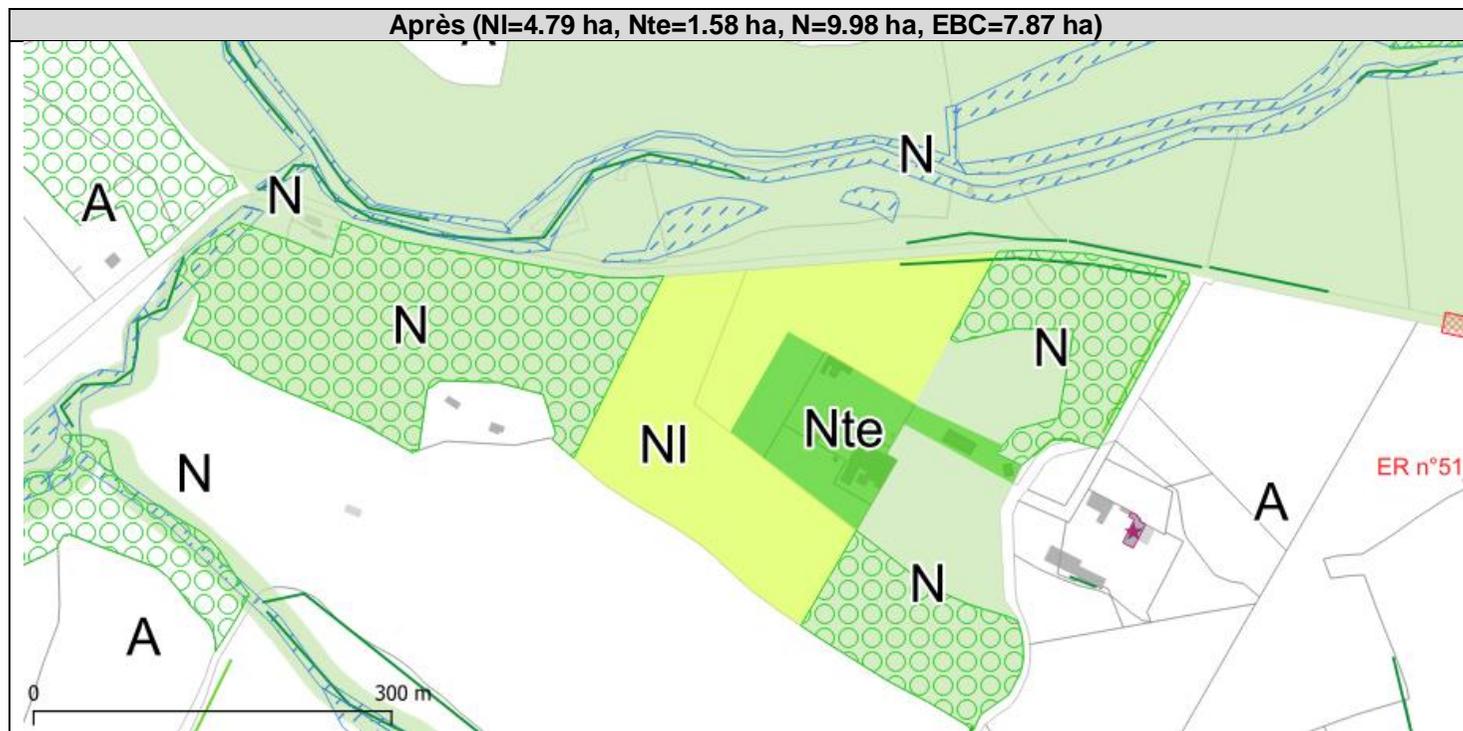
EVOLUTION DU PLUI (AVANT / APRES)

Il s'agit de :

- Réduire le zonage NI qui est surdimensionné. Passer en N.
- Passer la partie bâtie du STECAL NI (constructions) au sein d'un nouveau STECAL « Nte » car il s'agit plus largement d'une activité événementielle avec hébergement (chambres) mais dans un second temps d'hébergements légers de loisirs. Le secteur « Nte » concernerait les activités événementielles et touristiques
- La trame « Espace Boisé Classé » (EBC) apposée sur le secteur projeté pour l'implantation de cabanes dans les arbres est supprimée. Mais le règlement de la zone NI évolue pour imposer que l'implantation de HLL ne porte pas atteinte au caractère boisé du secteur.

Evolution du règlement graphique



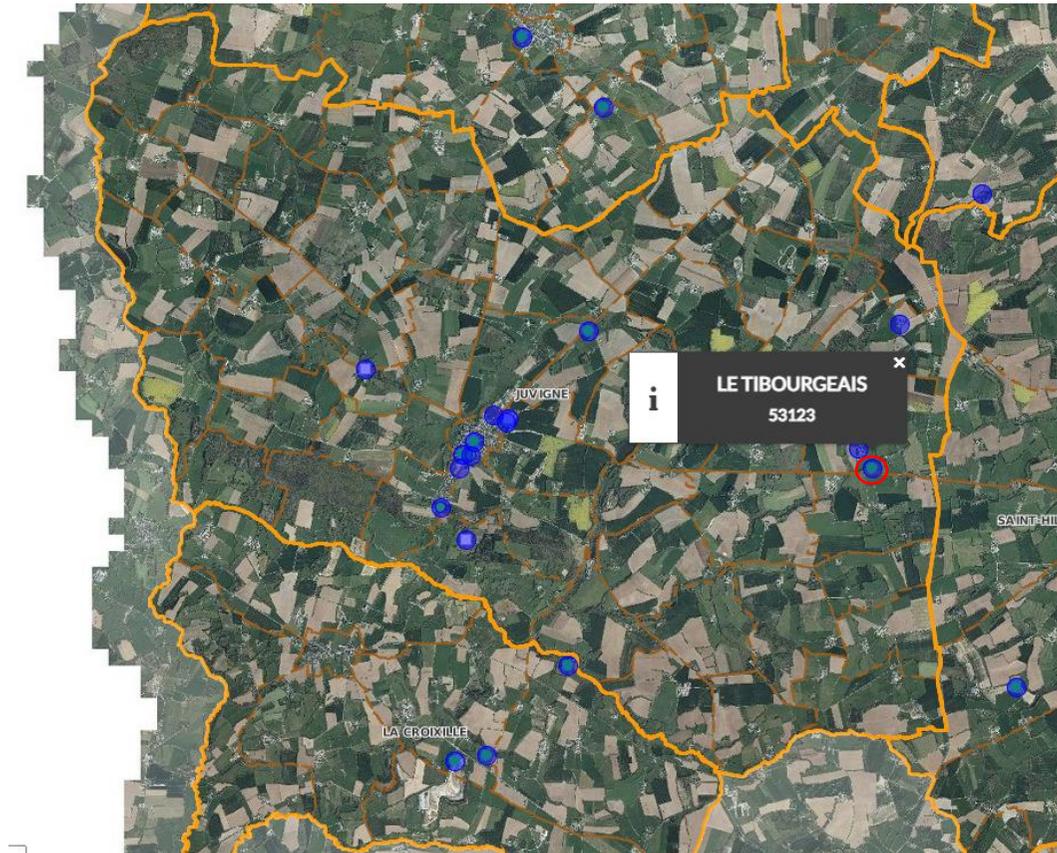


F50 - Modification STECAL Am (Juvigné | Le Tibourgeais)

Référence interne : Formulaire 50

PRESENTATION DU STECAL

Situation du STECAL



Localisation du STECAL Am concerné sur l'outil SIG de la communauté de communes :

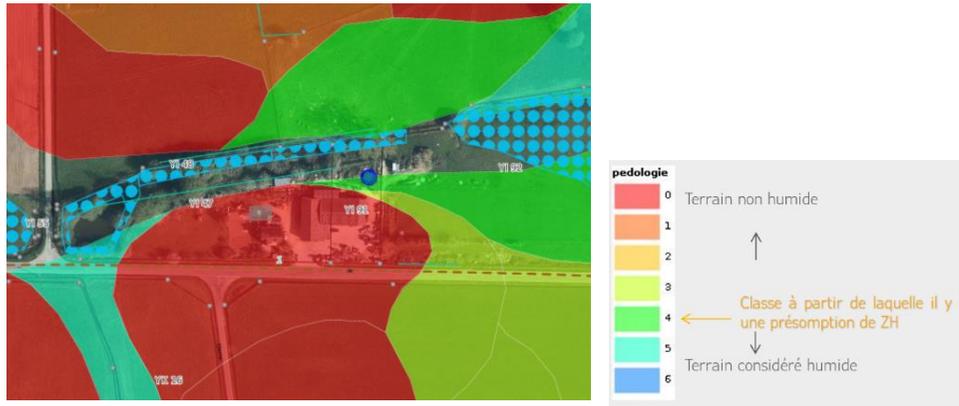


Vue aérienne du STECAL :



Situation	Commune de Juvigné, lieu-dit Le Tibourgeais / Les Quatre Vents					
Desserte	L'entreprise est située à l'Ouest de l'agglomération de Juvigné, elle est distante de 5 km du bourg. L'accessibilité à ce site est relativement aisée et intéressante pour le développement de son activité, elle est en effet située le long de la D165.					
Parcelles concernées	YI 47 ; YI 91 ; YI 92					
Surface du STECAL existant	0,93 ha					
Occupation actuelle / Activité	<p>Le STECAL est occupé par l'entreprise BLIN BERNARD, SARL active depuis 22 ans. L'entreprise est située à l'Ouest de l'agglomération de Juvigné, elle est distante de 5 km du bourg.</p> <p>Installée à JUVIGNE (53380), elle est spécialisée dans le secteur d'activité du commerce de gros (commerce interentreprises) de matériel agricole.</p> <p>Nb de salariés : 6</p> <p>Nb de salariés projeté : 10</p>					
Le site est concerné par :	Risques ?	Nuisances ?	Zones humides ?	Secteur protégé ?	Périmètre sanitaire agricole ?	Patrimoine ?
	 Retrait-gonflement des argiles	 RD165 qui longe le STECAL	 Pédologie : Niveau 0 à 4 (Sondages réalisés par Hardy)	 Haies préservées au PLUi		

Extrait carte pédologique du département 53



LE BESOIN EXPRIME

<p>Description du projet</p>	<p>Le besoin exprimé n'est pas d'étendre le périmètre du STECAL Am mais de le remodeler vers l'Est pour pouvoir étendre le bâtiment d'activité artisanale existant. L'extension permettrait d'accueillir du matériel agricole qui ne peut, à ce jour, pas être stocké dans le bâtiment actuel (dimensions trop importantes).</p> <p>Le besoin exprimé est également de pouvoir étendre la zone de parking pour les matériels neufs et en réparation, ainsi que de gagner en espace pour déplacer et manœuvrer des véhicules de grande taille (Ex : semi-remorque, remorque à pelle d'une longueur de 12m)</p> <p>Le STECAL Am serait ainsi réduit à l'Ouest et étendu à l'Est tout en préservant les zones humides. En effet, le porteur de projet est propriétaire du champ situé à l'Est de son bâtiment d'activité.</p> <p>STECAL envisagé :</p>
-------------------------------------	---

	
<p>Consommation NAF ?</p>	<p>Le site n'est pas considéré comme naturel et/ou agricole. Le remodelage du STECAL n'entraînera donc pas de consommation NAF. Extrait RPG 2022 :</p> 

Localisation des constructions existantes (A et D) et installations projetées (B et C) :



A = Bâtiment artisanal existant

B = Extension souhaitée (20m x 15m)

C = Zone de parking supplémentaire souhaitée (largeur 10m)

D = Logement de l'artisan

Localisation des constructions et installations souhaitées (B et C) en fonction de la qualité pédologique du sol (carte DDT53) :



Carte réalisée avec l'application Demande d'évolution du PLU le 15/02/2024

Élément ajouté avant l'approbation en réponse aux avis des personnes publiques associées concernant la prise en compte des zones humides sur ce secteur :

- Des passages terrains ont été effectués sur les secteurs en classe 4 à 6 de la carte départementale des ZH lorsque ceux-ci étaient non urbanisés mais pas lorsqu'ils étaient déjà construits ou artificialisés (impact déjà constaté et carottage non pertinent sur une surface urbanisée/artificialisée). C'est le cas du STECAL Am à La Tibourgeais.
- Les extensions prévues ne sont que de l'ordre de 50% de la surface existante, l'impact de l'imperméabilisation sera donc réduit.

- La carte du Département présente uniquement des probabilités de présence de zones humides. Elle n'est pas opposable aux tiers dans le cadre de l'ADS.
- Toutefois, la collectivité a décidé de compléter les dispositions générales de son règlement écrit portant sur les zones humides de la façon suivante :
« Le Maire se réserve le droit de refuser un projet afin de prendre en compte le caractère humide d'un secteur, sauf en cas d'étude contradictoire fournie »

Aperçu du site :

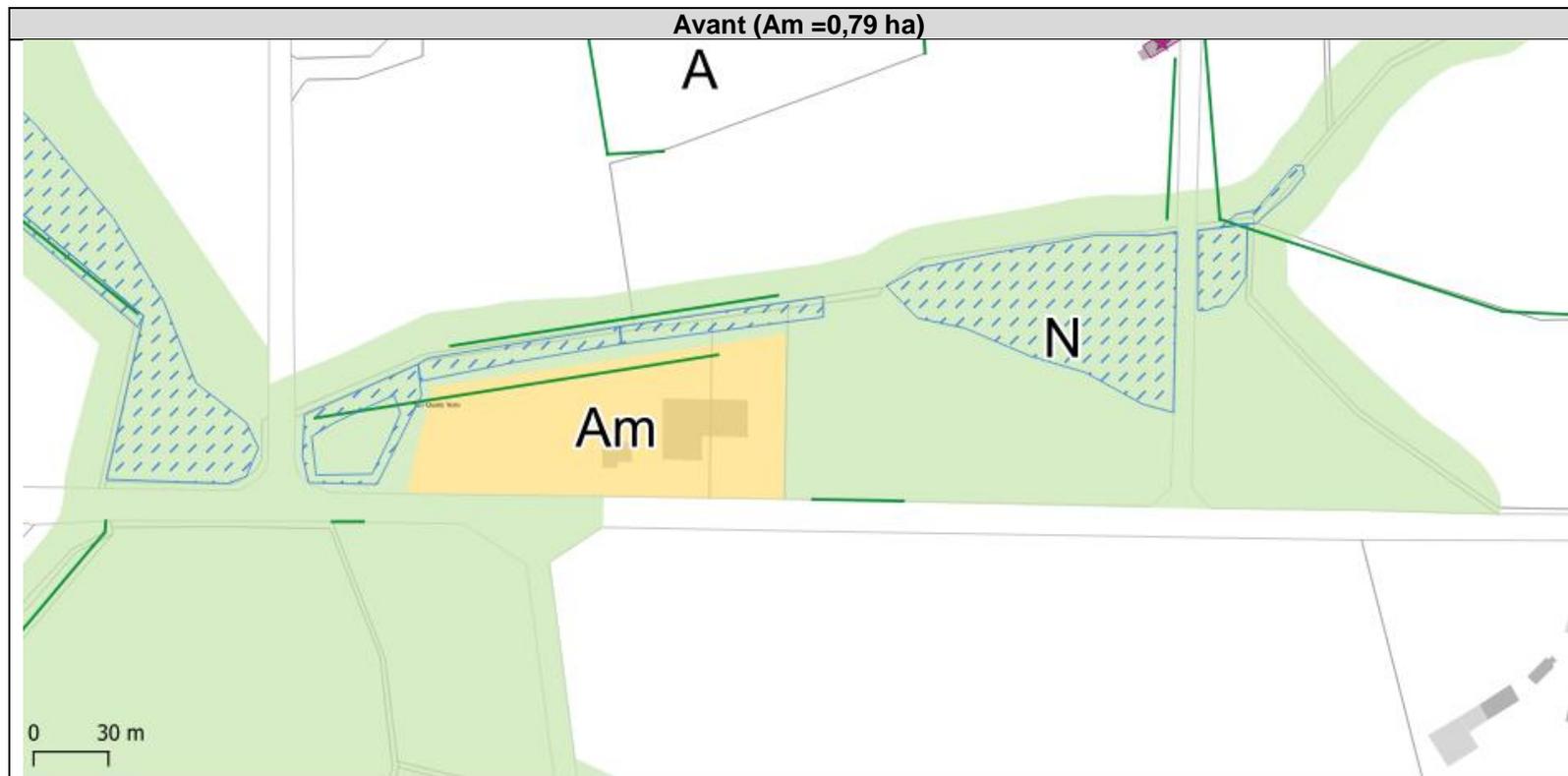


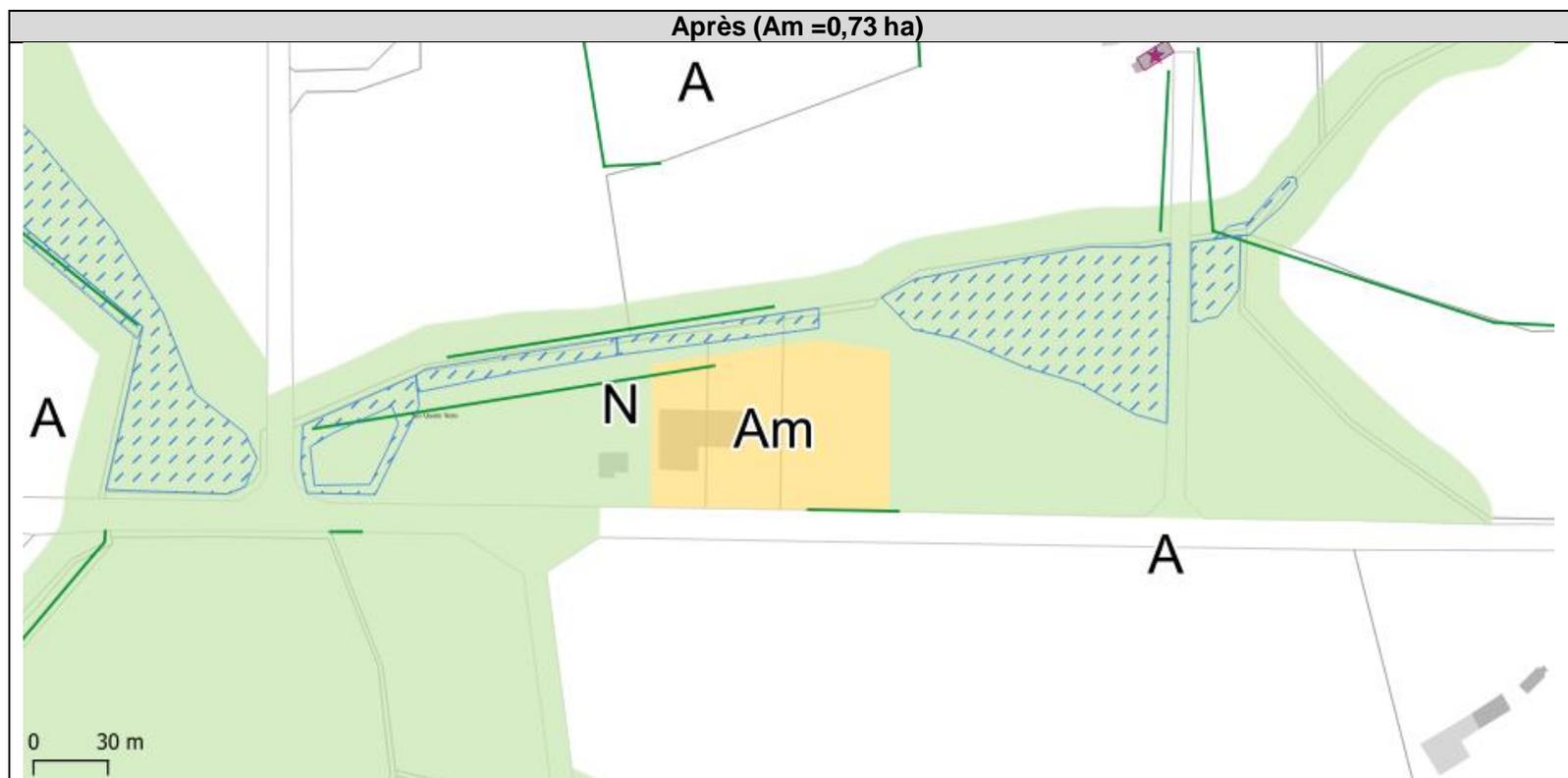
EVOLUTION DU PLUI (AVANT / APRES)

Evolution du règlement graphique

Il s'agit de :

- Réduire la zone Am à l'Ouest et l'augmenter à l'Est



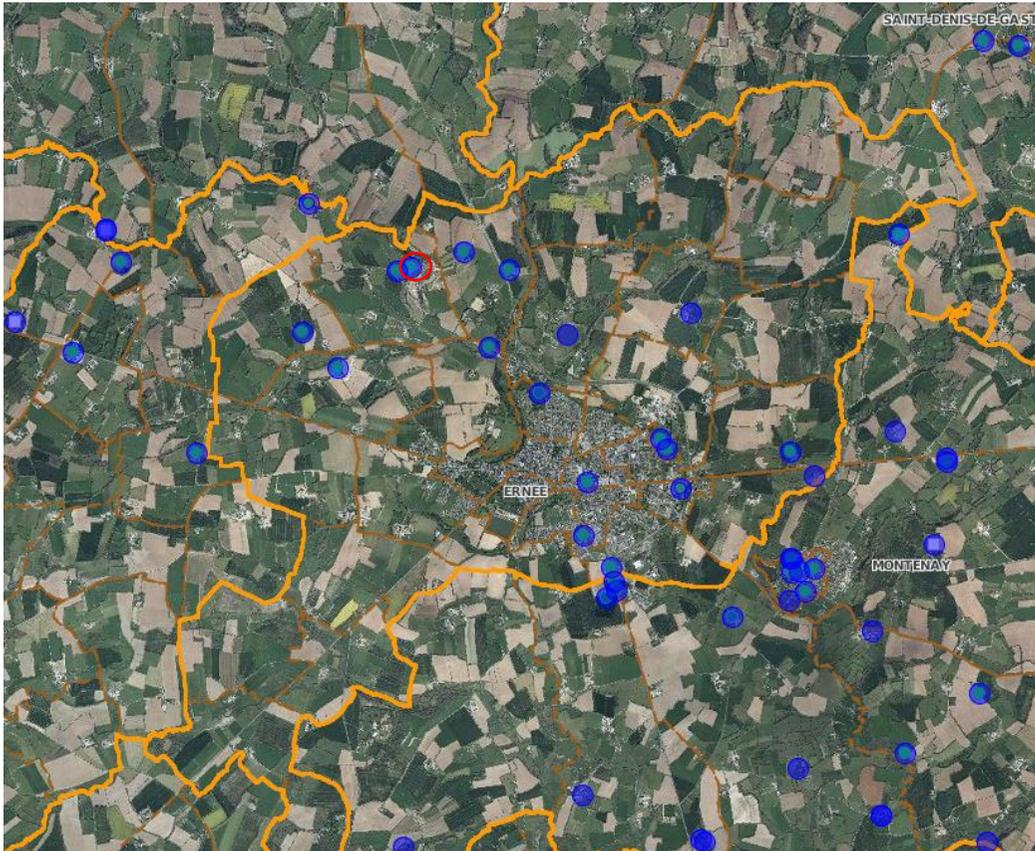


F182 - Modification STECAL Nmoto (Ernée | La Baudouinais)

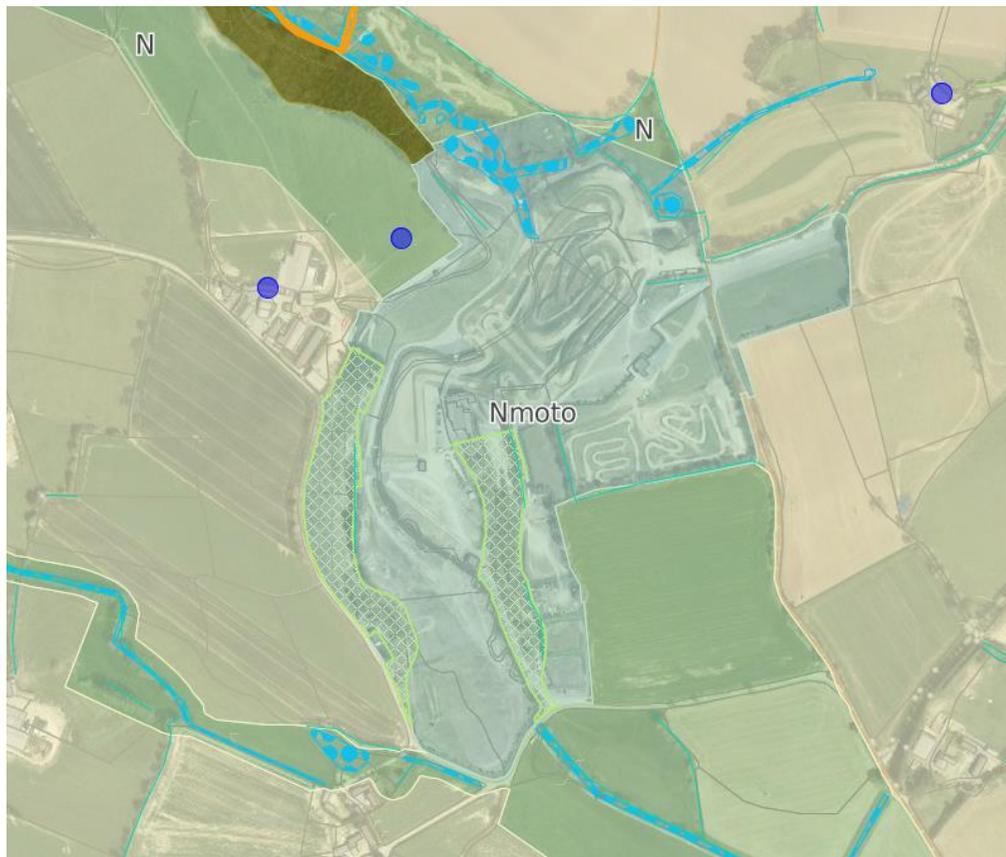
Référence interne : Formulaire 182

PRESENTATION DU STECAL

Situation du STECAL



Localisation du STECAL concerné sur l'outil SIG de la communauté de communes :

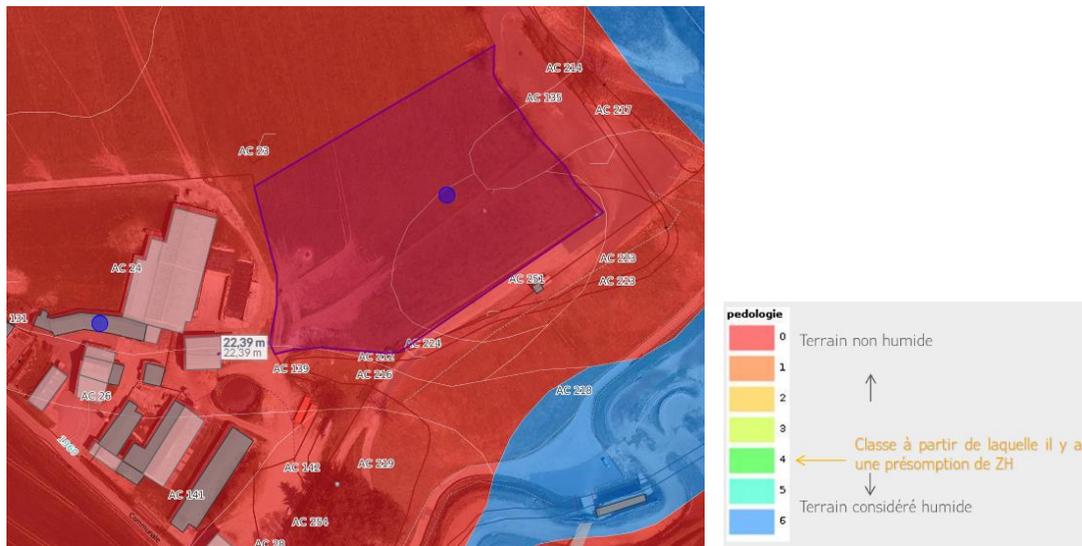


Vue aérienne du STECAL :



Situation	Commune d'Ernée, lieu-dit La Baudouinais					
Desserte	Le moto-club est situé au Nord-Ouest du territoire d'Ernée.					
Parcelles concernées	AC 252					
Surface du STECAL existant	23,7 ha					
Occupation actuelle / Activité	Le STECAL est occupé par le club de motocross d'Ernée. L'extension du STECAL est située sur une parcelle actuellement agricole qui jouxte le moto-club.					
Le site est concerné par :	Risques ?	Nuisances ?	Zones humides ?	Secteur protégé ?	Périmètre sanitaire agricole ?	Patrimoine ?
	 Retrait-gonflement des argiles		 Pédologie : Niveau 0		 Oui exploitation située au Sud. Le bâtiment agricole le plus proche est situé à 25m de l'extension souhaitée en Nmoto.	

Extrait carte pédologique du département 53



LE BESOIN EXPRIME

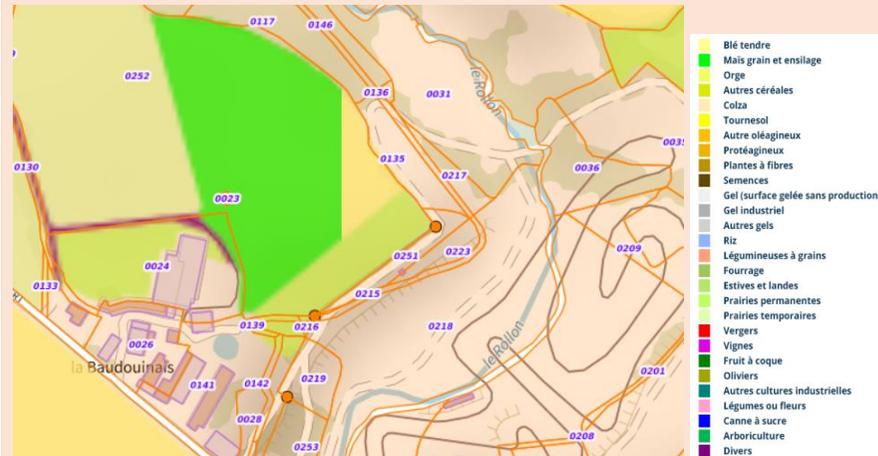
<p>Description du projet</p>	<p>Le besoin exprimé est l'extension du STECAL Nmoto à l'Ouest à la suite de l'acquisition par le porteur du projet du moto-club d'Ernée. La surface concernée est destinée à accueillir de nouvelles installations et plateformes liées aux événements de motocross.</p> <p>Extension du STECAL envisagé (en violet) :</p> 
-------------------------------------	---

Consommation NAF ?

Le site de l'extension du STECAL est considéré comme naturel et/ou agricole.

Le remodelage du STECAL entrainera donc une consommation NAF estimée à environ **1,15 ha**

Extrait RPG 2022 :

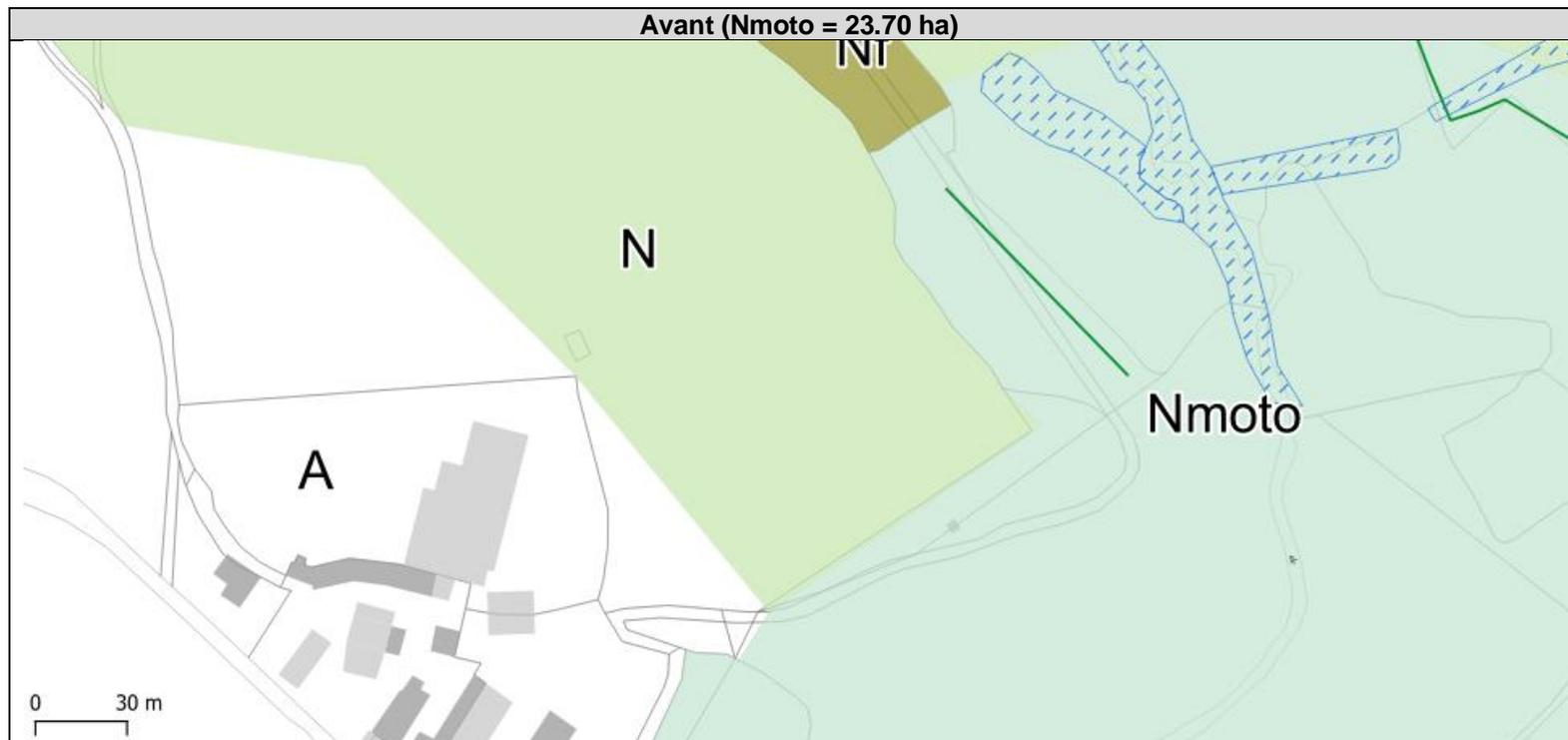


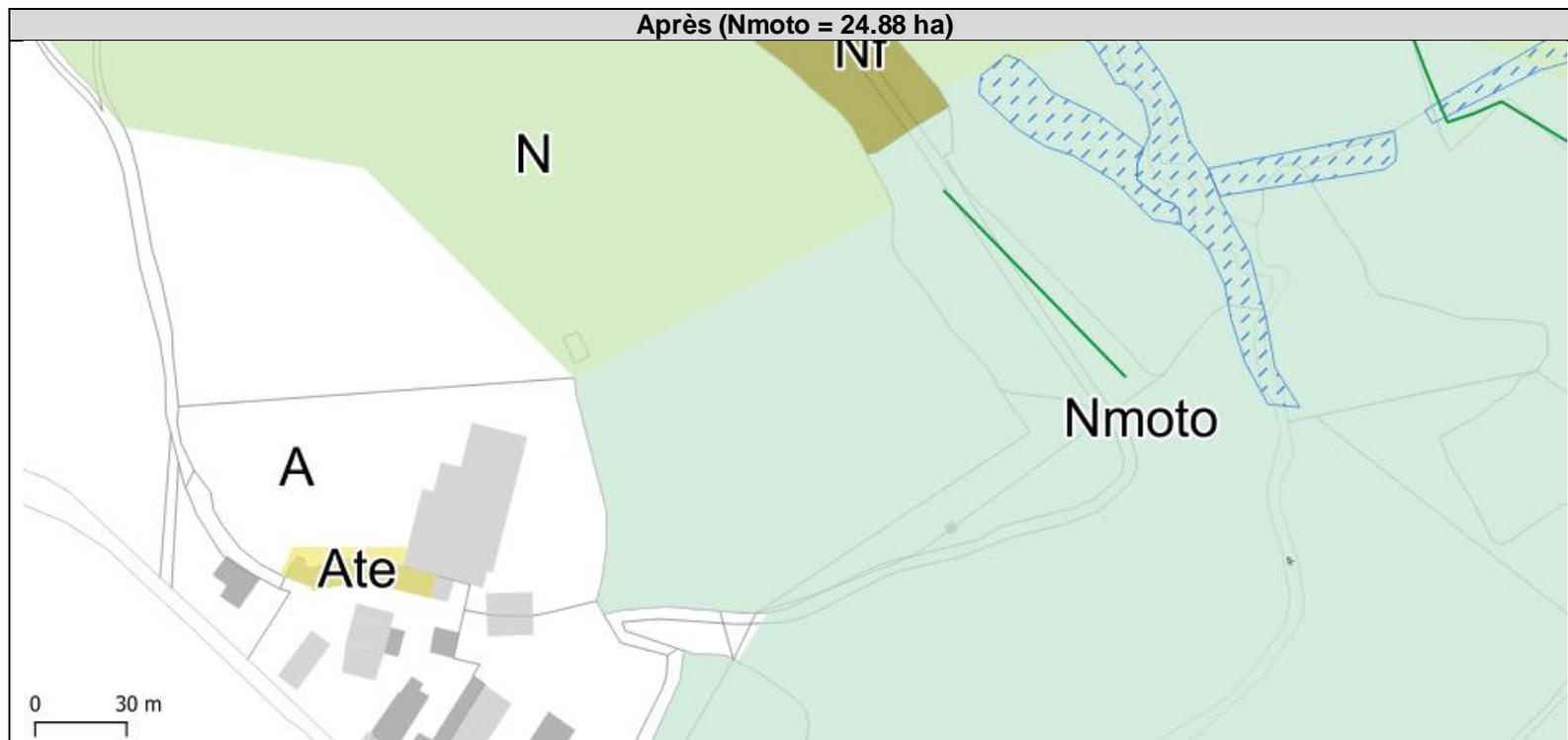
EVOLUTION DU PLUI (AVANT / APRES)

Evolution du règlement graphique

Il s'agit de :

- Etendre la zone Nmoto à l'Ouest



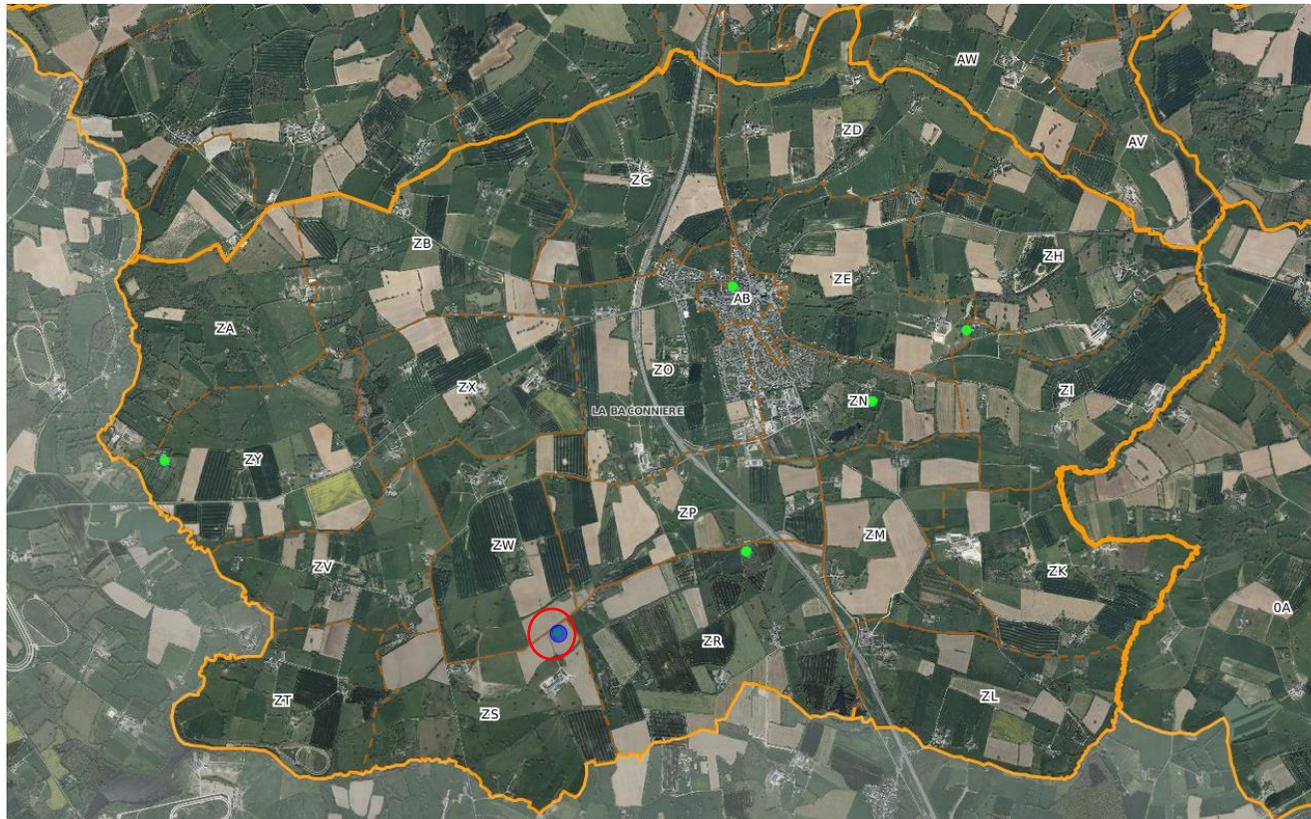


F24 - Création du STECAL Eco « Ate » (La Baconnière | La Tiersinais)

Référence interne : Formulaire 24

PRESENTATION DU STECAL A CREER

Situation du STECAL



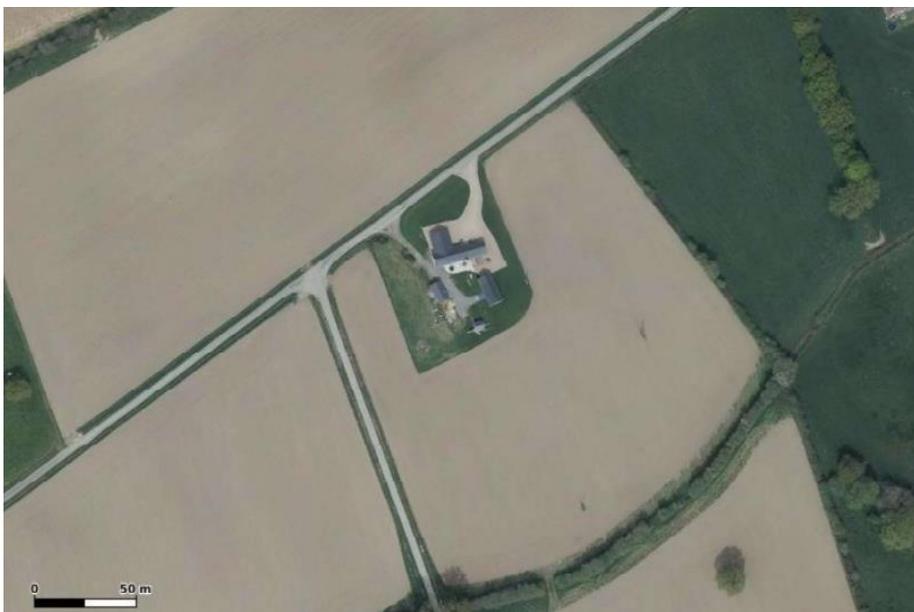
REVISION ALLEE 1 ET 2 – PLUI ERNEE

Localisation du STECAL à créer sur l'outil SIG de la communauté de communes :



CHANGEMENT DE DESTINATION

Vue aérienne : :



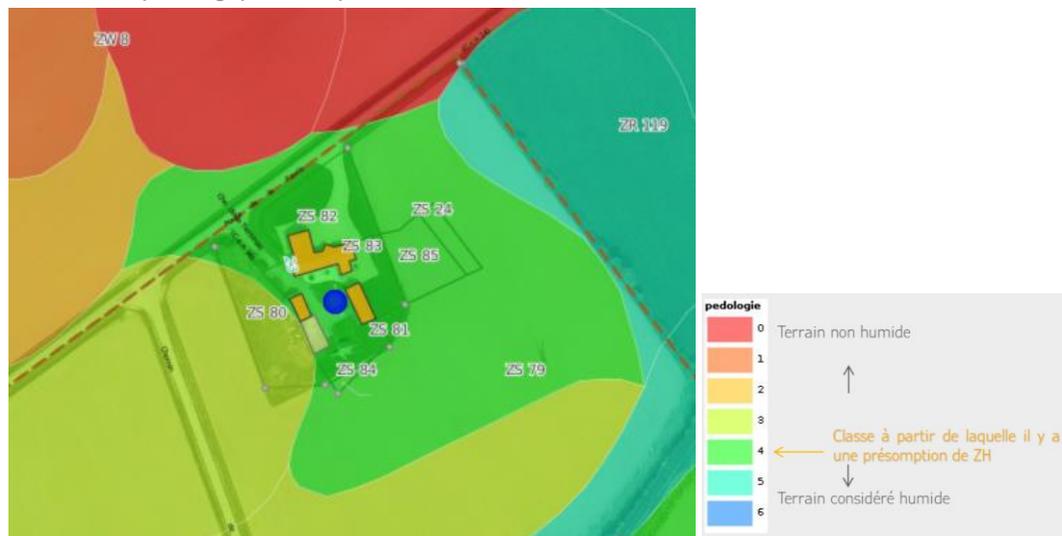
Aperçu du site du projet :



Situation	Commune de La Baconnière, 23, chemin de la Tiersinais	
Desserte	Le site est situé à environ 2,5 km du centre-bourg de La Baconnière. Il est accessible depuis la route de la Favrie.	
Zonage PLUi	A	La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle intègre la totalité des sièges d'exploitation actifs recensés dans le cadre du diagnostic agricole. Les zones agricoles disposent également de secteurs particuliers qui correspondent à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Par conséquent, afin de différencier les activités et leur destination, des indices spécifiques y sont attribués et un règlement pour chaque secteur indicé.
	Bâtiment pouvant changer de destination	Le site est concerné par un bâtiment dont le changement de destination est autorisé.
Parcelles concernées	ZS 80 ; ZS 81 ; ZS 82 ; ZS 83	
Surface du STECAL à créer	Environ 4640 m ² 	

	Risques ?	Nuisances ?	Zones humides ?	Secteur protégé ?	Périmètre sanitaire agricole ?	Patrimoine ?
Le site est concerné par :	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Retrait-gonflement des argiles ✓ Risque minier (la procédure de modification n°1 du PLUi intègre un nouveau paragraphe sur le risque minier dans les dispositions générales.) 	✗	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Pédologie : Niveaux 3 à 4	✗	<ul style="list-style-type: none"> ✗ La ferme la plus proche se situe à environ 350m	✗

Extrait carte pédologique du département 53



Élément ajouté avant l'approbation en réponse aux avis des personnes publiques associées concernant la prise en compte des zones humides sur ce secteur :

- Des passages terrains ont été effectués sur les secteurs en classe 4 à 6 de la carte départementale des ZH potentielles lorsque ceux-ci étaient non urbanisés mais pas lorsqu'ils étaient déjà construits ou artificialisés (impact déjà constaté et carottage non pertinent sur une surface urbanisée/artificialisée).
- Les extensions prévues ne sont que de l'ordre de 50% de la surface existante, l'impact de l'imperméabilisation sera donc réduit.
- La carte du Département présente uniquement des probabilités de présence de zones humides. Elle n'est pas opposable aux tiers dans le cadre de l'ADS.
- Toutefois, la collectivité a décidé de compléter les dispositions générales de son règlement écrit portant sur les zones humides de la façon suivante :
« Le Maire se réserve le droit de refuser un projet afin de prendre en compte le caractère humide d'un secteur, sauf en cas d'étude contradictoire fournie »

LE BESOIN ET LE PROJET EXPRIMES

Informations relatives à l'activité envisagée	Nature de l'activité projetée :	Développement d'une activité récente existante dans le domaine de l'évènementiel & du tourisme. Location de locaux pour du tourisme d'affaires (hébergement, salle de réunion, prestations de services complémentaires)
	Date de création de l'activité :	Souhaitée pour 2023/2024
	Nombre de salariés projeté :	1 à 2 salariés
Description du projet (Voir schéma d'intentions et perspectives du projet ci-après)	<p>Création d'un nouveau STECAL « Ate » :</p> <p>Ouverture d'un gîte d'affaires pouvant être loué de la façon suivante :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Privatisation du gîte pour de la location de courte durée (Bât B & C) 2. Location du gîte à la journée dans le cadre du travail d'affaires (bénéficiant de tout l'équipement nécessaire) 3. Proposition de prestations telles que collations, déjeuners d'affaires sous forme de plateaux repas, dîners éventuels, etc. 4. Proposition de prestations autres telles que des activités de « team building » par exemple. 5. Location de salles de réunions : lancements de produits, événements plus festifs, séminaires, ... (Bât D) 	

	<p>Enregistrement de la micro-entreprise en août 2023 (location du gîte pour les déplacements touristiques et les déplacements d'affaires - Bât B).</p> <p>Début 2023, l'activité s'effectue sur un gîte (Bât B) grâce un changement de destination réalisé.</p> <p>Avec la réhabilitation des bâtiments annexes et la reconstruction d'un bâtiment démoli pendant la tempête, le porteur de projet proposera une salle autonome avec une cuisine pour une capacité d'accueil limitée à 25/30 personnes et 3 chambres supplémentaires offrant donc un potentiel d'hébergement de 5 chambres au total.</p> <p>Le premier gîte (Bât B), préalablement cité pourra donc être loué indépendamment.</p>
<p>Descriptions des objectifs et attendus du projet</p>	<p>Le projet tel que présenté a vocation à accueillir une activité à la fois économique et touristique tout en respectant le cadre rural dans lequel il s'inscrit.</p> <p>Il vise à :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Répondre à une demande locale voire nationale de lieu d'accueil notamment d'hébergement associé à un espace de travail (salle de réunion) 2. Créer du réseau et faire travailler les acteurs économiques du territoire : producteurs locaux pour la prestation de collations et petits déjeuners, des restaurateurs/traiteurs pour des plateaux repas. 3. Travailler en collaboration avec Laval Tourisme Affaires qui exprime un besoin conséquent de petites structures pour accueillir des petits comités de direction, ... 4. Rénover et valoriser le patrimoine architectural rural local 5. Favoriser l'enseignement en donnant la possibilité aux organismes qui le souhaitent de dispenser tout type de formation pour de petits groupes. <p>Le porteur du projet s'engage à mener les travaux et les aménagements dans une démarche tendant vers le moins d'artificialisation possible en proposant du stationnement perméable de sorte que cela ne dénature pas le paysage.</p>
<p>Assainissement</p>	<p>Installation toutes eaux sur site de 5000 m³</p>

**Consommation
NAF ?**

Le site est déjà artificialisé.
Pas de consommation NAF.
Extrait RPG 2022 :

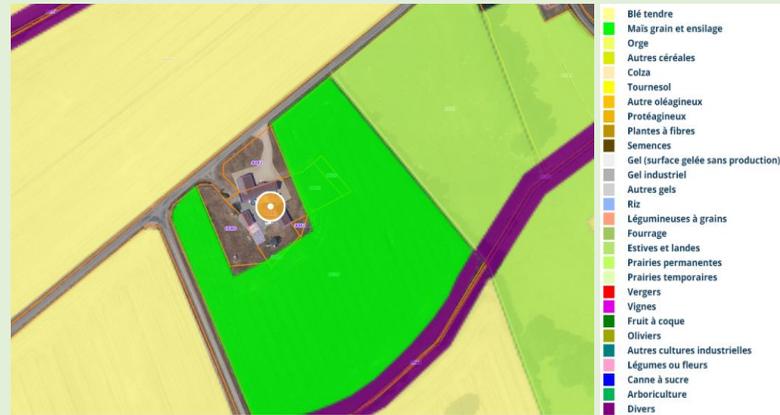


Schéma d'intentions du projet :



Perspectives du projet :



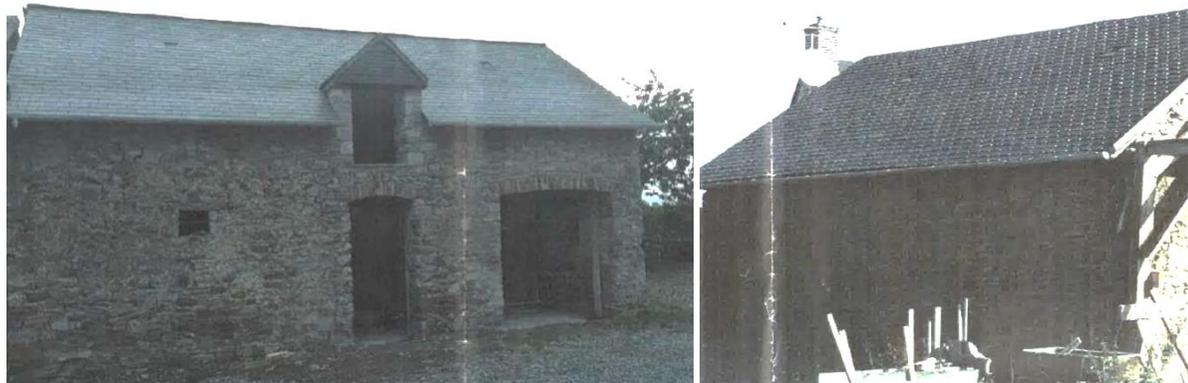
Bât A : Habitation du porteur de projet

Bât B : Habitation qui accueille actuellement un gîte (changement de destination réalisé)

Bât C : Ancien bâtiment agricole qui accueillera un gîte (changement de destination)

Bât D : Construction d'une salle de réception / réunion en lieu et place d'un ancien bâtiment agricole démoli suite tempête.

Photographies du **Bât C existant** :



La somme totale de l'emprise au sol des bâtiments actuels et projetés avoisine les 550 m² :

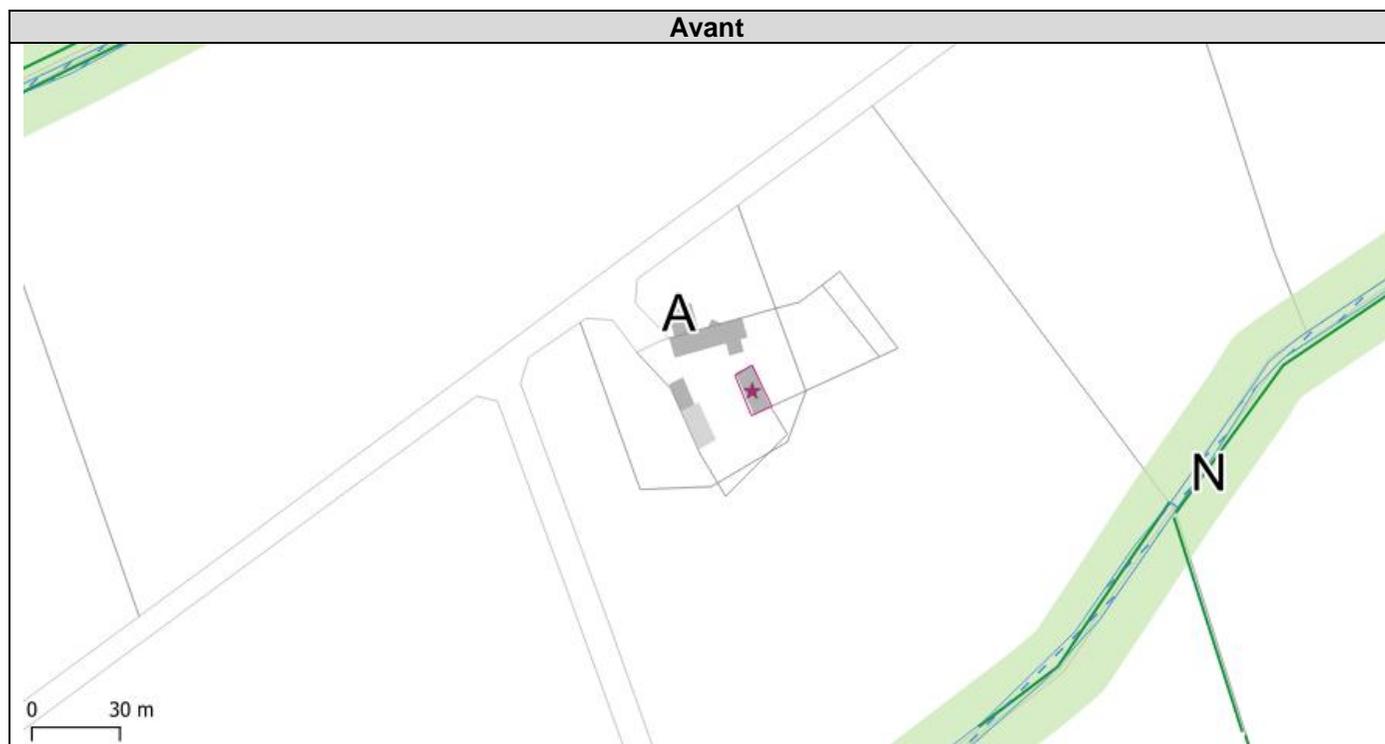
	BATIMENT A	BATIMENT B	BATIMENT C (projet)	BATIMENT D (projet)
Surface en m ² habitable	222.70 m ²	96.70 m ²	56.50m ² (projet)	85.70 m ² (projet)
Hauteur en m	6.40 m	6.40 m	5.10 m	5.10 m
Emprise au sol en m ²	282m ² ac garages	94.90 m ²	51.40m ² attaché au BAT D	98.70 m ²
Destination future : à quoi va-t-il servir ?	habitation Princ. et restera Hab. P	Gîte et restera gîte	Gîte	Commerces / Salle de réception
Aspect extérieur	Pierres naturelles + ardoises Nat. (comme origine)	Pierre naturelles + ardoises Nat (comme origine)	pierre naturelles + ardoises Nat comme origine	bardage bois + ardoises nat. (comme origine)
Distance avec le bâtiment agricole le plus proche	ferme la plus proche 350m	350 m	350 m	350 m
Description du système d'assainissement prévu et de son implantation prévisionnelle le cas échéant				
Installation toutes eaux sur site de 5000m ³				

EVOLUTION DU PLUI (AVANT / APRES)

Evolution du règlement graphique

Il s'agit de :

1. **Créer un STECAL « Ate »** dédié aux activités évènementielles / touristiques
2. **Supprimer l'identification du bâtiment pouvant changer de destination** (changement de destination déjà réalisé)



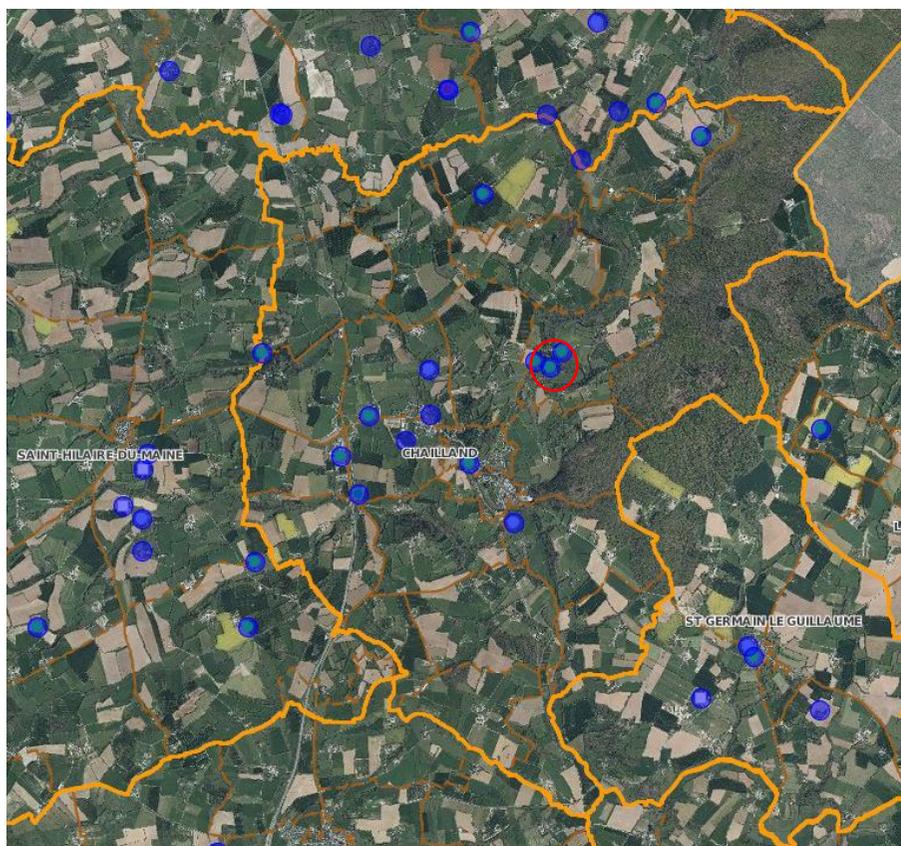


F162 - Création du STECAL Eco « Ate » (Chailland | Le château de la forge)

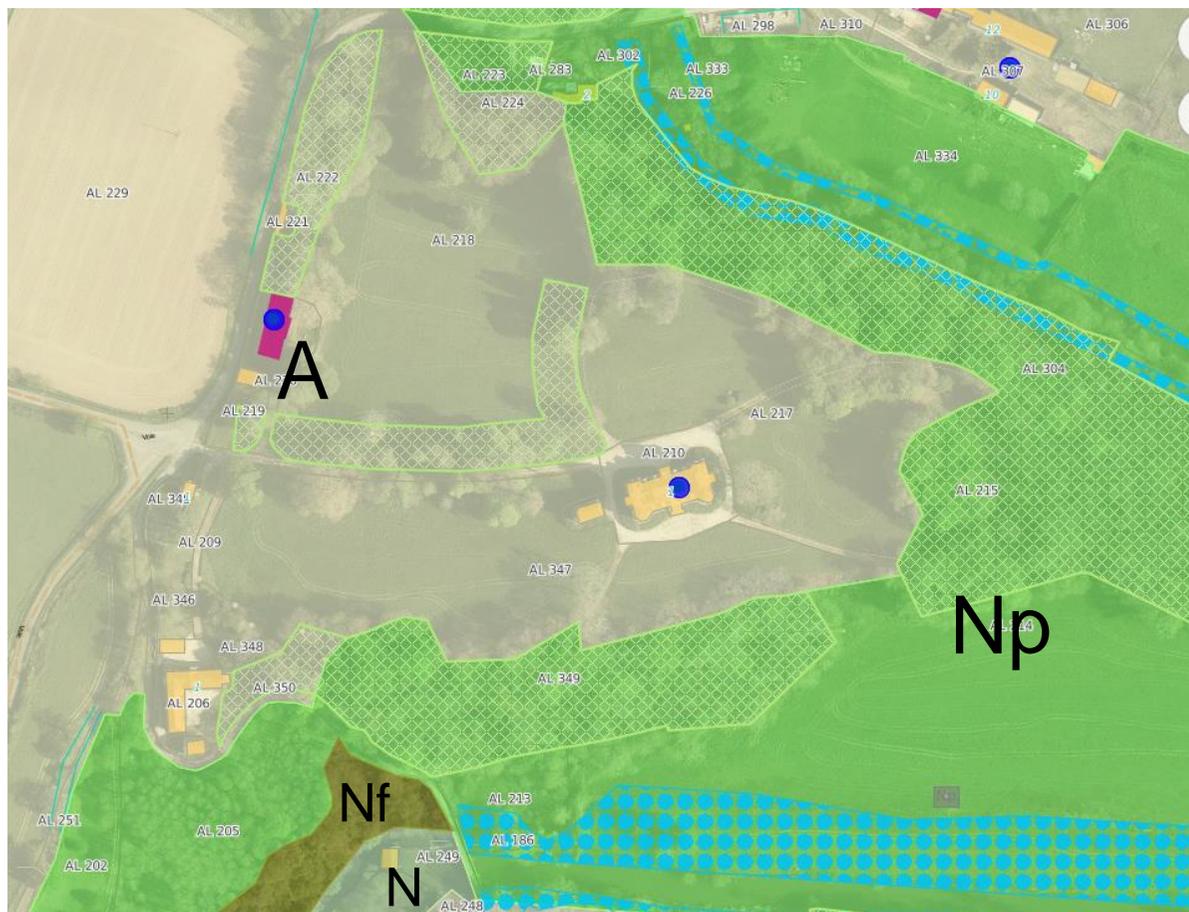
Référence interne : Formulaire 162

PRESENTATION DU STECAL A CREER

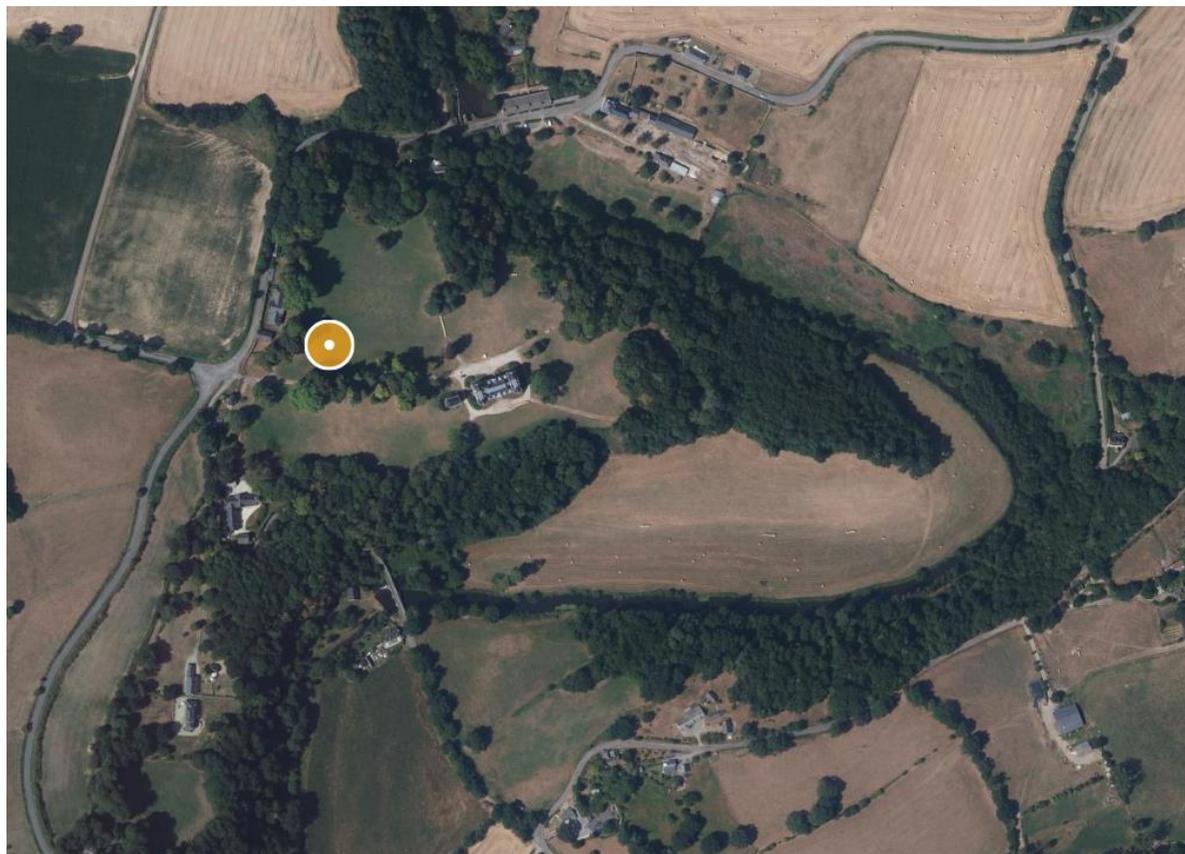
Situation du STECAL



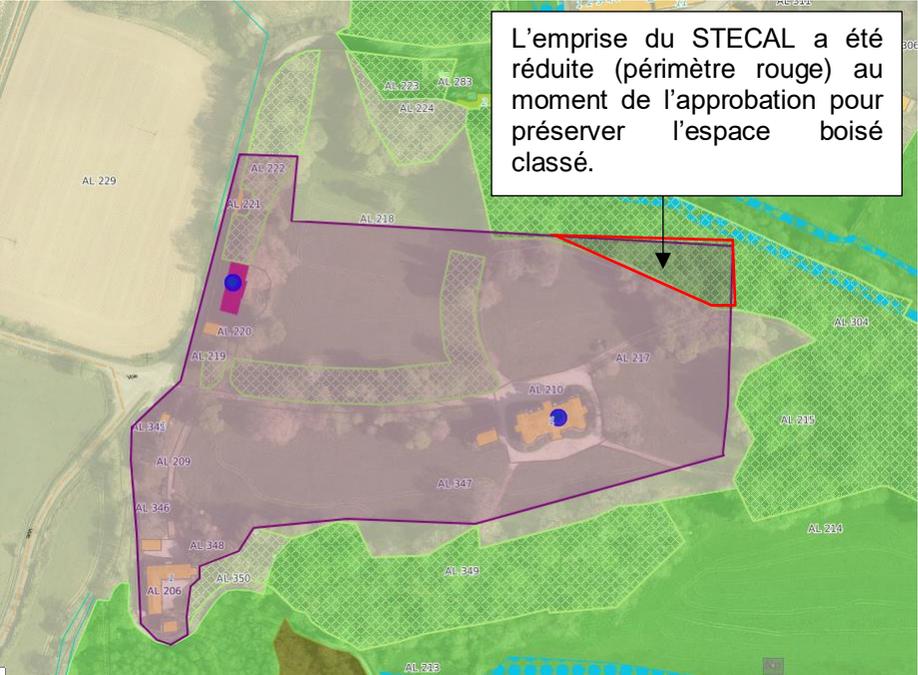
Localisation du STECAL à créer sur l'outil SIG de la communauté de communes :



Vue aérienne :

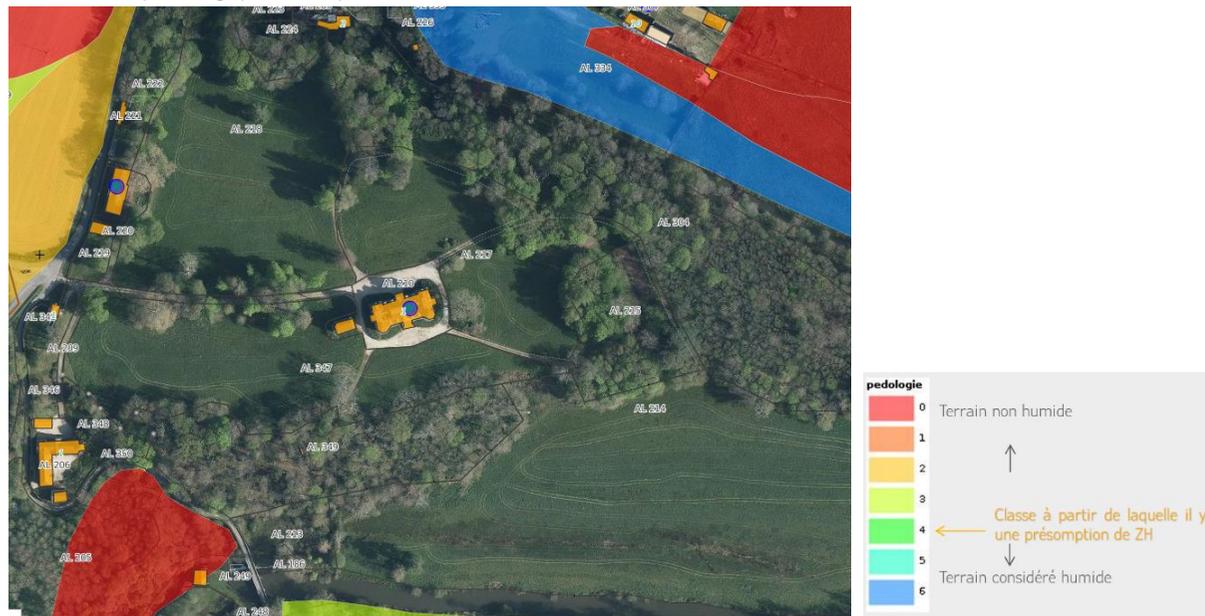


Situation	Commune de Chailland, Le Château de la forge	
Desserte	Le site est situé à environ 1,5 km au Nord-Est du centre-bourg de Chailland. Il est accessible via la route du château de la forge	
Zonage PLUi	A	La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle intègre la totalité des sièges d'exploitation actifs recensés dans le cadre du diagnostic agricole. Les zones agricoles disposent également de secteurs particuliers qui correspondent à des

		Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Par conséquent, afin de différencier les activités et leur destination, des indices spécifiques y sont attribués et un règlement pour chaque secteur indiqué.
	Bâtiment pouvant changer de destination	Le site est concerné par un bâtiment dont le changement de destination est autorisé.
	Espace Boisé Classé	Le site est concerné par des espaces boisés classés.
Parcelles concernées	AL222; AL221; AL220, AL219; AL218; AL345; AL209; AL346; AL206; AL348; AL347; AL210; AL217	
Surface du STECAL à créer	<p>Environ 5,05 ha</p>  <p>L'emprise du STECAL a été réduite (périmètre rouge) au moment de l'approbation pour préserver l'espace boisé classé.</p>	

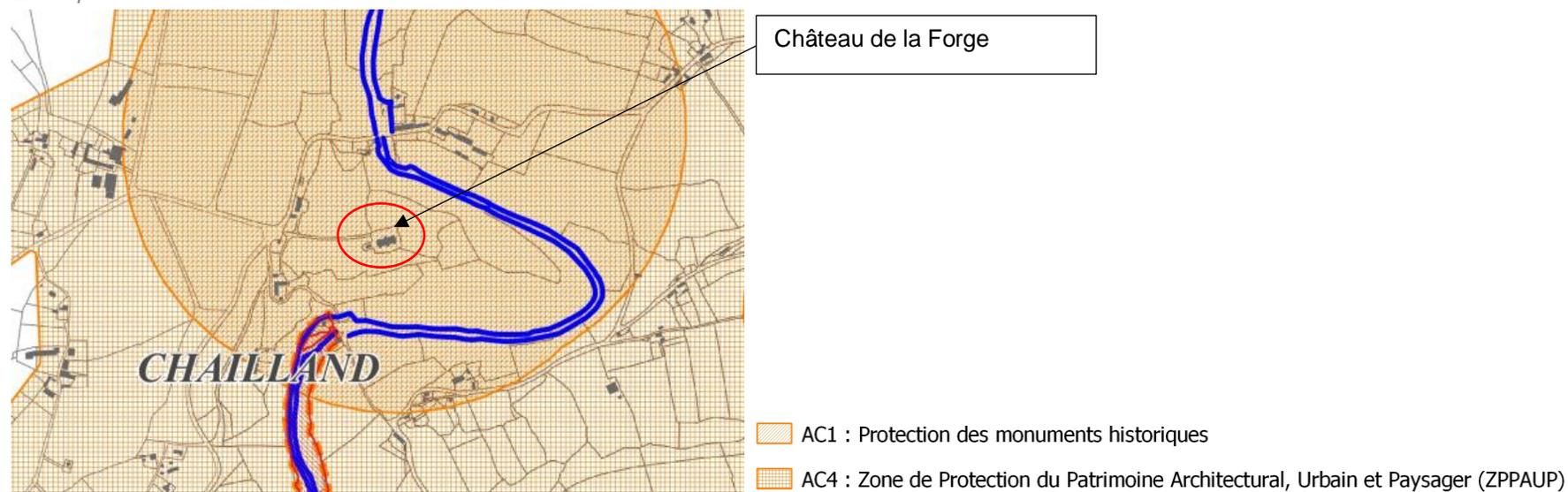
	Risques ?	Nuisances ?	Zones humides ?	Secteur protégé ?	Périmètre sanitaire agricole ?	Patrimoine ?
Le site est concerné par :	✓ Retrait-gonflement des argiles	✗	✗ Pédologie : Niveau 0	✓ ZPPAUP de Chailland	✗	✗

Extrait carte pédologique du département 53



Le site se situe au sein du périmètre de la ZPPAUP (servitude AC4) de Chailland. Le règlement de la ZPPAUP annexé au PLUi s'applique donc pour le Château de la Forge.

Extrait plan des SUP – Chailland



L'ETAT INITIAL DU SITE

Méthode

Des cheminements et une orangerie sont prévus. Ainsi, un inventaire des zones humides selon l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, modifié par celui du 1er octobre 2009 (critères pédologiques et floristiques) a été réalisé. Au regard des EBC présents et de la proximité du bois, l'investigation terrain s'est également portée sur la présence potentielle d'espèces protégées dans les arbres.

A noter qu'un seul passage a été réalisé fin février 2024.

Les photos et tableaux descriptifs des sondages réalisés sont présentés en annexe du présent rapport.

Résultats

ZONES HUMIDES

Le secteur du Château de la Forge se situe sur un promontoire rocheux surplombant la vallée de l'Ernée. Les sondages pédologiques ont été répartis en prenant en compte la topographie du site. **Aucune zone humide n'est présente au droit de ce secteur.**

EVALUATION DES SENSIBILITES ECOLOGIQUES

La zone d'étude est entourée, dans sa partie nord, par un boisement composé principalement de chênes relativement âgé (plus de 50 ans). Certains d'entre eux présentent des cavités pouvant servir d'habitat potentiel pour la faune.

L'orangerie et son chemin d'accès pourront être implantés sans nécessité l'abattage d'arbre.

Pour limiter l'impact de ce projet, il sera important d'éloigner les cheminements et l'orangerie des haies et de la lisière forestière afin d'éviter le dérangement de la faune et conserver les systèmes racinaires des arbres. Pour ce dernier point, la préconisation est de reculer l'implantation des bâtiments d'au moins la largeur du houpier.

De même, l'éclairage devra être restreint pour les cheminements et s'il doit y en avoir un, il faudra qu'il soit orienté vers le sol. Les lumières blanches seront proscrites, seul l'éclairage dans les tons chauds sera autorisé.

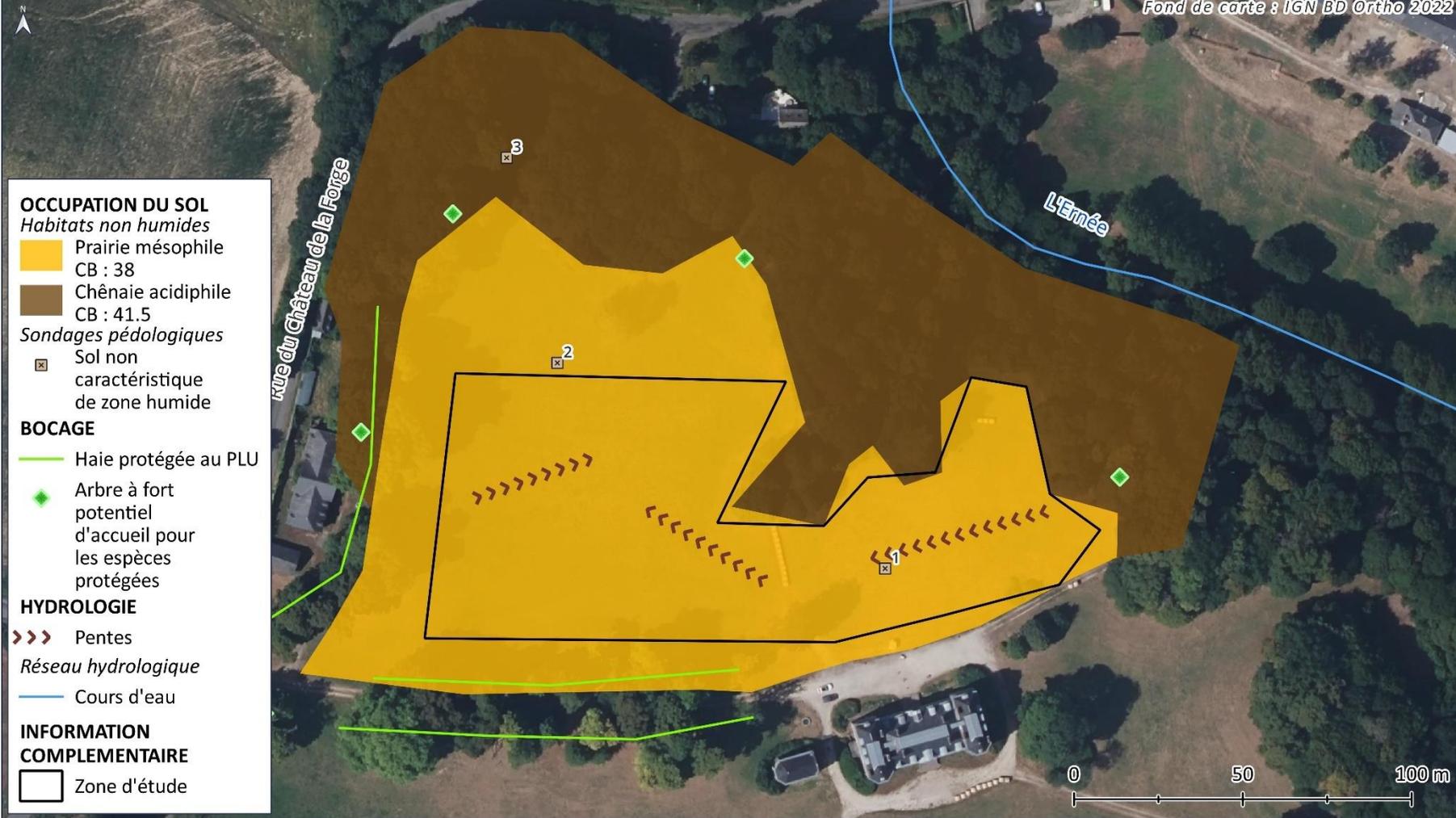




OCCUPATION DU SOL ET ZONES HUMIDES

CB=Corine Biotope

Sources : Hardy Environnement, DDT53
 Fond de carte : IGN BD Ortho 2022



LE BESOIN ET LE PROJET EXPRIMES

Informations relatives à l'activité envisagée	Nature de l'activité projetée :	Site hôtelier Activité événementielle
	Date de création de l'activité	2024/2025
	Nombre de salariés projeté	Non connu à ce jour
Description du projet	Création d'un STECAL « Ate » pour permettre : <ul style="list-style-type: none">- Création d'une salle de réception « L'Orangerie » dans l'enceinte du Château de la Forge d'environ 500 m² capable d'accueillir 330 personnes assises à 500 convives.- Création de deux gîtes distincts pouvant accueillir jusqu'à 28 personnes (14 personnes / gîte) via la réhabilitation de deux bâtiments existants. Détails fournis par le porteur de projet :	

	<p>LE CHÂTEAU Château et chapelle 1400 m2 habitables (État du bâtiment) ★☆☆</p>  <p>Le château n'est plus habité. Les plafonds du 2ème étage ont été démontés à deux époques à cause d'une attaque de mэрule. Seul le RDC est accessible.</p> <p>PARC & JARDIN 16 hectares</p> <p>Le château est idéalement situé en lisière de forêt et entouré par la rivière de l'Ernée, offrant ainsi un cadre naturel magnifique. Un parc de 16 hectares permet aux visiteurs de profiter d'un vaste espace verdoyant. Notre volonté principale est de préserver cet environnement. La présence d'animaux tels que des chevaux, des ânes et des animaux sauvages contribue à l'attrait naturel du lieu.</p> <p>BASSE-COUR DU CHÂTEAU Bâtiment de 500 m2 habitables ★☆☆</p> <p>Le projet vise à transformer le bâtiment en gîte pouvant accueillir 14 personnes avec des suites tout confort et toutes équipées ainsi que d'espaces communs agréables et décorés avec soin. Singularités : Néo industriel – ambiance professionnelle – Spa</p> <p>LES COMMUNS Bât. sous changement de destination – 500 m2 habitables ★☆☆</p> <p>Le projet vise à transformer la maison d'habitation en gîte pouvant accueillir 14 personnes avec des suites tout confort et toutes équipées. Singularités : Campagne chic – ambiance familiale – piscine</p>
<p>Descriptions des objectifs et attendus du projet</p>	<p>Ce projet permettra de répondre aux enjeux actuels locaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Valorisation du patrimoine bâti local (château) - Développement économique local - Diversification de l'offre événementielle - Impact positif sur le tourisme - Opportunité de partenariats

Détails fournis par le porteur de projet :

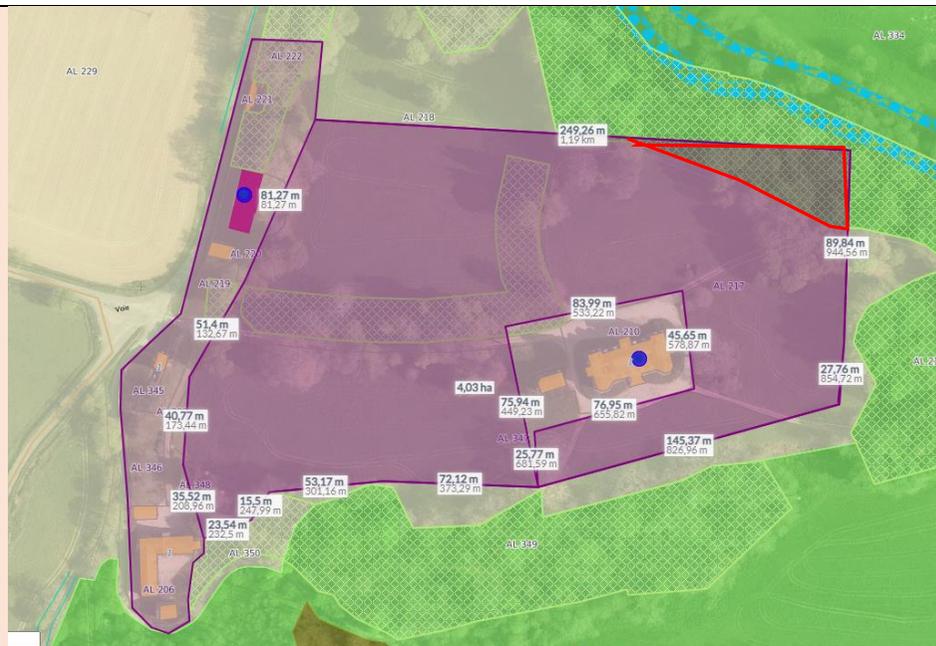
1. Développement économique local : La création d'une salle de réception entrainera la nécessité d'effectuer des travaux de construction, de décoration et d'entretien, ce qui générera des emplois pour les habitants de notre région. De plus, une fois opérationnelle, la salle attirera un flux constant de clients potentiels venant organiser leurs événements professionnels, ce qui stimulera l'économie locale, notamment dans les domaines du tourisme, de l'hôtellerie, de la restauration et des services connexes.

2. Diversification de l'offre événementielle : Notre territoire a besoin d'offrir une diversité d'infrastructures pour accueillir des événements professionnels de qualité. Actuellement, il manque une salle de réception adaptée aux besoins de plus grandes manifestations. La création de cette salle haut de gamme répondrait à cette demande et permettrait de rivaliser avec les autres régions en attirant des événements d'envergure et de renom.

3. Impact positif sur le tourisme : Des événements professionnels attirent des visiteurs venant d'autres villes ou régions. Ceux-ci ont besoin de logements, de restauration et d'autres services locaux lors de leur séjour. L'implantation d'une salle de réception augmentera l'attractivité de notre territoire en tant que destination pour de tels événements. Cela profitera à l'économie locale ainsi qu'à notre image touristique, renforçant ainsi notre positionnement en tant que destination idéale pour le tourisme d'affaires.

4. Opportunité de partenariats : La création de cette salle de réception offrira également des opportunités de partenariats avec d'autres acteurs locaux ; salons, des expositions ou des séminaires thématiques. Ces partenariats renforceront les synergies entre les différents acteurs de notre territoire et permettront de mettre en avant notre patrimoine culturel et nos ressources.

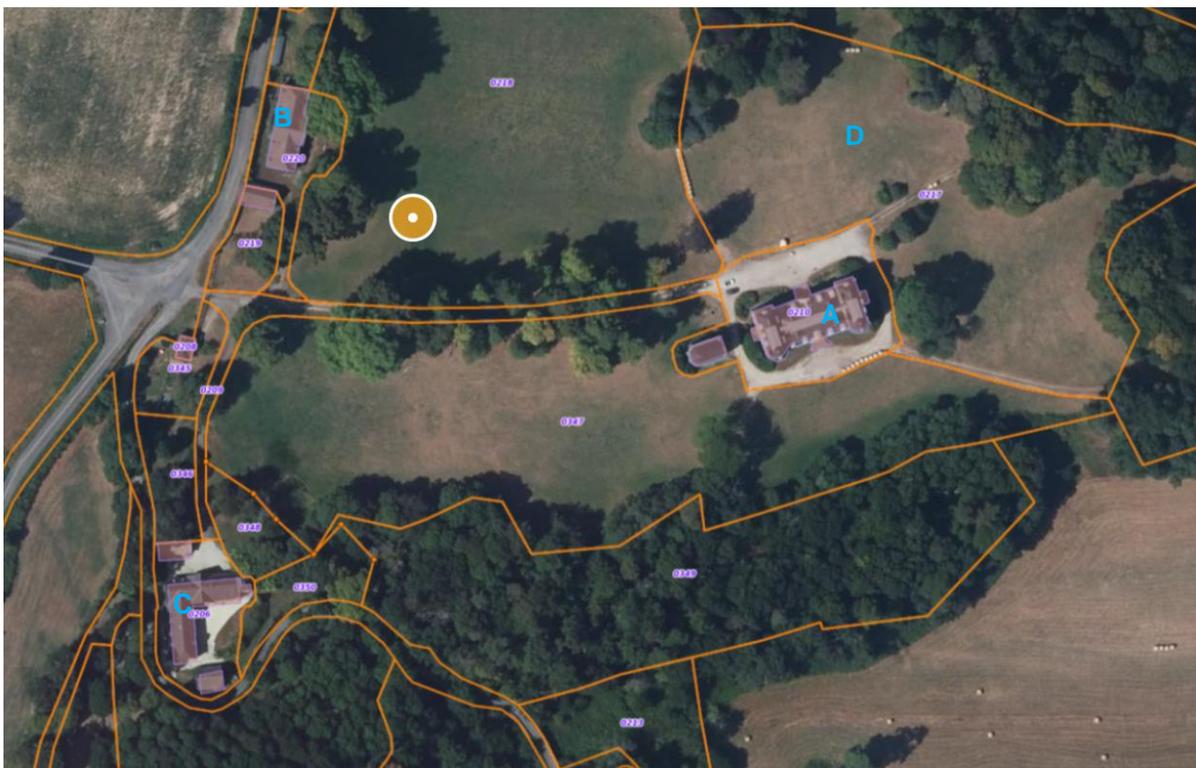
	<p>L'objectif principal consiste à proposer une prestation complète comprenant l'hébergement, la salle de réception, les équipements nécessaires, la restauration, le personnel et la logistique via des entreprises mayennaises.. En parallèle, le projet vise à faire connaître et dynamiser la région en établissant des partenariats avec des acteurs locaux.</p> <p>Un projet qui s'articule en plusieurs phases : l'Orangerie (accueil de séminaires), réhabilitation et transformation en gîtes de la Forge et de la Forêt, sécurisation dans un premier temps du château et de la chapelle (rénovation ensuite pour hébergement ou réception ou animations culturelles), création d'un parking végétalisé, conservation de l'environnement et entretien des bois et prairies, création d'accès à l'Ernée.</p> <p>Le STECAL Ate est nouveau.</p> <p>Le projet prévoit l'identification d'un nouveau bâtiment (Bât C ci-après) pouvant changer de destination afin de permettre la création de gîtes sur la parcelle AL 0206.</p> <p>ÉCONOMIE : L'Orangerie sera le lieu de réception des événements et les 2 gîtes permettront d'héberger 28 personnes.</p> <p>PATRIMOINE : Les activités seront le support financier pour maintenir, valoriser et réhabiliter l'ensemble des bâtiments situés dans l'environnement du Château de la Forge.</p> <p>ENVIRONNEMENT : Le château est idéalement situé en lisière de forêt, offrant ainsi un cadre naturel magnifique. Il est entouré d'une parcelle de 16 hectares, permettant aux visiteurs de profiter d'un vaste espace verdoyant. Notre volonté principale est de préserver cet environnement. Volonté de maintenir les 16 ha, sans découpe et donc préservation des bois, haies, prairies et biodiversité de la faune.</p>
Assainissement	Autonome (en cours d'étude)
Consommation NAF ?	Consommation NAF d'environ 3,84 ha (surface violet foncé moins le périmètre rouge qui a été retiré sur STECAL pour prendre en compte les avis des personnes publiques associées, au moment de l'approbation)



Extrait RPG 2022 :



Localisation des bâtiments existants (Bât A, B et C) et du secteur d'implantation de la future construction « L'Orangerie » (Bât D) :



A = Château

B = Communs (bâtiment pouvant déjà changer de destination au PLUi mais pas à destination d'activités « Tourisme »)

C = La Basse-cour du Château (bâtiment dont le changement de destination est souhaité pour la destination « Tourisme »)

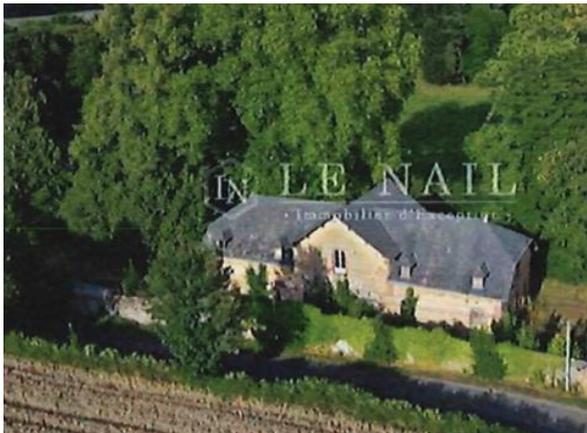
D = Construction projetée, salle de réception « L'Orangerie »

Aperçu du site existant :

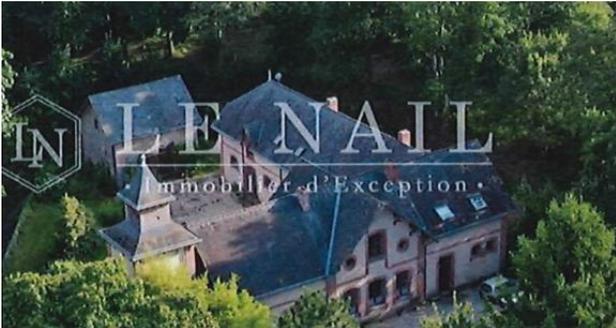
Le Château (**Bât A**) :



Les Communs (**Bât B**) : bâtiment pouvant déjà changer de destination au PLUi mais pas à destination d'activités « Tourisme »)



La basse-cour du château (**Bât C**) : (bâtiment dont le changement de destination est souhaité pour la destination « Tourisme »)



Le projet :

Site d'implantation de la future construction, l'Orangerie (**Bât D**) :



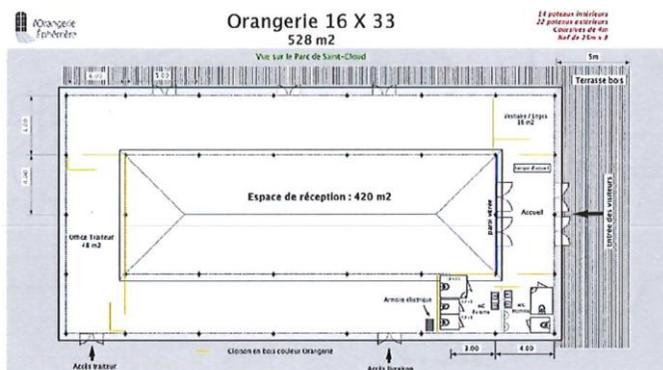
Construction d'une orangerie



L'Orangerie, avec ses grands espaces, offrira une ambiance chaleureuse et authentique. Elle sera dotée de nombreuses baies vitrées donnant sur l'espace cocktail d'un côté, le jardin et le château de la Forge de l'autre. Elle constituera le lieu idéal des réceptions et autres événements professionnels. La salle sera bien sûr accessible aux personnes à mobilité réduite.

Notre salle de réception révélera un espace moderne et élégant, avec des tables, des chaises et une vaisselle de qualité incluses. Il sera également possible de profiter de la terrasse extérieure pour des cocktails et apéritifs, en s'imprégnant de la beauté naturelle de l'environnement calme et paisible.

Une salle spacieuse et modulable de 500m², capable d'accueillir de 330 personnes assises à 500 convives.



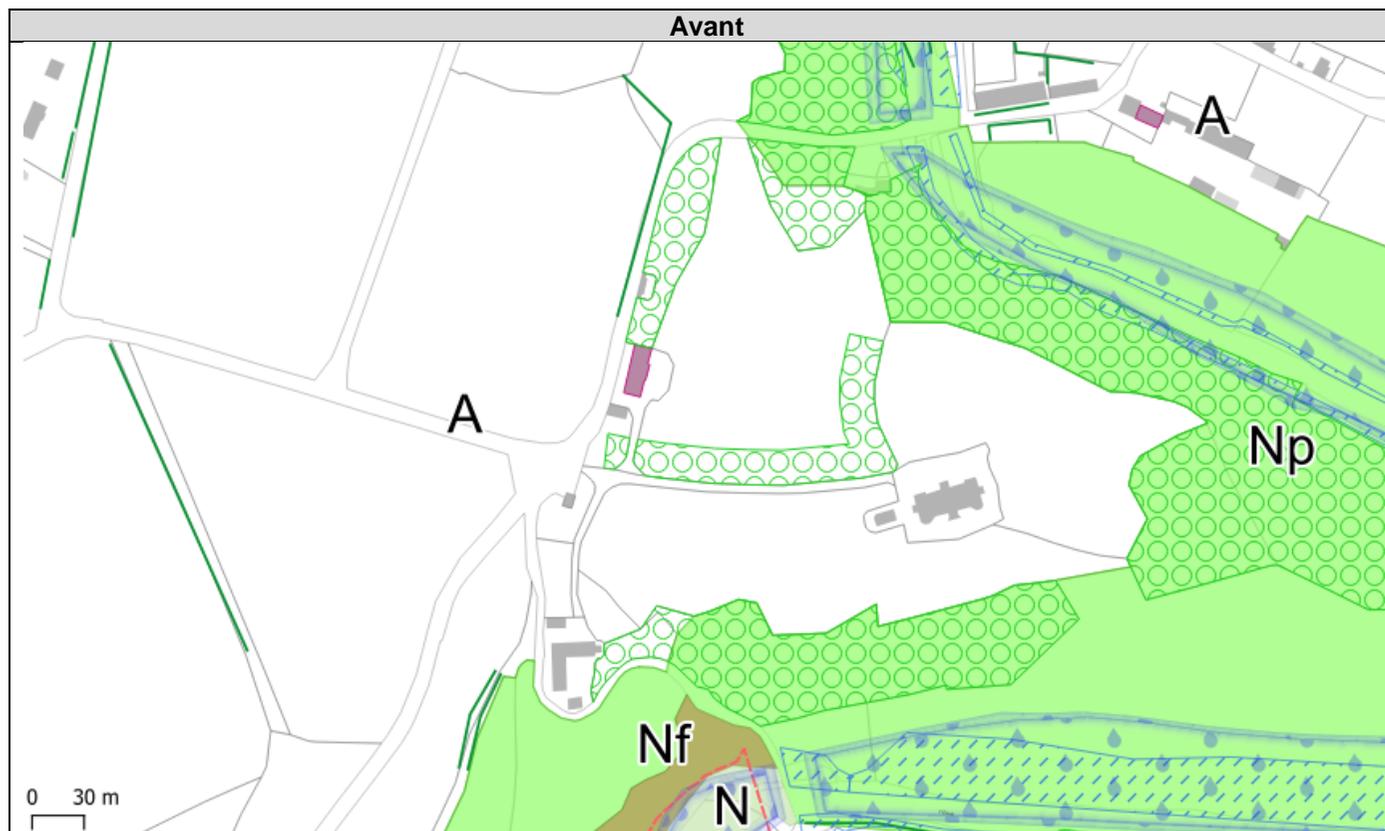
	BATIMENT A	BATIMENT B	BATIMENT C	BATIMENT D (projet)
Surface en m ²	1400 m ²	500 m ²	500 m ²	560 m ²
Hauteur en m	6 m	7 m	20 m	5 m
Emprise au sol en m ²	450 m ²	250 m ²	250 m ²	500 m ²
Destination future : à quoi va-t-il servir ?	Domaine hôtelier	Gîtes et stockage technique	Gîtes	Salle de réception
Aspect extérieur	Briques et granite	Enduit	Enduit	Surfaces vitrées et fers forgés
Distance avec le bâtiment agricole le plus proche	540 m	370 m	370 m	550 m

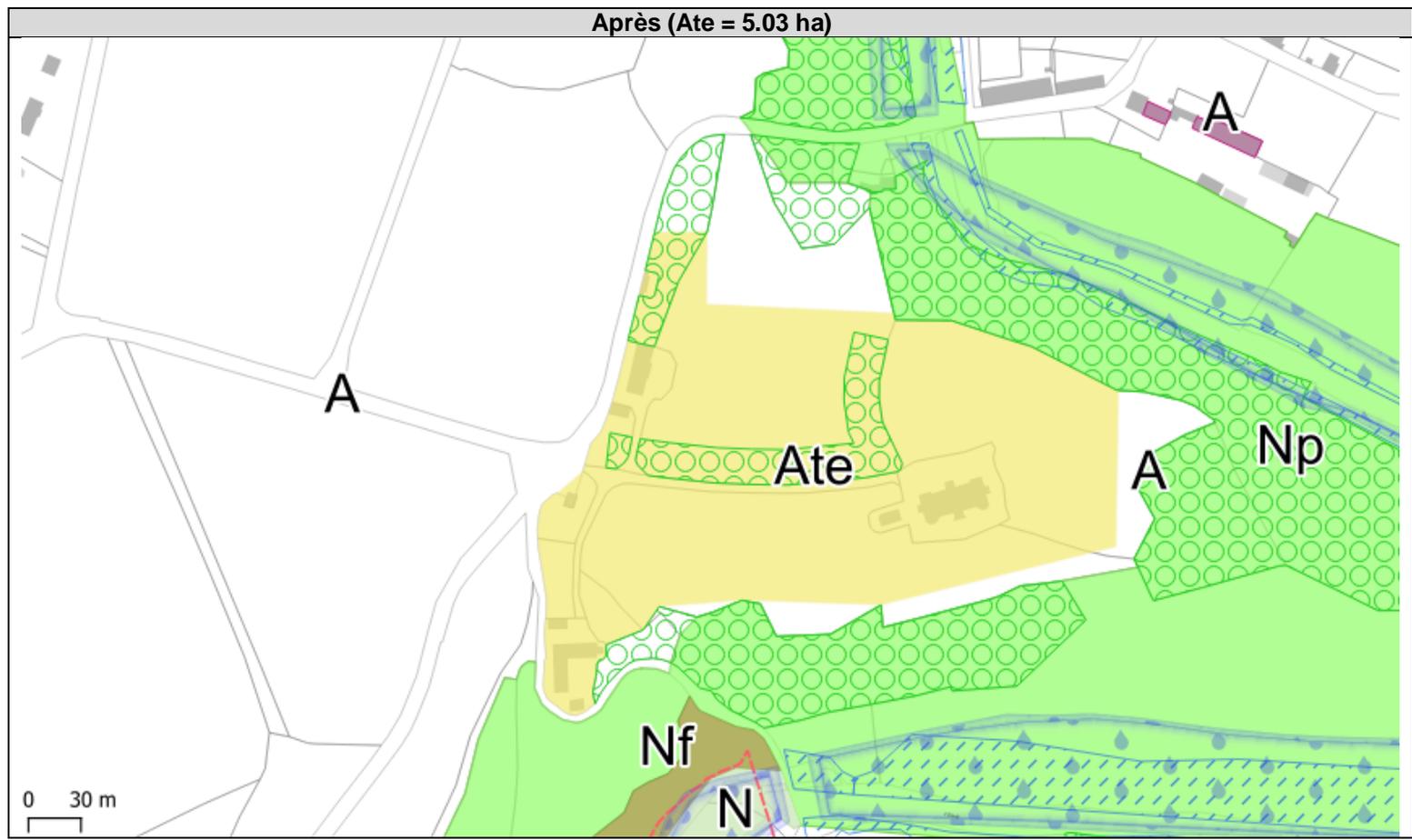
EVOLUTION DU PLUI (AVANT / APRES)

Evolution du règlement graphique

Il s'agit de :

1. **Créer un STECAL « Ate »** dédié aux activités évènementielles / touristiques et maintien de la trame EBC existante.
2. **Supprimer l'identification du bâtiment pouvant changer de destination** (cela sera autorisé en zone Ate pour la destination évènementielle/tourisme).





F128 - Création du STECAL Eco « Ate » (Ernée | Mauny)

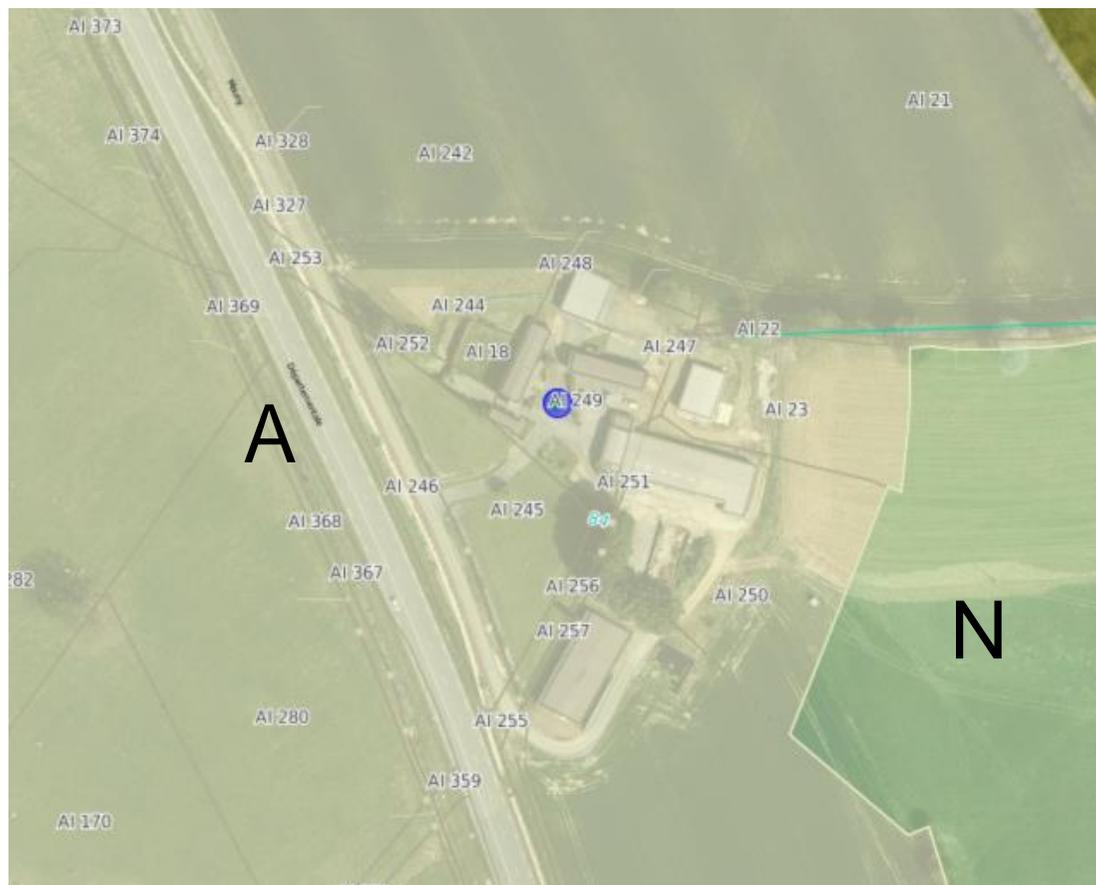
Référence interne : Formulaire 128

PRESENTATION DU STECAL A CREER

Situation du STECAL



Localisation du STECAL à créer sur l'outil SIG de la communauté de communes :



Vue aérienne :



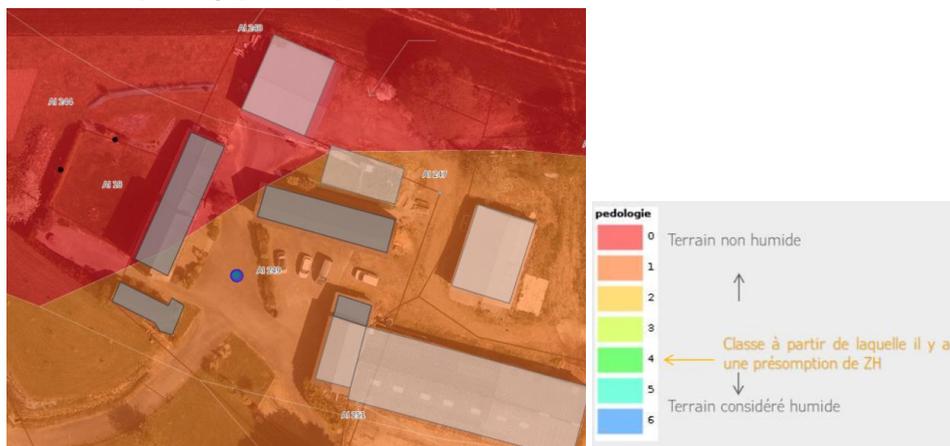
Situation	Commune de Ernée, Lieu-dit Mauny
Desserte	Le site est situé à environ 2 km du centre-bourg d'Ernée. Il est accessible depuis le chemin de Mauny, une petite voie qui longe la Route de Montaudin Localisation du bâtiment concerné (étoile rouge) :

		
Zonage PLUi	A	<p>La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle intègre la totalité des sièges d'exploitation actifs recensés dans le cadre du diagnostic agricole. Les zones agricoles disposent également de secteurs particuliers qui correspondent à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Par conséquent, afin de différencier les activités et leur destination, des indices spécifiques y sont attribués et un règlement pour chaque secteur indiqué.</p>
Parcelles concernées	AI 0249	
Surface du STECAL à créer	Environ 550 m ² . Le bâtiment situé au Nord (en rouge ci-dessous), bien que cadastré n'existe pas en réalité.	

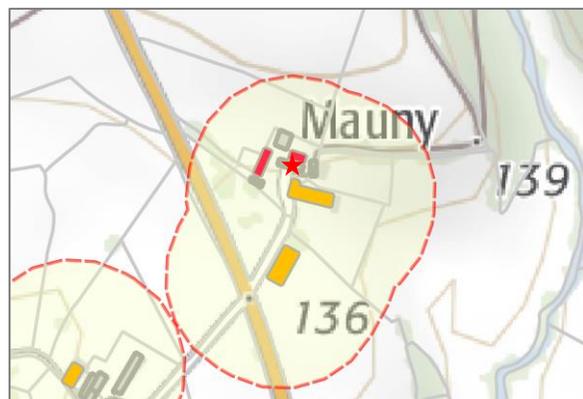


Le site est concerné par :	Risques ?	Nuisances ?	Zones humides ?	Secteur protégé ?	Périmètre sanitaire agricole ?	Patrimoine ?
	<input checked="" type="checkbox"/> Retrait-gonflement des argiles	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Pédologie : Niveaux 0 à 1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Extrait carte pédologique du département 53



Extrait du diagnostic agricole : Bâtiment concerné par le STECAL localisé via une étoile



Le périmètre sanitaire présenté dans le diagnostic agricole du PLUi n'est plus d'actualité, l'activité agricole (GAEC) ayant cessé depuis plus de 3 ans (depuis 2018). Les anciens exploitants, retraités, ont gardé les bâtiments.

LE BESOIN ET LE PROJET EXPRIMES

Photographies du Bâtiment :



- Références cadastrales : AI 0249
- Zonage actuel : A (agricole)
- Emprise au sol en m² : environ 150 m²
- Hauteur en m : environ 7 m au faîtage
- **Projet envisagé** : **STECAL Ate** pour création d'un gîte proposant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle
- Aspect extérieur et description : Bâtiment en pierres (longère) avec ouvertures existantes et toiture en ardoise. Bon état général. Pas d'infiltration dans les murs, pas de fuite au niveau de la toiture. Exposition plein Sud.
- Distance avec le bâtiment agricole le plus proche : Plus de 125 m (environ 890 m de l'exploitation Le Grand Val)

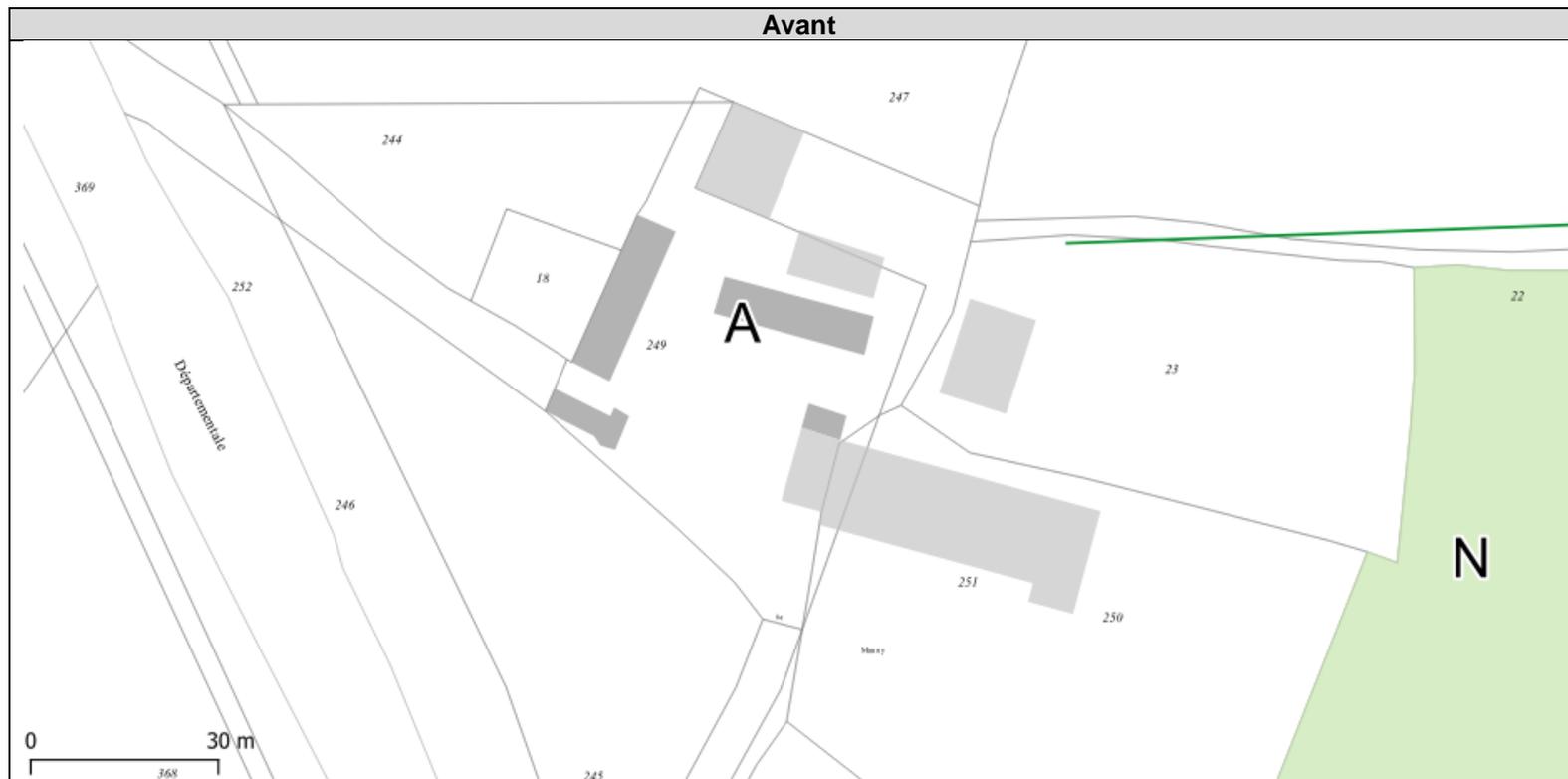
Consommation NAF ?	Le site est déjà artificialisé. Pas de consommation NAF.
---------------------------	---

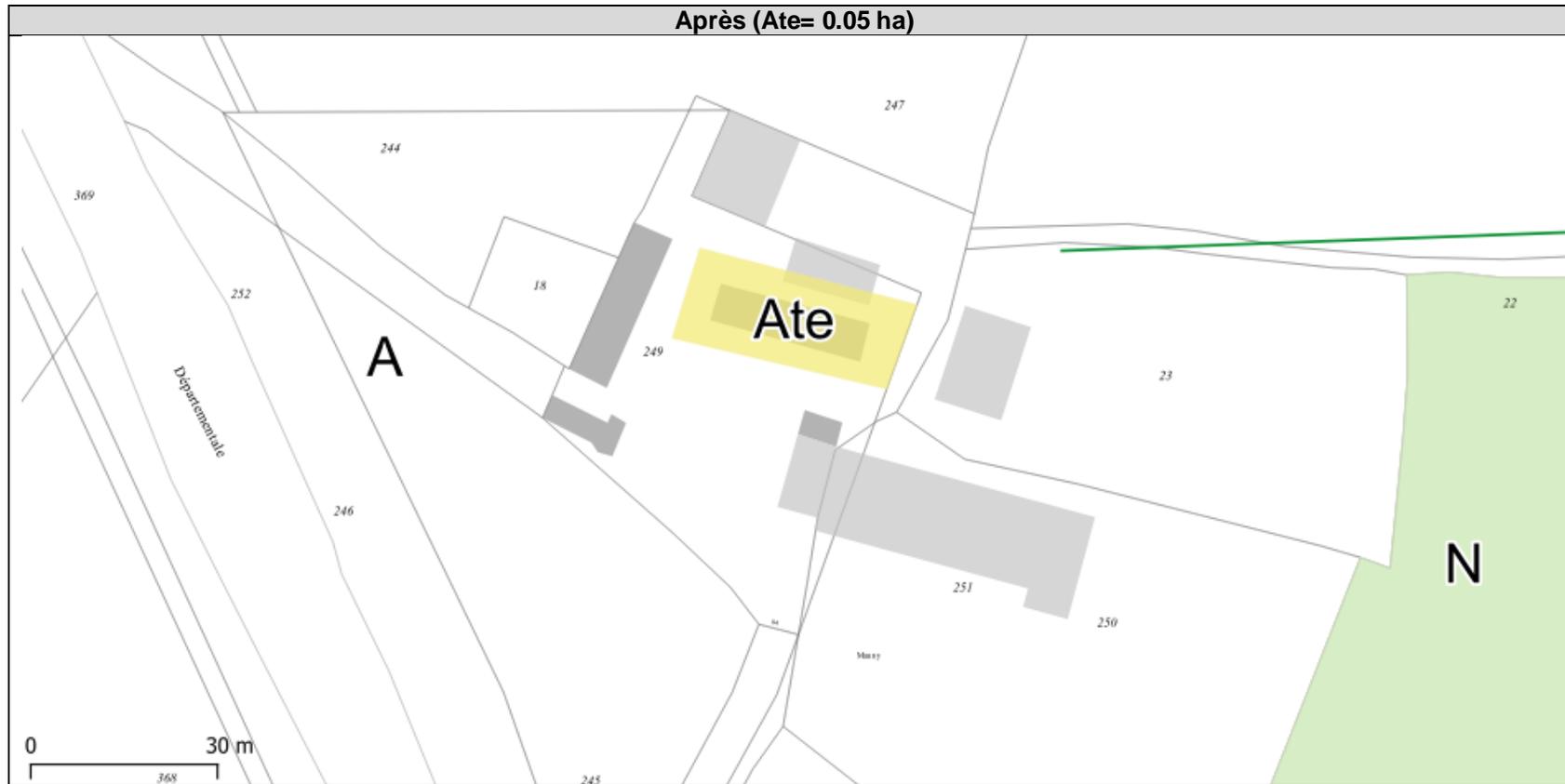
EVOLUTION DU PLUI (AVANT / APRES)

Evolution du règlement graphique

Il s'agit de :

1. Créer un STECAL « Ate » dédié aux activités évènementielles / touristiques



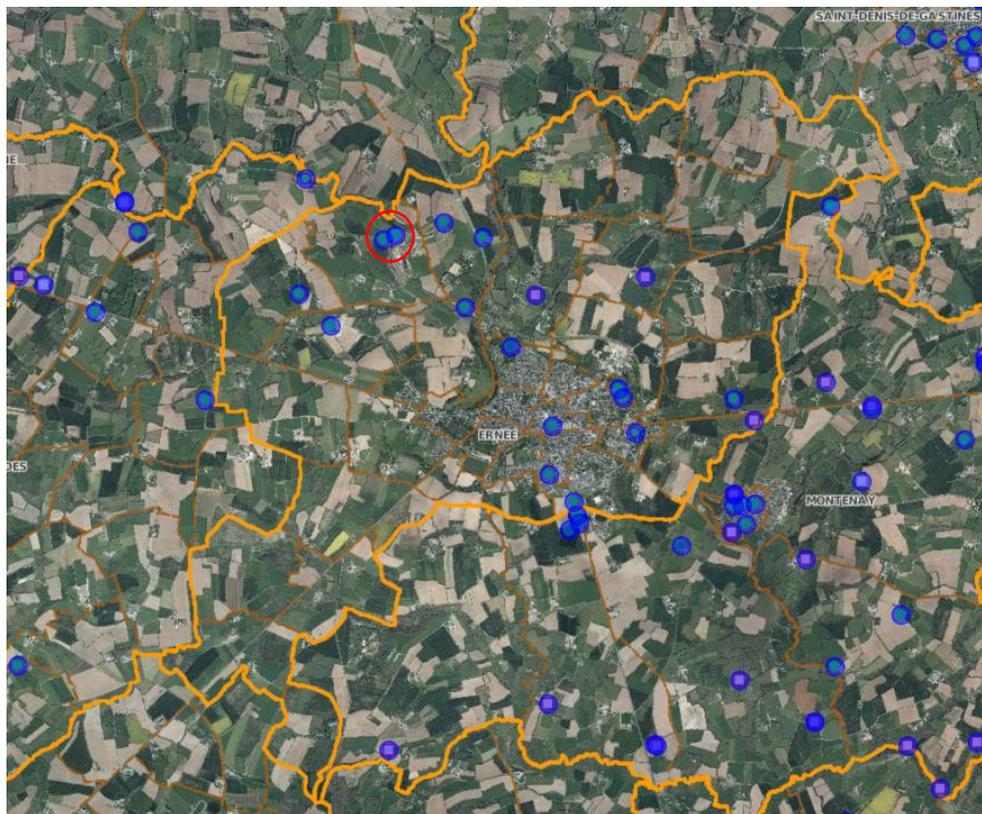


F165 - Création du STECAL Eco « Ate » (Ernée | La Baudouiniais)

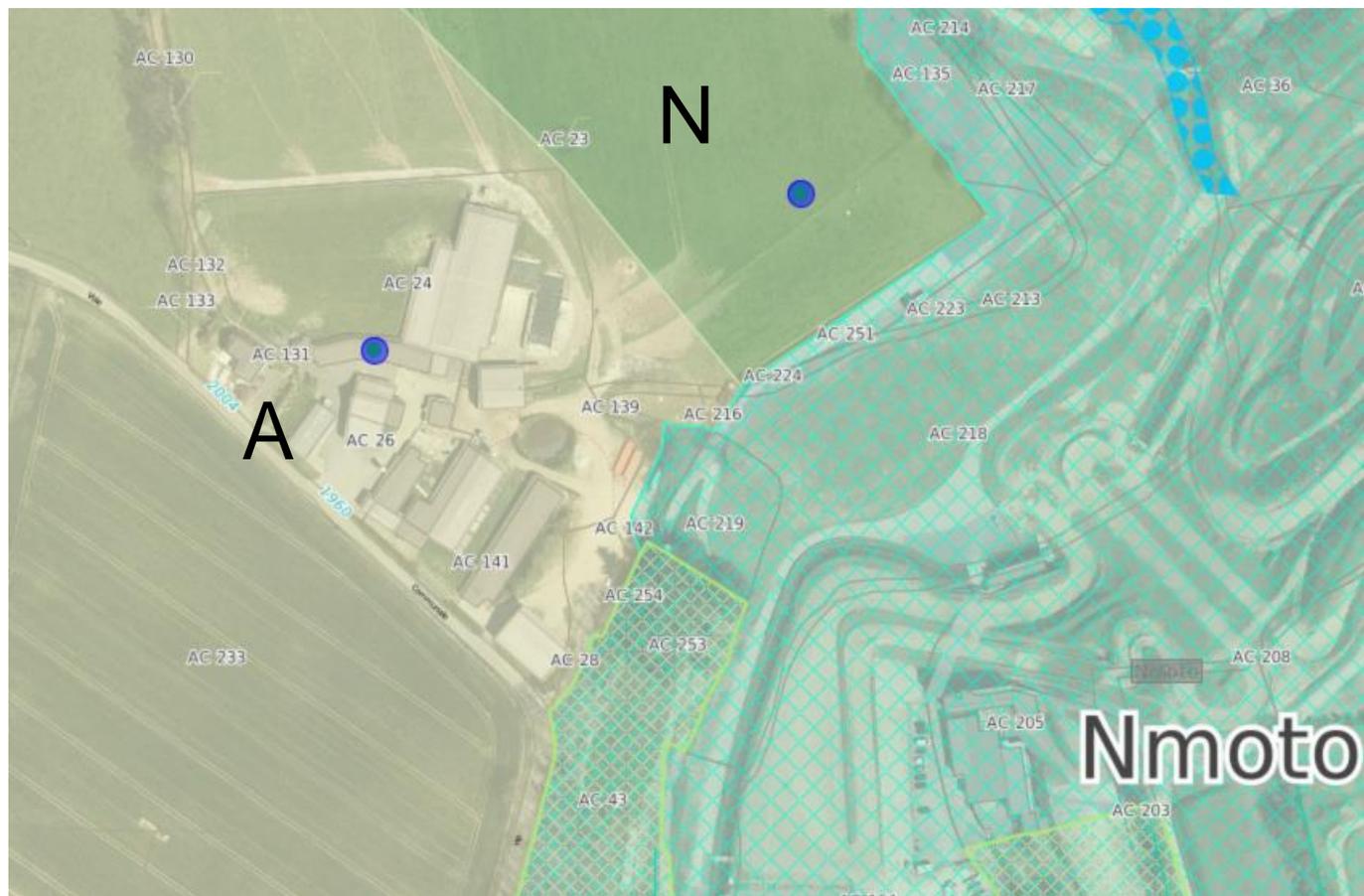
Référence interne : Formulaire 165

PRESENTATION DU STECAL A CREER

Situation du STECAL



Localisation du STECAL à créer sur l'outil SIG de la communauté de communes :



Vue aérienne :

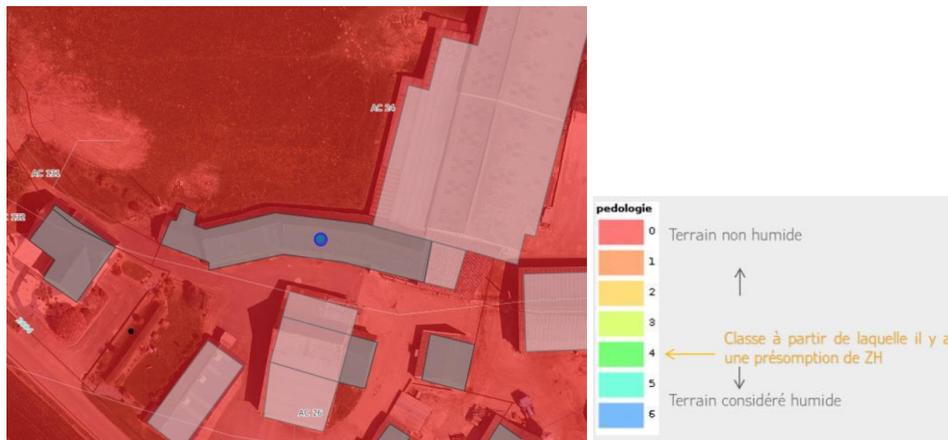


Situation	Commune de Ernée, Lieu-dit La Baudouinaiis	
Desserte	<p>Le site est situé à environ 2,5 km du centre-bourg d'Ernée. Il est accessible depuis la voie communale n°206 qui permet aussi d'accéder au circuit de motocross d'Ernée.</p> <p>Localisation du bâtiment concerné (étoile rouge) :</p> 	
Zonage PLUi	A	<p>La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle intègre la totalité des sièges d'exploitation actifs recensés dans le cadre du diagnostic agricole. Les zones agricoles disposent également de secteurs particuliers qui correspondent à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Par conséquent, afin de différencier les activités et leur destination, des indices spécifiques y sont attribués et un règlement pour chaque secteur indiqué.</p>
Parcelles concernées	AC 26	
Surface du STECAL à créer	Environ 630 m ²	

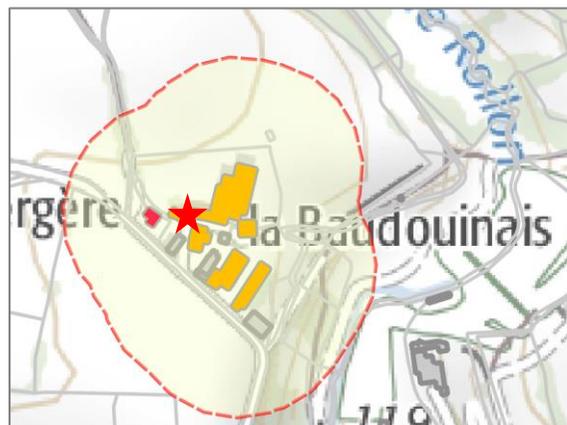


Le site est concerné par :	Risques ?	Nuisances ?	Zones humides ?	Secteur protégé ?	Périmètre sanitaire agricole ?	Patrimoine ?
	<p>✓ Retrait-gonflement des argiles</p>	<p>✗</p>	<p>✗</p> <p>Pédologie : Niveau 0</p>	<p>✗</p>	<p>✗</p>	<p>✗</p>

Extrait carte pédologique du département 53



Extrait du diagnostic agricole : Bâtiment concerné par le STECAL localisé via une étoile



Le bâtiment concerné est situé au sein de l'exploitation. Il est destiné à accueillir une activité de gîte et non une habitation.

Les porteurs de projet confirment que :

- l'activité laitière a cessé fin juillet 2023
- l'activité « porcine » cessera courant 2025
- mais l'activité céréalière perdure. L'EARL possède 82 ha de SAU.

LE BESOIN ET LE PROJET EXPRIMES

Plan de la destination des bâtiments au sein de l'exploitation :



Les bâtiments présentant **une croix rouge** sont destinés à être démolis d'ici 2026

Habitation à gauche et demande de STECAL Ate pour la partie droite

Bâtiment technique pour puits d'eau (conservé)

Bâtiment stockage (conservé)

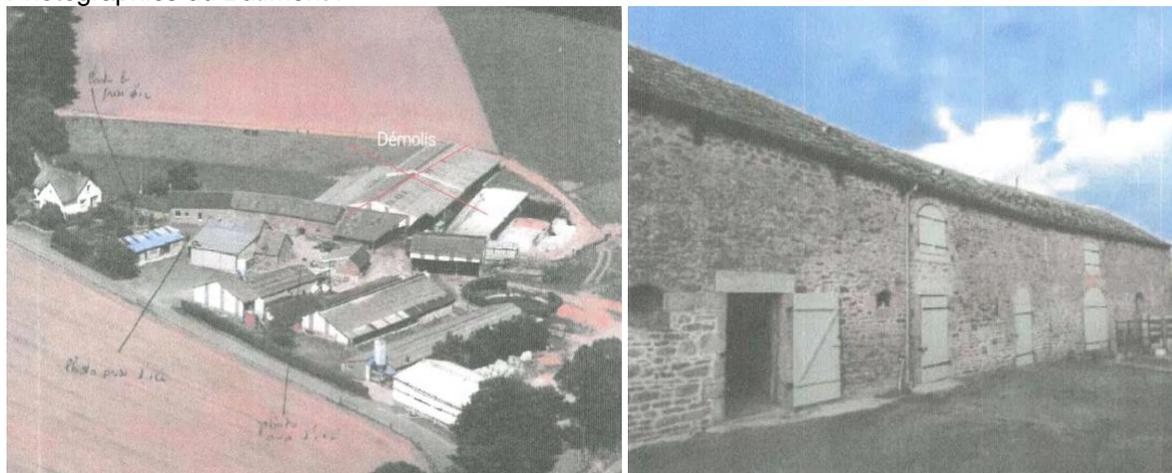
Tiers (habitation de l'exploitant)

Annexe de l'habitation

Ancien bat. élevage (conservé en bat. de stockage engrais)

Bâtiment de stockage

Photographies du Bâtiment :



- Références cadastrales : AC 26
- Zonage actuel : A (agricole)
- Emprise au sol en m² : environ 180 m²
- Hauteur en m : environ 7 m au faîtage
- **Projet envisagé : STECAL Ate** pour création d'un gîte proposant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle
- Aspect extérieur et description : Bâtiment en pierres en très bon état
- Distance avec le bâtiment agricole le plus proche : en insertion dans l'exploitation

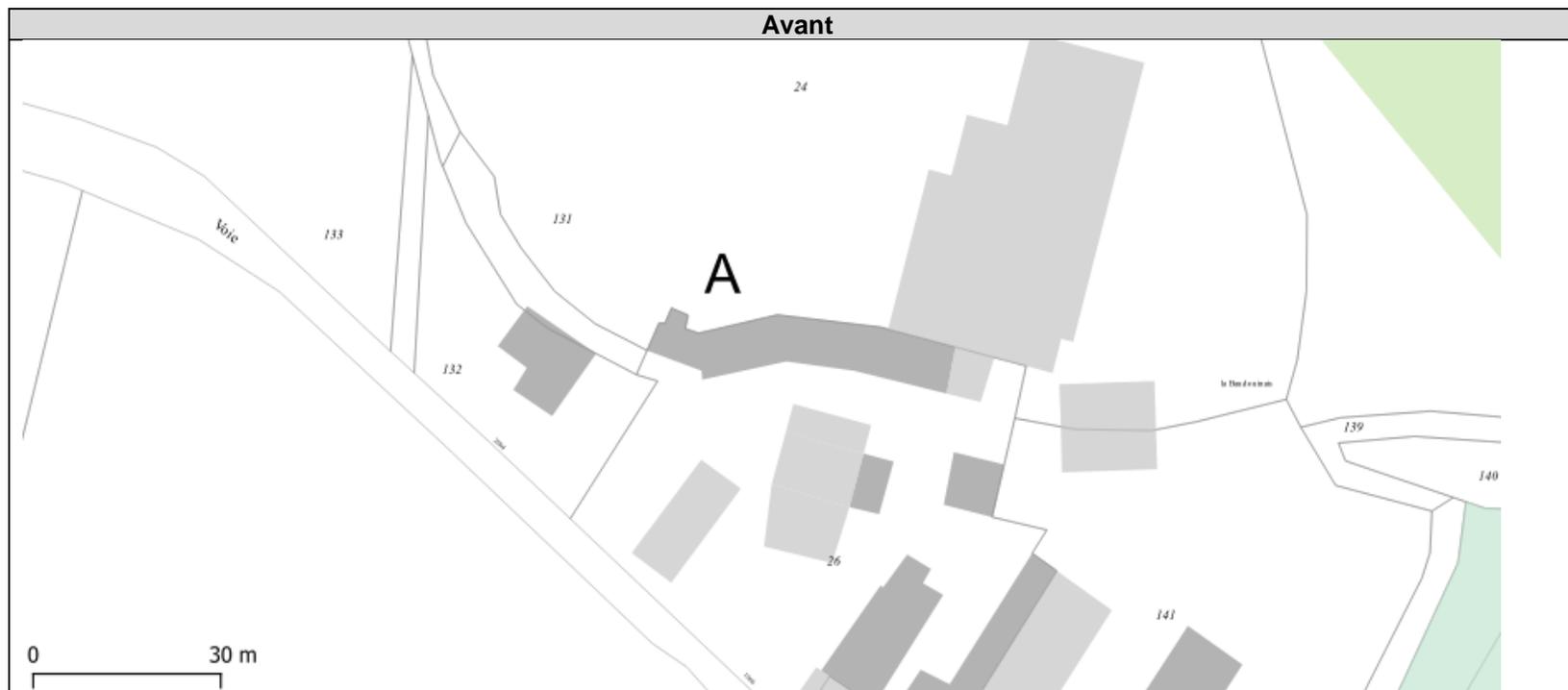
Consommation NAF ?	Le site est déjà artificialisé. Pas de consommation NAF.
---------------------------	--

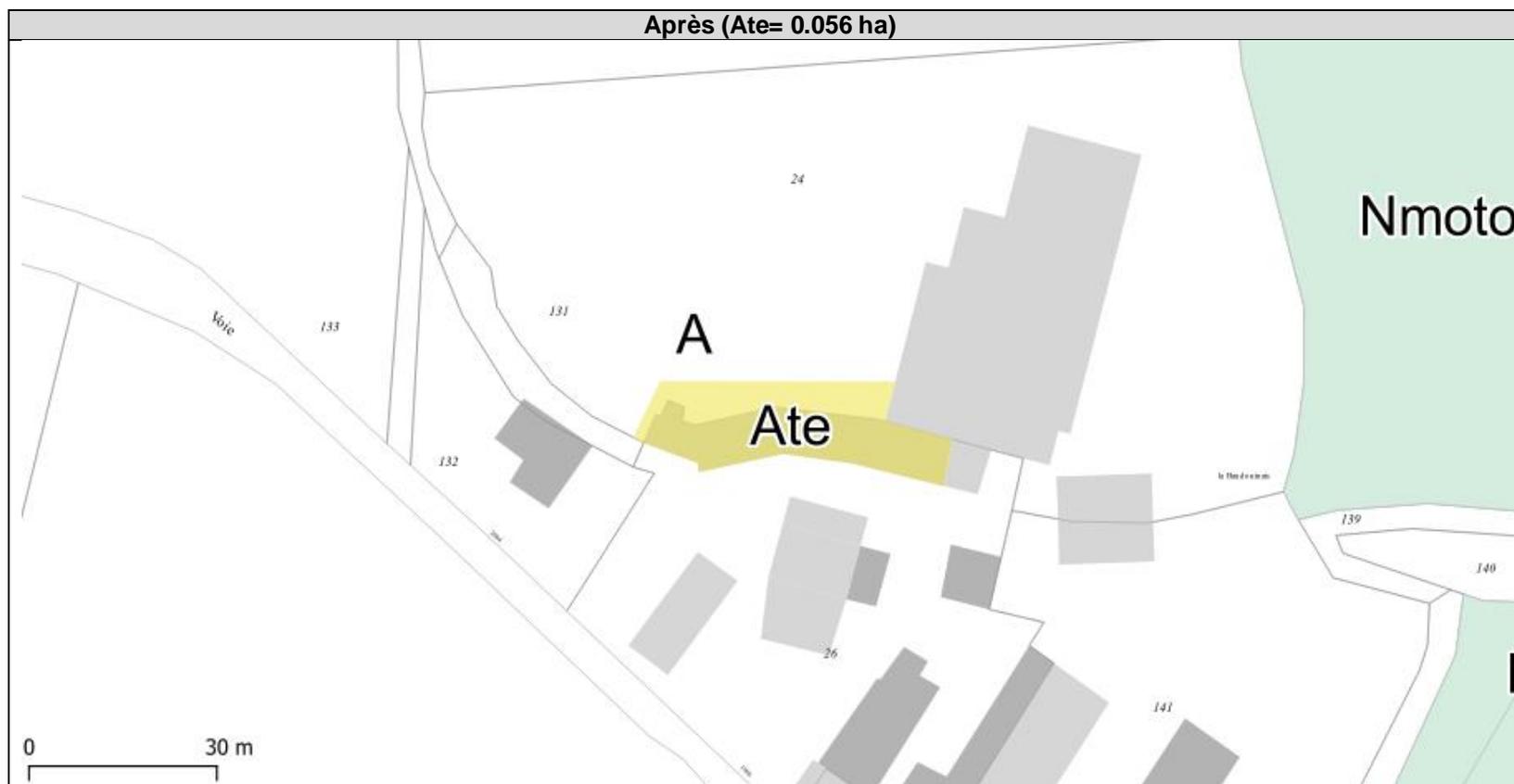
EVOLUTION DU PLUI (AVANT / APRES)

Evolution du règlement graphique

Il s'agit de :

1. Créer un **STECAL « Ate »** dédié aux activités évènementielles / touristiques



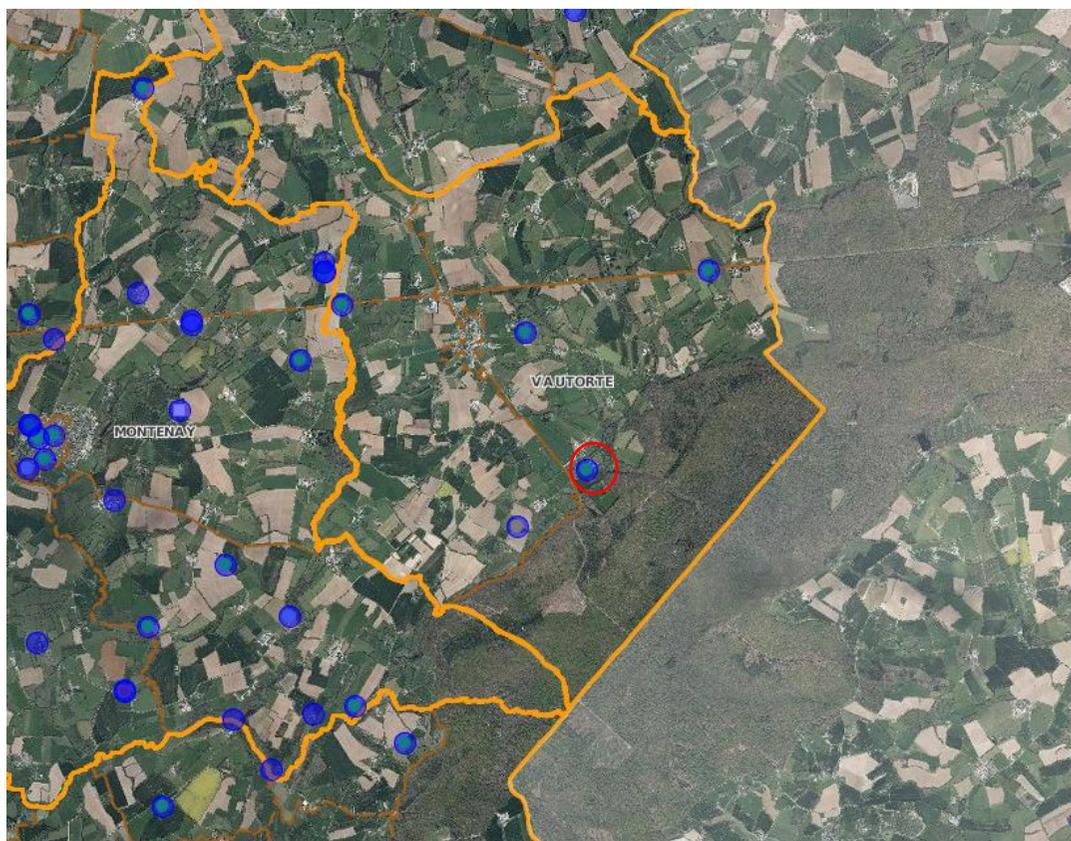


F26 - Création du STECAL Eco « Nte / NI » (Vautorte | La Cour)

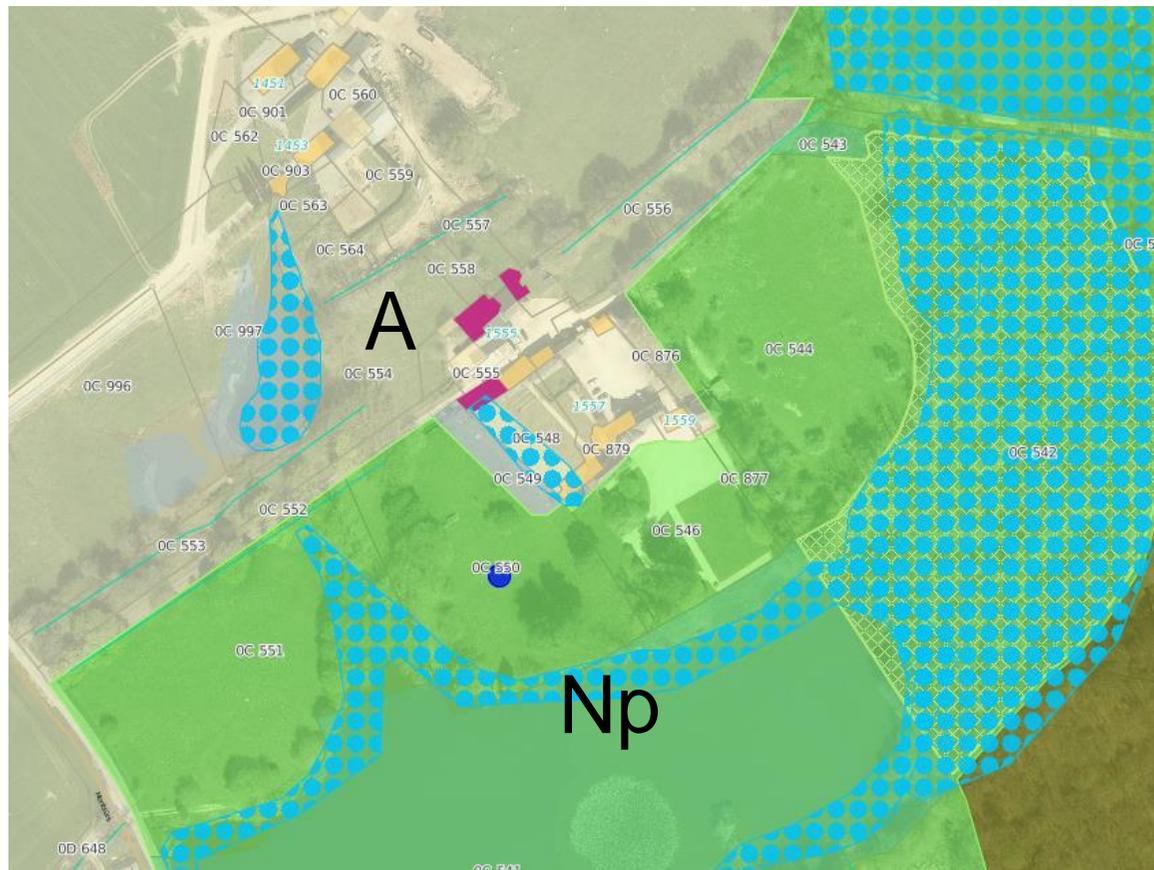
Référence interne : Formulaire 26

PRESENTATION DU STECAL A CREER

Situation du STECAL



Localisation du STECAL à créer sur l'outil SIG de la communauté de communes :

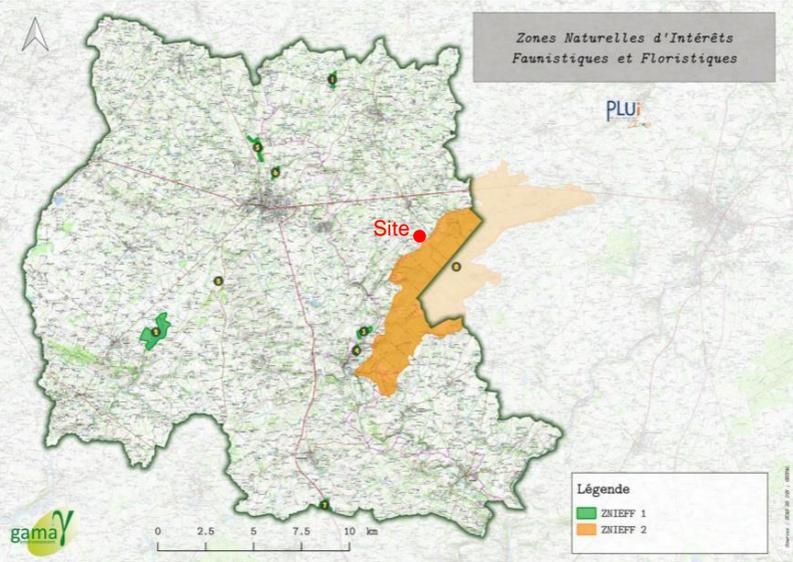


CHANGEMENT DE DESTINATION

Vue aérienne



Situation	Commune de Vautorte, Château de La Cour, 1557 route de Placé	
Desserte	Le site est situé à environ 1,8 km au Sud-Est centre-bourg de Vautorte. Il est accessible via la route de Placé.	
Zonage PLUi	Np	Secteur naturel à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique. Ces espaces sont préservés, ainsi aucune construction n'est autorisée sauf les cabanes sans fondation.

		<p>Le site a été classé en zone Np dans le PLUi car il se situe au bord d'un cours d'eau « La Perche » et d'un étang, et longe la forêt de Mayenne (ZNIEFF de type 2)</p> 
	<p>Bâtiment pouvant changer de destination</p>	<p>Le site est concerné par trois bâtiments dont le changement de destination est autorisé.</p>

Surface du
STECAL à
créer

Pour le STECAL envisagé « Nte » : environ 1,14 ha

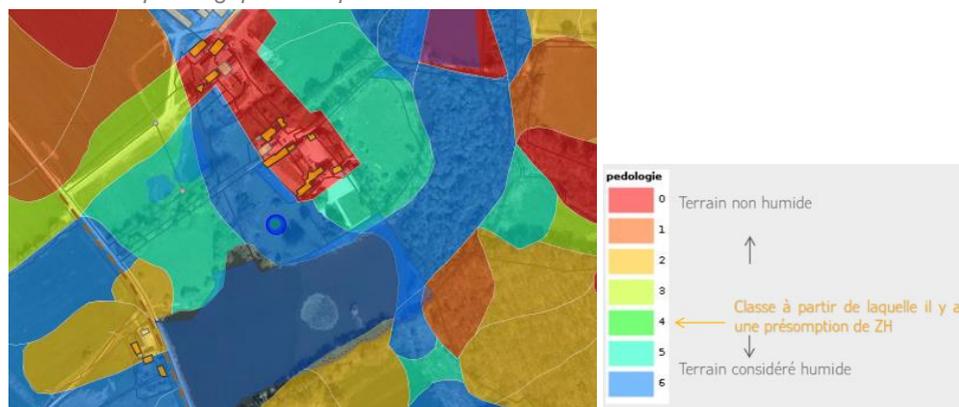


Pour le STECAL envisagé « NI » : environ 14,5 ha



	Risques ?	Nuisances ?	Zones humides ?	Secteur protégé ?	Périmètre sanitaire agricole ?	Patrimoine ?
Le site est concerné par :	<p>✓ Retrait-gonflement des argiles</p>	<p>✗</p>	<p>✓ Pédologie : Niveaux 0 à 6</p>	<p>✗</p>	<p>✓ Bâtiment agricole le plus proche à 79m (voir ci-après)</p>	<p>✓ Château sur le site mais identifié en MH</p>

Extrait carte pédologique du département 53



Élément ajouté avant l'approbation en réponse aux avis des personnes publiques associées concernant la prise en compte des zones humides sur ce secteur :

- Des passages terrains ont été effectués sur les secteurs en classe 4 à 6 de la carte départementale des ZH lorsque ceux-ci étaient non urbanisés mais pas lorsqu'ils étaient déjà construits ou artificialisés (impact déjà constaté et carottage non pertinent sur une surface urbanisée/artificialisée).
- Les extensions prévues ne sont que de l'ordre de 50% de la surface existante, l'impact de l'imperméabilisation sera donc réduit.
- La carte du Département présente uniquement des probabilités de présence de zones humides. Elle n'est pas opposable aux tiers dans le cadre de l'ADS.
- Toutefois, la collectivité a décidé de compléter les dispositions générales de son règlement écrit portant sur les zones humides de la façon suivante : « Le Maire se réserve le droit de refuser un projet afin de prendre en compte le caractère humide d'un secteur, sauf en cas d'étude contradictoire fournie »

Extrait RPG 2022



L'ETAT INITIAL DU SITE

Méthode

Sur le secteur de l'orangerie uniquement, un inventaire des zones humides selon l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, modifié par celui du 1er octobre 2009 (critères pédologiques et floristiques) a été réalisé. L'inventaire des zones humides a également porté sur la partie plus à l'ouest qui devrait servir d'accès.

Au regard de la sensibilité environnementale du site (ZNIEFF et zone de préemption ENS), l'investigation sur le terrain a également concerné la recherche d'espèces protégées sur l'ensemble du site. A noter qu'un seul passage a été réalisé fin février 2024. Les photos et tableaux descriptifs des sondages réalisés sont présentés en annexe du présent rapport.

Résultats

SECTEUR DE L'ORANGERIE ET DE L'ASSAINISSEMENT AUTONOME

Le secteur l'orangerie et de l'assainissement autonome présente une partie à la topographie relativement plate dans sa partie Est et une pente plus marquée orientée Est-ouest sur l'autre partie. Le secteur est constitué d'une prairie bordée à l'Ouest par une haie sur talus. Un Laurier palme, espèce exotique, est présent au centre de la parcelle. Aucune zone humide n'est présente sur la parcelle concernée par l'orangerie et l'assainissement autonome.

Le chemin d'accès enherbé est en contre-bas de la zone précédente et en est séparé par une haie sur talus. Il est longé par un ruissellement provenant de la surverse d'une mare située plus en amont de la zone d'étude. Les sondages pédologiques n'ont pas mis en évidence de zone humide au droit du chemin.

Le projet de l'Orangerie et du système d'épuration aura un impact limité. Il faudra veiller toutefois à éloigner les aménagements de la haie afin de limiter le dérangement et l'impact sur les systèmes racinaires. De même, s'il devait y avoir de l'éclairage, celui-ci devra être limité en nombre et dans le temps, et orienté vers le sol.



Secteur d'implantation de l'orangerie (à gauche) et de l'accès potentiel (à droite)

OCCUPATION DU SOL ET ZONES HUMIDES

CB=Corine Biotope

Sources : Hardy Environnement, DDT53
 Fond de carte : IGN BD Ortho 2022



OCCUPATION DU SOL

Habitats non humides

- Prairie mésophile
CB : 38
- Jardin - CB : 85.3

Habitats humides

- Saulaie marécageuse
CB : 44.92
- Plantation de peupliers
(avec mégaphorbiaie)
CB : 83.3211

Sondages pédologiques

- Sol non caractéristique de zone humide

HYDROLOGIE

- Pentes

Réseau hydrologique

- Cours d'eau
- Fossé circulant

INFORMATION COMPLEMENTAIRE

- Zone d'étude

EVALUATION DES SENSIBILITES ECOLOGIQUES

La zone d'étude a été divisée en 5 secteurs afin de faciliter la description. Leur localisation est présentée sur la carte ci-après.

Sur le secteur 1, il est prévu des logements dans les arbres. Les emplacements prévus sont situés sur deux haies qui bordent un chemin creux. Ces haies, identifiées « Haie à protéger » au PLUi, sont composées d'arbres présentant des cavités favorables à la présence d'espèces protégées.

Sur le secteur 2, il est prévu des logements dans les arbres. Il est constitué d'un **ensemble humide** traversé par un cours d'eau en lisière de bois. D'après les emplacements montrés par le propriétaire, quelques arbres sans enjeu écologique identifié (arbre jeune, sans cavité ou loge) seront probablement supprimés.

Sur le secteur 3, il est prévu 3 emplacements bulles, un logement au sol et un logement dans les arbres. Ce secteur **humide** se situe à proximité de cours d'eau et de plans d'eau. D'après les emplacements montrés par le propriétaire, aucun arbre ne sera impacté par le projet. Seulement quelques fourrés à faibles enjeux seront supprimés.

Sur le secteur 4, il est prévu un logement au sol (sur pilotis) et un dans les arbres. Ce secteur 4 constitue un **ensemble très humide** (prairie à Jonc diffus) avec une haie composée principalement de saule et de bouleau. D'après le propriétaire la résurgence d'une source serait à proximité.

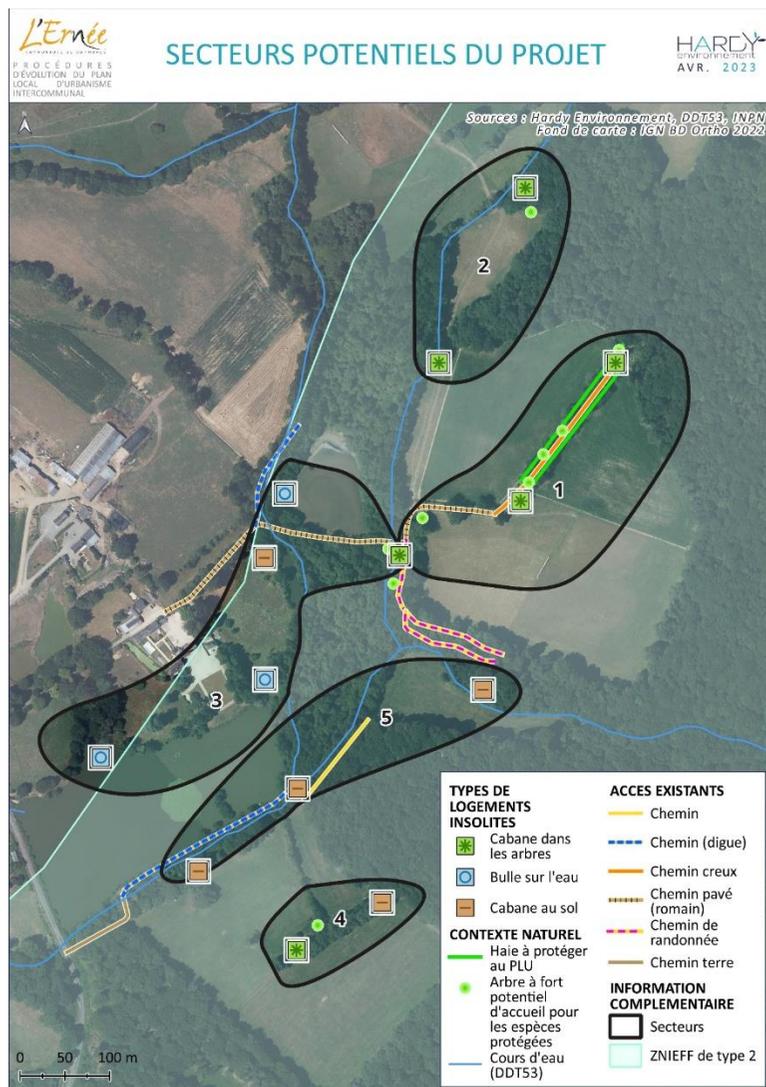
Sur le secteur 5, il est prévu 3 logements au sol (sur pilotis). Ce secteur constitue un **ensemble très humide** traversé par des cours d'eau longés de digues étroites. D'après les emplacements montrés par le propriétaire, aucun arbre ne sera impacté par le projet. Seulement quelques fourrés à faibles enjeux seront supprimés.

Même si les emplacements présentés par le propriétaire ne semblent pas impacter directement le caractère boisé du site ou des arbres à cavité ou loge, ils sont nombreux et situés en lisière de bois. Ces lisières sont le siège d'une grande diversité floristique et faunistique dont l'implantation des HLL peut créer du dérangement.

En conclusion, le projet d'aménagement de HLL se situe **au cœur de milieux très sensibles** (ZNIEFF, EBC, préemption d'ENS, présence de bois de feuillus âgés), souvent très humides, à proximité de cours d'eau, propice à la présence d'une grande diversité d'espèces protégées. Le projet, en fonction de sa conception (nombre de HLL, type d'accès, zone de stationnement, réseaux ou non, éclairage ou non...) peut avoir un impact très variable, de faible à très fort, sur la faune (dérangement, impact sur les habitats) et sur les habitats aquatiques et humides (fonctionnement hydraulique par exemple). Ainsi pour permettre ces projets tout en assurant des impacts minimums sur l'environnement, plusieurs règles ont été créées dans les différentes révisions et modifications :

- repérage de l'ensemble du bocage avec déclaration préalable avant suppression et mise en place du principe ERC (dispositions générales),
- préservation du caractère boisé et des zones humides pour tous les projets même sur de petites surfaces comme les HLL (règles zones NI, AI, Nte, Ate),
- limitation de l'impact des accès et parking liés aux HLL avec une obligation qu'ils ne soient ni cimentés ni bitumés (règles zones NI, AI)
- interdiction de créer des accès supplémentaires (règles zones NI, AI),
- limitation de l'emprise totale des constructions et des surfaces de HLL (règles zones NI, AI, Nte, Ate)
- règle de marge de recul élargie à 10m depuis le haut de berge (dispositions générales) hors Habitations Légères de Loisirs (HLL) sur l'eau et aux HLL de type cabanes perchées à plus de 1,50m du sol,
- réversibilité des aménagements liés aux HLL.

L'ensemble de ces règles permettent d'assurer une bonne prise en compte de la sensibilité des milieux dans lequel le projet est prévu et limiter ainsi l'impact potentiel du projet au regard de ce que le PLUi permet.



Secteur 1



Chemin creux



Arbre avec cavité pouvant être favorable à la faune



Chemin « romain » pavé



Emplacement probable au sud-est du secteur 1 juste avant le chemin creux

Secteur 2



Emplacement probable au nord du secteur 2



Chemin d'accès entre les deux prairies au nord de la zone d'étude



Emplacement probable au sud du secteur 2

Secteur 3



Emplacement probable d'un logement sur la mare, type bulle (suppression des noisetiers afin de réaliser une rampe d'accès au logement)



Emplacement probable d'un logement au sol au sud de la prairie à proximité du château orienté vers l'étang



Chemin situé entre les deux étangs



Emplacement et accès probable au nord du secteur 3



Emplacement probable à l'est du secteur 3



Emplacement probable d'un logement bulle au sud-ouest du secteur 3 à proximité du projet de l'orangerie

Secteur 4



Secteur humide au nord-est du secteur 4



Secteur humide au nord-est du secteur 4



Arbre remarquable dans la haie sur le secteur 4



Emplacement probable dans un arbre au sud-ouest du secteur 4

Secteur 5



Emplacement probable d'un logement au centre du secteur 5 sur la digue séparant l'étang du ruisseau



Chemin sur la digue séparant l'étang du ruisseau



Chemin d'accès à l'emplacement situé en forêt secteur 5



Emplacement probable du logement placé sur l'ancienne digue à l'est du secteur 5



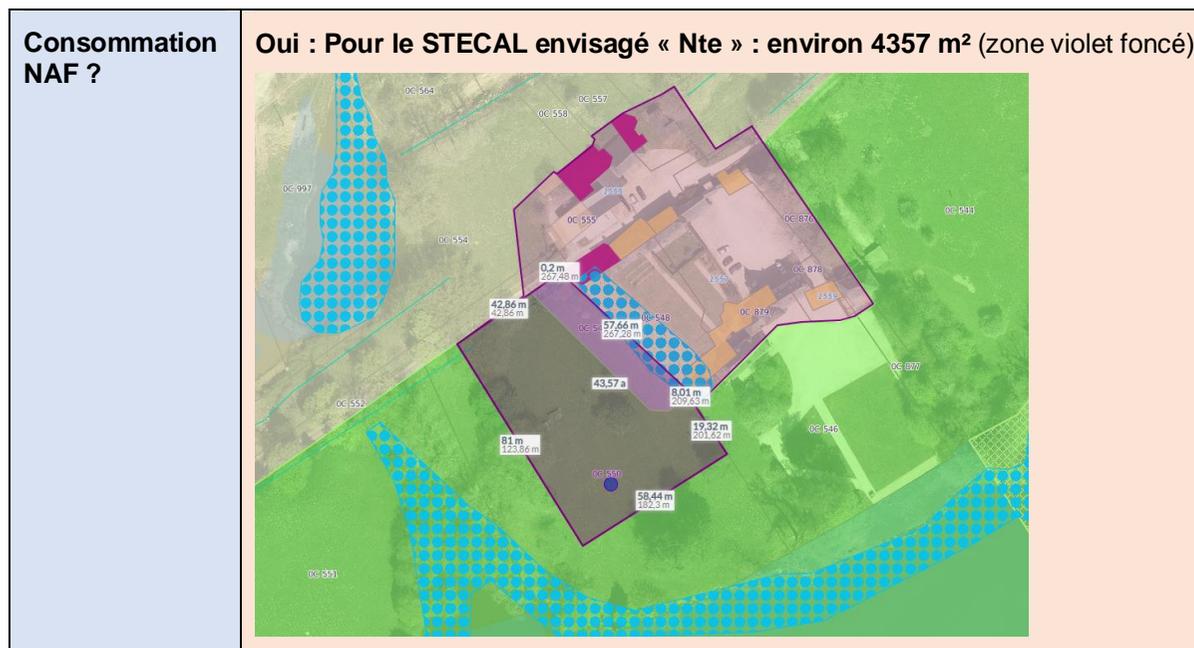
Chemin de terre permettant l'accès au logement du secteur 4 et aux logements à l'ouest du secteur 5

LE BESOIN ET LE PROJET EXPRIMES

Informations relatives à l'activité envisagée	Nature de l'activité projetée :	Nature de l'activité : - Location de meublés (gîtes) + réceptions (4ha) - Logements insolites (12ha)
	Date de création de l'activité	01/06/2022
	Nombre de salariés actuels et futurs	Actuellement : Gérant + 350 h de ménage Futur : Gérant + 4 saisonniers
Description du projet	<p>La demande de modification concerne la création d'un double STECAL :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions existantes et projetées destinées à l'accueil événementiel et aux gîtes en les passant de Np en Nte - Pour l'espace d'accueil des logements insolites sur un secteur qui passerait de Np à NI. <p>Projet :</p> <p>Location de meublés : Aménagement de deux gîtes dans des logements existants et réhabilitation d'une étable non utilisée depuis 40 ans :</p> <p>1/ La ferme : Projet à termes : 7 chambres doubles avec 3 salles de bains pour une surface d'environ 215 m² sur 3 niveaux. Un canapé lit dans le grand salon permet d'atteindre la capacité de 16 couchages + 1 Pool House et 1 dortoir de 14 couchages.</p> <p>Aujourd'hui il existe deux niveaux aménagés : 135 m² en très bon état avec 4 chambres, un grand séjour, 2 salles de bains, 2 toilettes, une cuisine etc... Gîte en exploitation depuis 01/06/22.</p> <p>Il reste à aménager : Le Pool House de 100 m² (rdc de l'étable), un dortoir de 100 m² (étage de l'étable) et 3 Chambres et une salle de bain au 3ème étage de la ferme</p> <p>2/ L'orangerie : comprend aujourd'hui 5 chambres sur 3 niveaux, 2 salles de bain et une cuisine pour une surface d'environ 120 m².</p> <p>Si besoin, un canapé lit dans le salon permet d'atteindre la capacité de 10 couchages.</p> <p>L'accès se fait par l'ancienne douve où il existe un garage pour deux voitures.</p> <p>Gîte en exploitation depuis 01/06/22.</p> <p>Piscine en exploitation depuis le 01/06/22.</p> <p>Réception : Réalisation d'une salle de réception type orangerie éphémère</p> <ul style="list-style-type: none"> - parcelle OC 0551 Accès à réaliser 	

	<ul style="list-style-type: none"> - parcelle OC 0550 Orangerie éphémère ; Accès ; Station d'épuration roseaux Conservation de l'activité d'éco-pâturage avec les moutons d'Ouessant <p>Logements insolites : réalisation de 14 logements insolites souhaitée par le porteur de projet dispersés dans la forêt. Toutefois,</p> <p>PHASE 1 : LANCEMENT DE L'ACTIVITÉ LOCATION</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réalisation de la piscine, aménagement intérieur de la ferme et de l'orangerie. - Date de début d'exploitation : juin 2022 <p>PHASE 2 : LANCEMENT DE L'ACTIVITÉ RÉCEPTION/ LGTS INSOLITES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place d'au moins 3 logements insolites - Réalisation de l'orangerie éphémère et des infrastructures de réception (Accès + station roseau). - Date de début d'exploitation souhaitée : Mai 2025 <p>PHASE 3 : CONSTRUCTION DU POOL HOUSE, DU DORTOIR ET DE 3 NOUVELLES CHAMBRES AU DESSUS DE LA FERME</p> <ul style="list-style-type: none"> - Date de début d'exploitation souhaitée : d'ici 5 ans <p>PHASE 4 : CONSTRUCTION DES AUTRES LOGEMENTS INSOLITES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Date de début d'exploitation souhaitée : d'ici 5 ans
<p>Descriptions des objectifs et attendus du projet</p>	<p>Faire du château de la Cour un lieu pour accueillir et organiser des évènements (Gîtes et logements insolites, Réceptions et Mariages, Séminaires)</p> <p>Donner la possibilité à nos hôtes de découvrir le pays de l'Ernée ainsi que son patrimoine culturel et environnemental :</p> <p>Balades en forêts, étangs, observations d'animaux etc..., Pêche au bord de l'étang, Promenades à moto-électrique pour découvrir le pays : Chailland, le jardin des Renaudies, Fontaine Daniel, Les bords de la Mayenne, Le château de Mayenne etc...</p> <p>Préserver l'environnement avec la conservation de l'activité d'éco-pâturage avec les moutons d'Ouessant et des activités d'élevage, de culture, de pisciculture extensive et d'exploitation forestière.</p> <p>Le projet consiste à faire de la Cour de Vautorte un lieu de réception (300 personnes), de séminaire et de proposer des gîtes ainsi que d'autres solutions d'hébergements pour une capacité totale de 68 couchages.</p> <p>Développement économique :</p> <p>Le bon fonctionnement des gîtes et des 3 Bubbles permettra de justifier la demande de financement auprès des organismes de crédits pour l'activité de réception.</p> <p>Le reste des logements insolites et les aménagements dans la ferme permettront de se mettre au même niveau que les autres sites identiques sur le territoire de la Communauté de communes.</p>

	<p>Rayonnement et retombées sur l'économie locale :</p> <p>Pour l'exploitation il faudra environs 5 000 heures de travail sur 154 jours. Soit le gérant + 4 saisonniers.</p> <p>À cela il faut ajouter les activités indirectes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les emplois liés aux mariages : services, traiteurs ; - L'activité linge auprès des entreprises spécialisées ; - Toutes les charges d'entretien des espaces et la maintenance des installations et des équipements ; - Les frais administratifs, de comptabilité et de communication.
<p>Assainissement</p>	<p>Le filtre planté de roseaux utilise la technique de la phyto-épuration. Les eaux grises (lavabo, évier, machine à laver, etc.) et les eaux vannes (WC) sont acheminées vers un bassin rempli d'un substrat minéral (sable, gravier, etc.) où sont plantés différents types de plantes et végétaux comme des roseaux.</p> <p>Estimation environs 2x5m.</p>



Oui : Pour le STECAL envisagé « NI » : environ 14,05 ha correspondant à la surface du STECAL « NI ».



Plan de localisation des bâtiments / installations existants et futurs (hors logements insolites) envisagés au sein d'un **STECAL** « Nte » :



A = Etable / Futur pool-house & dortoir

B = Ferme / futur Gîte 1

C = Aile Est du château

D = Aile Ouest du château

E = Orangerie / futur Gîte 2

F = Chapelle

G = Ancienne écurie

H = Four à pain

I = Hangar

J = Hangar

K = Piscine

L = Future orangerie éphémère (salle de réception)

M = Future station d'épuration roseaux

Aperçu des bâtiments existants et futurs :

LA FERME (à droite) L'Etable (à gauche)



L'ORANGERIE

La piscine



Vue de l'orangerie - façade sud

Vue de l'orangerie - façade nord

	BATIMENT A	BATIMENT B	BATIMENT C
Surface en m ²	200m ²	215m ²	200m ²
Hauteur en m	9m	12m	9m
Emprise au sol en m ²	115m ²	100m ²	115m ²
Destination future : à quoi va-t-il servir ?	Pool house (RDC) + dortoir (1 ^{er} étage)	Pas de changement de destination	Pas de changement de destination
Aspect extérieur	Bâtiment en pierre et toit ardoise	Bâtiment en pierre et toit ardoise	Bâtiment en pierre et toit ardoise
Distance avec le bâtiment agricole le plus proche	165m	160m	210m

	BATIMENT D	BATIMENT E	BATIMENT F
Surface en m ²	350m ²	120m ²	50m ²
Hauteur en m	15m	9m	9m
Emprise au sol en m ²	170m ²	70m ²	45m ²
Destination future : à quoi va-t-il servir ?	Pas de changement de destination	Pas de changement de destination	Pas de changement de destination
Aspect extérieur	Bâtiment en pierre et toit ardoise	Bâtiment en pierre et toit ardoise	Bâtiment en pierre et toit ardoise
Distance avec le bâtiment agricole le plus proche	202m	210m	163m



Plateforme pour le future orangerie éphémère (350m² devant) et station d'épuration roseau (10m² derrière les cabanes à gauche)

Aperçu du projet d'orangerie éphémère (salle de réception – **Bâti projeté L**) :

CONSTRUCTION D'UNE SALLE DE RECEPTION type Orangerie



Exemple d'orangerie éphémère – vue intérieur



Exemple d'orangerie éphémère – vue extérieur

- Une partie réception de 350 m² + 30 m² de cuisine et 20 m² de sanitaire.
- Construction de l'accès et de 3 m de plateforme carrossable autour de l'orangerie éphémère
- Les sanitaires seront composés de 6 toilettes dont une PMR et 4 vasques avec un grand miroir.
- Entre la cuisine et le sanitaire sera disposé un local technique de 4 m².
- Possibilité de mettre des sas au niveau des entrées de l'orangerie afin de limiter le bruit venant de la salle.
- Mise en place d'un système de sonorisation et d'éclairage performant.
- Construction d'une mini station de traitement de type : filtres plantés de roseaux
- Construction d'un bâtiment en bois d'environ 28 m² à la place de l'actuel poulailler, afin d'entreposer les tables et les chaises pour les réceptions.

Pour le STECAL « NI » :

Projet implantation et emprise STECAL souhaitée pour les hébergements insolites



Plan du projet d'implantation des LI



Surface du projet de STECAL Logements insolite

Aperçu du projet d'installation de logements insolites au sein d'un STECAL NI :

1/ INSTALLATION DE LOGEMENTS INSOLITES DE TYPE BUBBLE :

La bubble suite est composée d'un sas d'entrée, d'une partie nuit de 4 m de diamètre et d'une partie salle d'eau de 2,7 m de diamètre avec une douche et un lavabo (démontable hors saison).

Elle sera posée sur une grande terrasse en bois avec un spa ou un bain nordique.

Des toilettes sèches se trouveront derrière la bubble.

Il sera demandé d'utiliser que des produits de toilette fournis par nos soins afin de garantir la préservation de l'environnement.



Exemple de Bubble suite avec Spa



2/ INSTALLATION DE LOGEMENTS INSOLITES DE TYPE CABANE DANS LES ARBRES OU SUR L'EAU :

L'objectif est de laisser le maximum de discrétion aux futurs hôtes afin qu'ils aient vraiment le sentiment d'être isolé d'où la nécessité d'un espace important.

Des toilettes sèches se trouveront à proximité de chaque installation.

Il sera demandé d'utiliser que des produits de toilette fournis par nos soins afin de garantir la préservation de l'environnement.



Exemple de cabane dans les arbres



Exemple de cabane sur l'eau



Éléments fournis par le porteur de projet lors de l'enquête publique destinés à consolider la justification de la création du STECAL :

Concernant la consommation d'ENAF des zones NL :

« Dans le document pilote du ministère de la transition écologique, nous pouvons trouver au chapitre « Mesure de la consommation effective d'ENAF » « Habitat illicite et cabanisation :

Compte tenu de l'absence d'autorisation délivrée antérieurement ou postérieurement à l'implantation de ces constructions, les espaces marqués par l'habitat illicite ou par le phénomène de « cabanisation », sont en principe catégorisés par les « fichiers fonciers » en ENAF, tant qu'ils n'ont pas été régularisés. Dans de nombreux cas, le retour à l'état naturel demeure possible. Ce n'est donc que de manière exceptionnelle que ces espaces pourront nécessiter un retraitement afin de les décompter comme « espaces urbanisés », lorsqu'ils en présentent les caractéristiques : densité élevée de constructions nombreuses, implantées de manière continue et formant un ensemble identifié. »

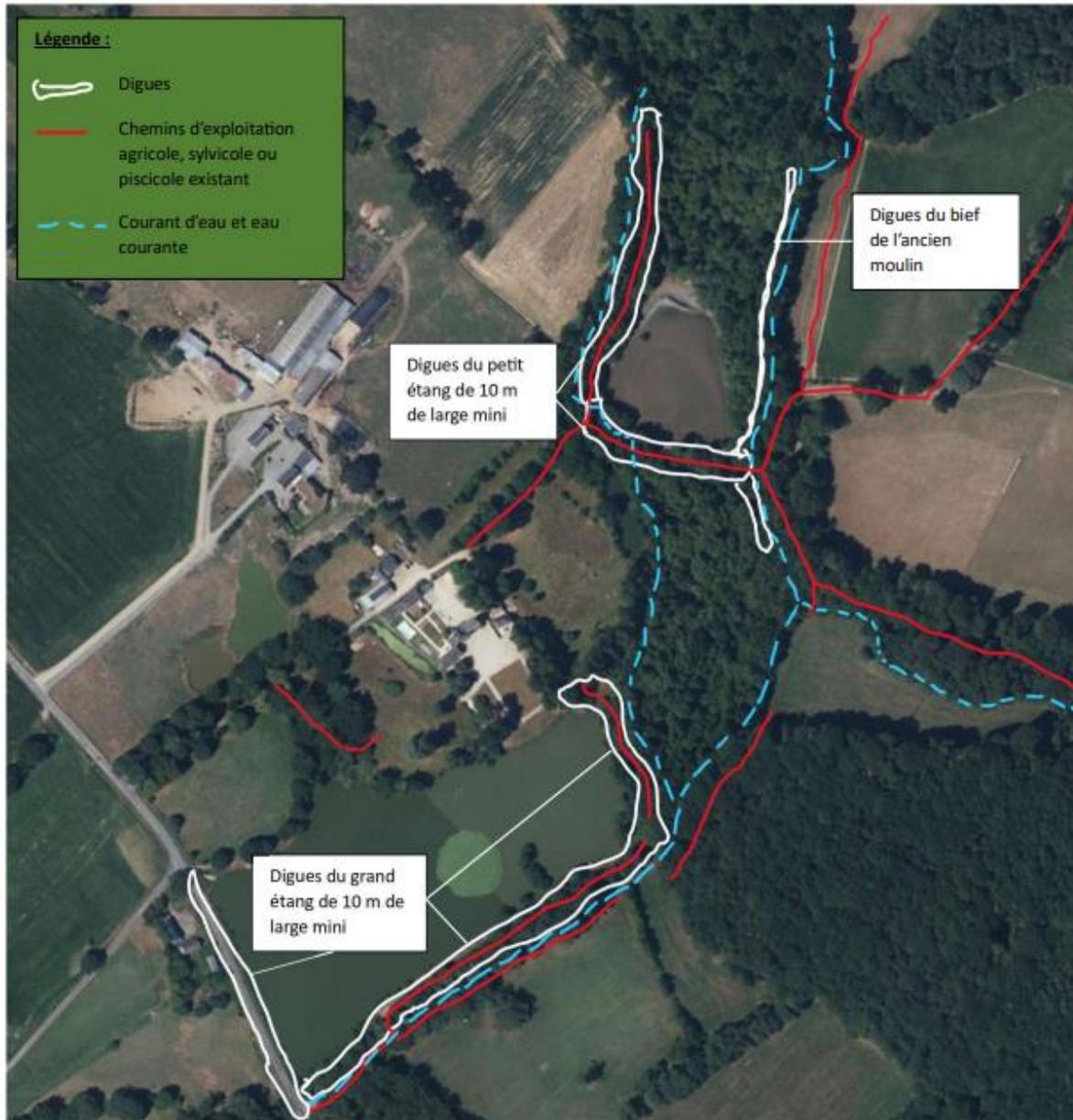
FASCICULE 1 : DÉFINIR ET OBSERVER LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET L'ARTIFICIALISATION DES SOLS – Ministère de la transition écologique – Page 15 – version 21/12/2023 »

« Le choix de comptabiliser les zones NI en ENAF dans le nouveau PLUI, me paraît sévère au regard des directives du ministère de l'environnement, d'autant plus qu'il sera demandé au porteur de projet d'engager une démarche ERC (éviter, réduire, compenser). En effet, pour une cabane de 40m² positionnée sur une parcelle de 2ha on demandera de compenser 2ha. Ces 2ha perdront une partie importante de leurs usages et donc de leur valeur économique. »

Concernant la localisation des HLL et les aménagements :

Le choix du positionnement des cabanes répond à différents critères : accessibilité ; limiter l'emprise sur les terres agricoles ou sylvicoles ; co-activité avec les activités agricoles, piscicoles et forestières ; vue et orientation ; etc. Il n'y a donc pas beaucoup de marge de manœuvre quant à leur emplacement. Toutes les cabanes à proximité des courants d'eau sont sur des digues existantes.

« Il est demandé de ne pas faire de chemins supplémentaires. Vous trouverez ci-joint les cartes des digues et des chemins d'exploitation existant afin que vous puissiez les prendre en compte.



Carte n°1-OC 0541





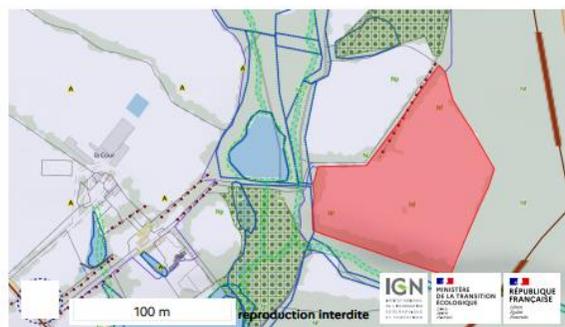
Carte n°3 – OC 0540

Ajouter un critère de 10 m par rapport à la rive rend impossible ou dégrade significativement la réalisation de 60% du projet.

La réduction du périmètre du Stecal en Nte par rapport à la demande initiale aura un impact sur la faisabilité du projet de salle de réception.

La parcelle OC 0537 est en Nf alors qu'elle est cultivée ».

FICHE DÉTAILLÉE DE LA PARCELLE



Informations

Département : 53
Commune : Vautorte
Code Insee : 53269
Section : 0C
Feuille : 3
Numéro de parcelle : 0537
Surface de la parcelle : 66731.69 m²
Périmètre de la parcelle : 1.1 km

Légende

VUE DÉTAILLÉE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Zonage(s)

- Parcelle classée Np, NATURELLE PROTÉGÉE
- Parcelle classée Nf, NATUREL FORESTIER

La parcelle est soumise aux dispositions suivantes

Traitement environnemental et paysager

-  Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique
- HAIES A PROTEGER
-  Éléments de continuité écologique et trame verte et bleue
- ZONES HUMIDES

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

- SCOT DU PAYS DE L'ERNEE

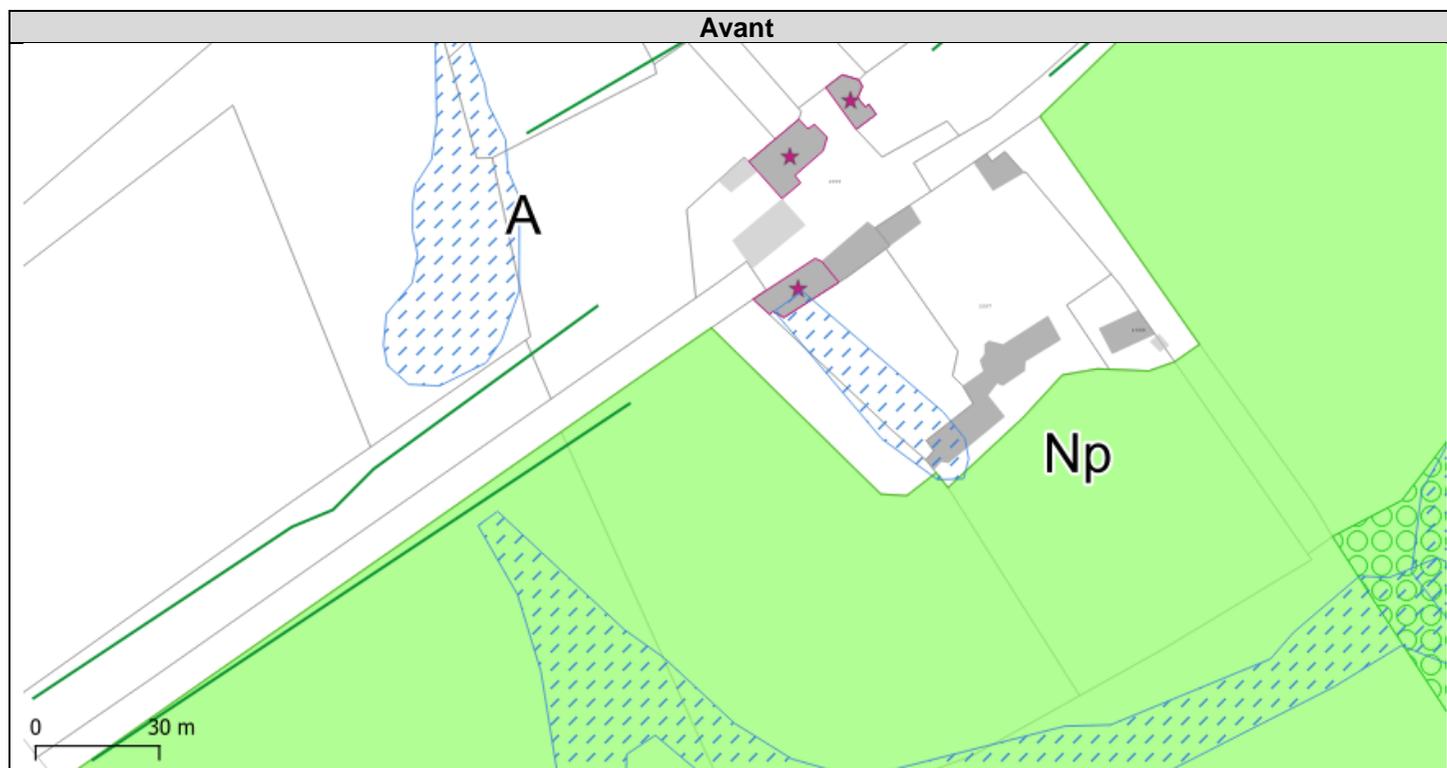
EVOLUTION DU PLUI (AVANT / APRES)

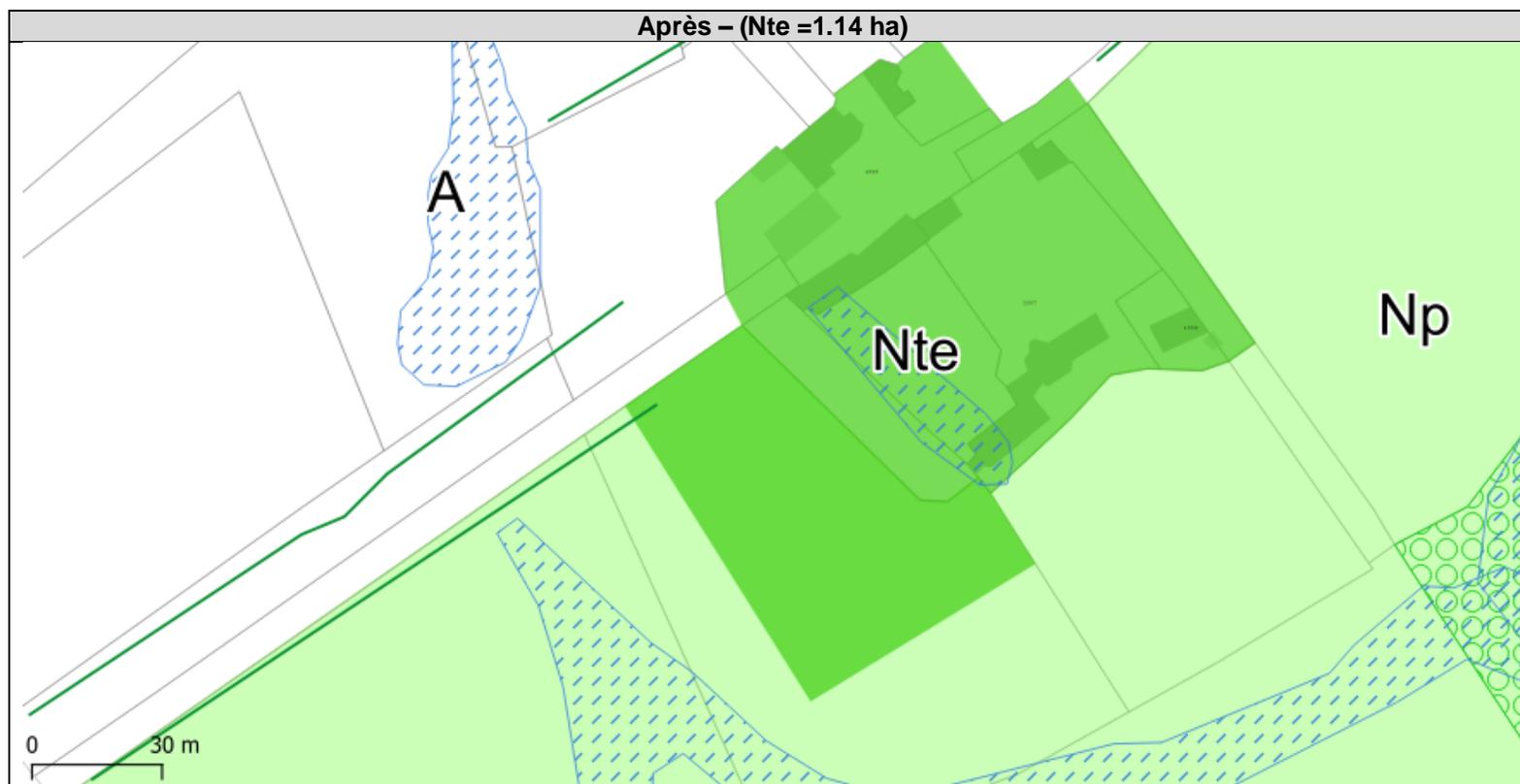
Evolution du règlement graphique

Il s'agit de :

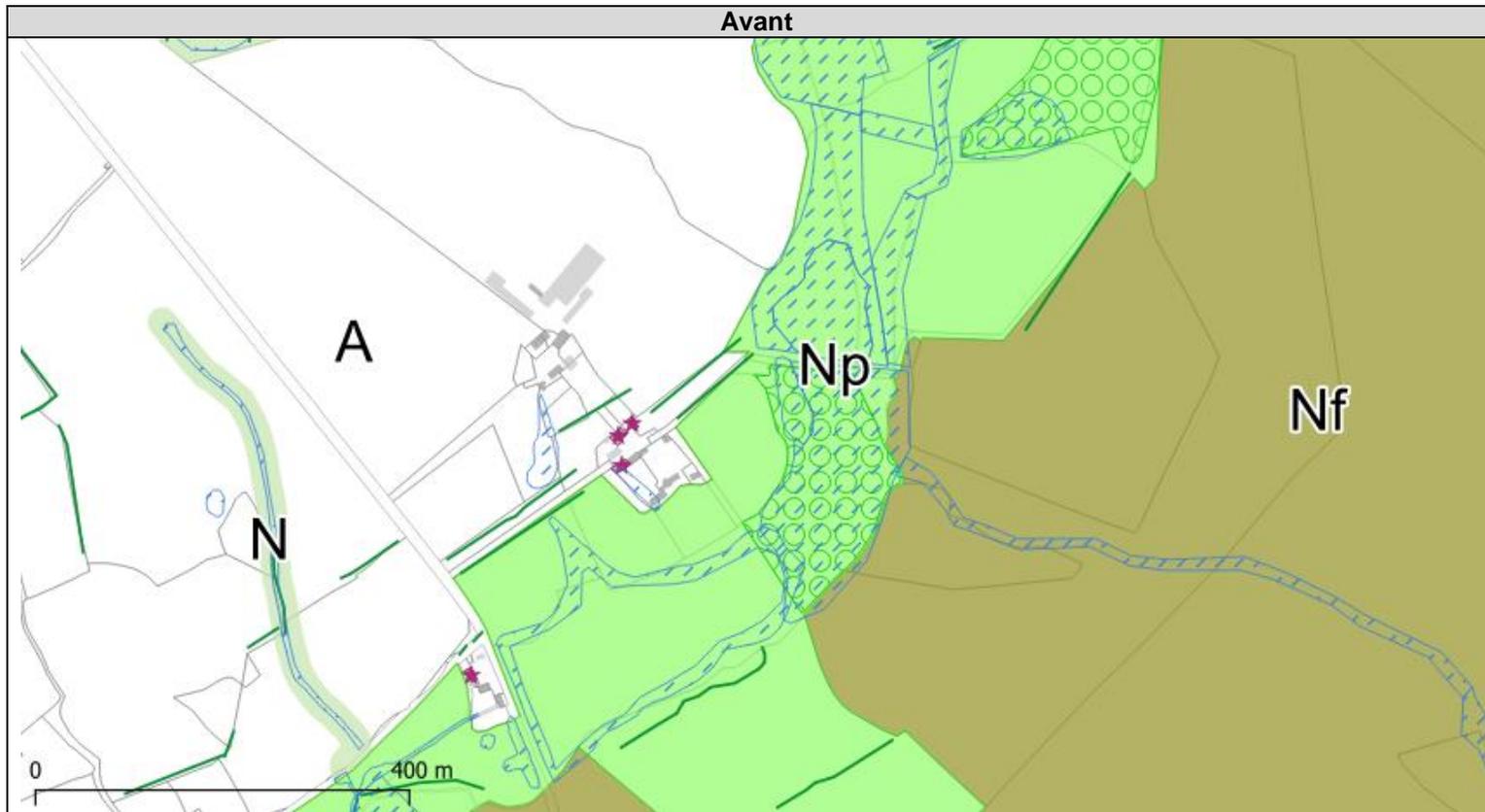
1. **Créer un STECAL « Nte »** dédié aux activités événementielles / touristiques.
2. **Créer un STECAL « NI »** dédié aux équipements légers de loisirs avec ou sans hébergement
3. **Supprimer l'identification des trois bâtiments pouvant changer de destination** (le règlement Nte autorise le changement de destination en faveur d'une destination événementielle/tourisme).

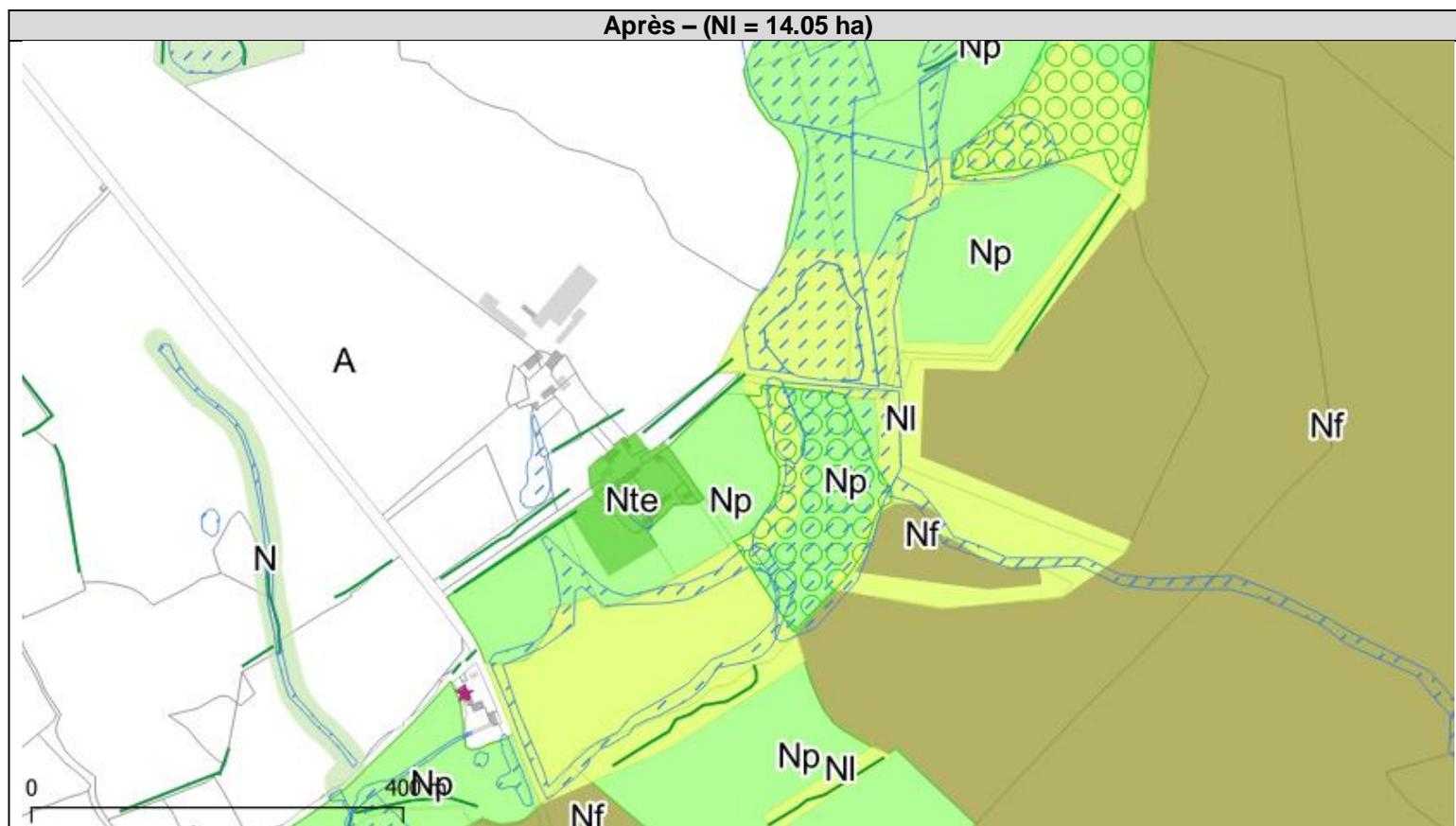
Pour le STECAL « Nte » :





Pour le STECAL « NI » :



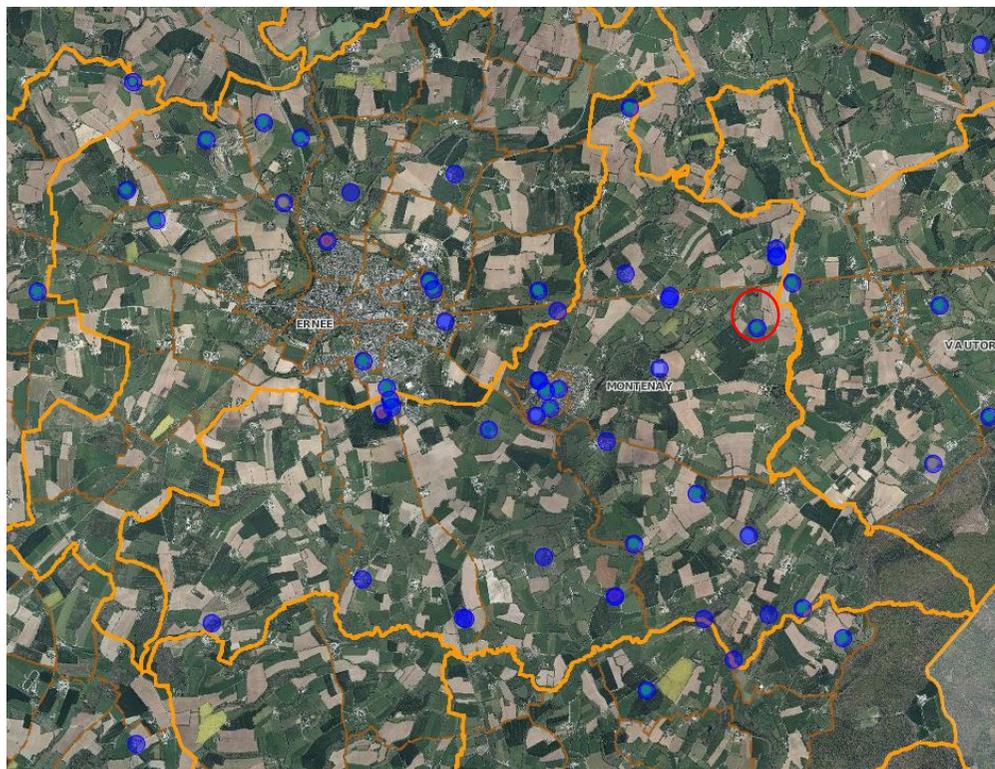


F166 - Création du STECAL Eco « AI » (Montenay | La Ginelais)

Référence interne : Formulaire 166

PRESENTATION DU STECAL A CREER

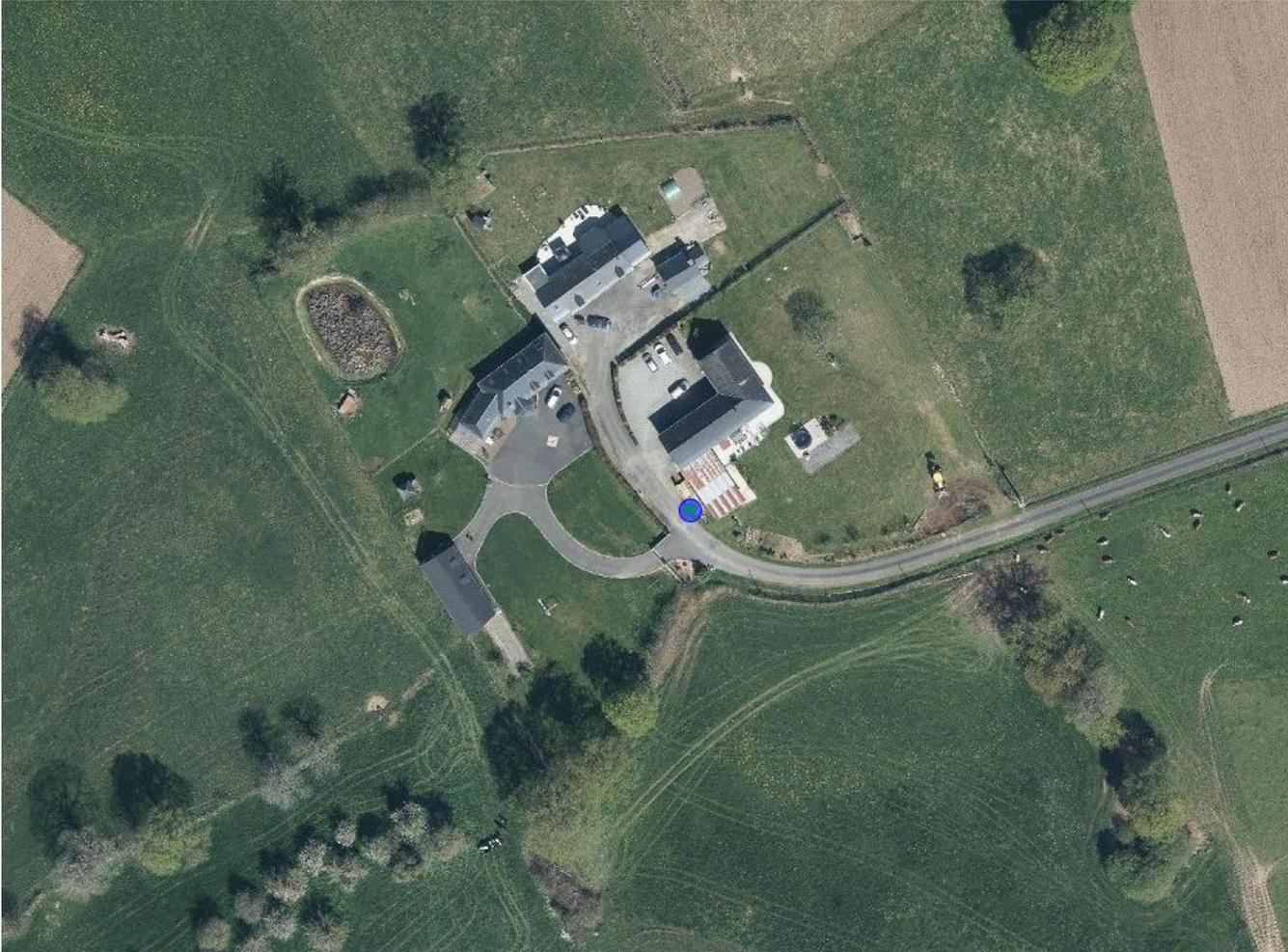
Situation du STECAL



Localisation du STECAL à créer sur l'outil SIG de la communauté de communes :



Vue aérienne :

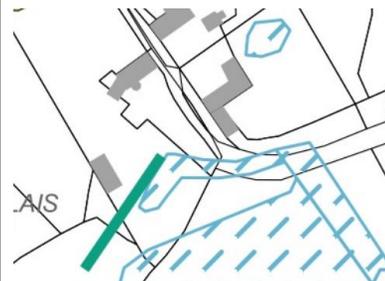


Situation	Commune de La Montenay, 255, chemin de La Ginelais	
Desserte	Le site est situé à environ 2,8 km au Nord-Est du centre-bourg de Montenay. Il est accessible via la route de la Basmaignée et le chemin de la Ginelais.	
Zonage PLUi	A	La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle intègre la totalité des sièges d'exploitation actifs recensés dans le cadre du diagnostic agricole. Les zones agricoles disposent également de secteurs particuliers qui correspondent à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Par conséquent, afin de différencier les activités et leur destination, des indices spécifiques y sont attribués et un règlement pour chaque secteur indiqué.

**Haies à
préserv**

La parcelle est concernée par un linéaire de haie à préserver et une zone humide selon le plan de zonage PDF. Mais qui sont mal géoréférencées sur le cadastre. En effet, l'on constate une mauvaise projection entre le cadastre et la vue aérienne sur le plan de zonage PDF. La haie et la zone humide que le PLUi souhaite préserver sont en réalité plus au Sud : **la zone humide n'est pas concernée par la création du STECAL. La haie longe le futur STECAL au Sud.**

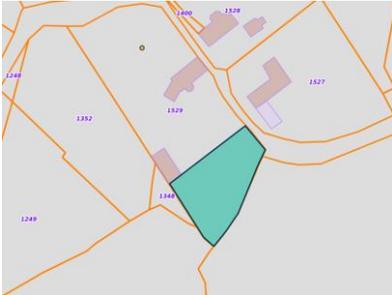
Extrait PLUi plan PDF :



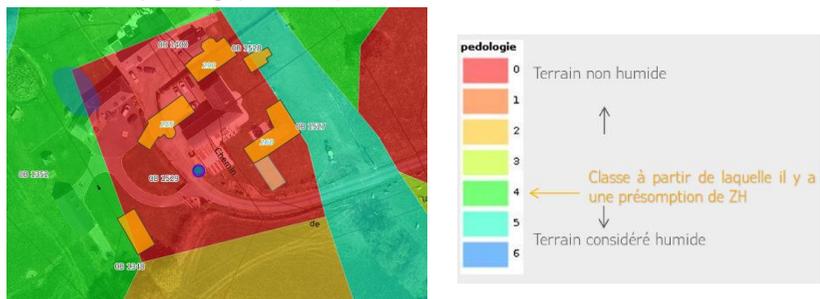
Extrait vue aérienne et zonage sur le SIG de la Communauté de communes (calage correct :



HAIES A PROTEGER ZONES HUMIDES

Parcelles concernées	0B 1529					
Surface du STECAL à créer	Surface : environ 1265 m ² 					
Le site est concerné par :	Risques ?	Nuisances ?	Zones humides ?	Secteur protégé ?	Périmètre sanitaire agricole ?	Patrimoine ?
	✓ Retrait-gonflement des argiles	✗	✓ Pédologie : Niveaux 0 à 4	✗	✗	✗

Extrait carte pédologique du département 53

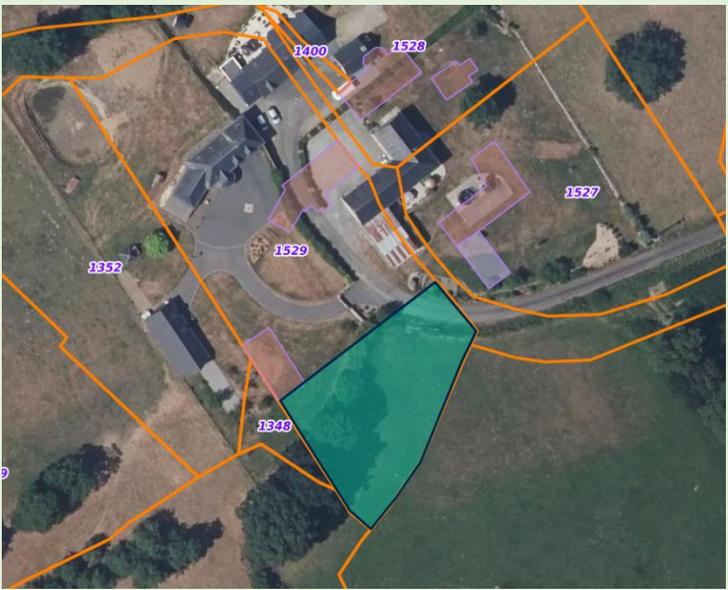


LE BESOIN ET LE PROJET EXPRIMES

Informations relatives à l'activité envisagée	Nature de l'activité projetée :	Création d'hébergement insolite (Accueil de HLL)
	Date de création de l'activité	2024
	Nombre de salariés projeté	2
Description du projet	Projet de création de chambres d'hôte dans une roulotte (Habitation Légère de Loisirs – HLL)	
Descriptions des objectifs et attendus du projet	Le projet tel que présenté a vocation à accueillir une activité à la fois économique et touristique tout en respectant le cadre rural dans lequel il s'inscrit.	
Assainissement	Autonome Il est envisagé des toilettes sèches pour la roulotte et une cuve de récupération des eaux pour l'eau de la douche et du lavabo.	
Consommation NAF ?	Bien que le RPG 2022 identifie le site comme agricole, il ne l'est pas en réalité. Ce repérage en site agricole est dû à la photo-interprétation : il y a un gros décalage entre la projection du cadastre et celle de la vue aérienne sur ce secteur (voir-ci-dessous) Non le site n'est ni agricole, ni naturel. Il s'agit d'un espace de jardin de la propriété. Extrait RPG 2022 :	



Décalage entre projections cadastre et vue aérienne qui a pour conséquence une identification au RPG du périmètre projeté pour le STECAL :



Bon périmètre du STECAL sur la vue aérienne :



Localisation de l'implantation de(s) HLL projeté(es) :



Aperçu du site d'implantation du projet :

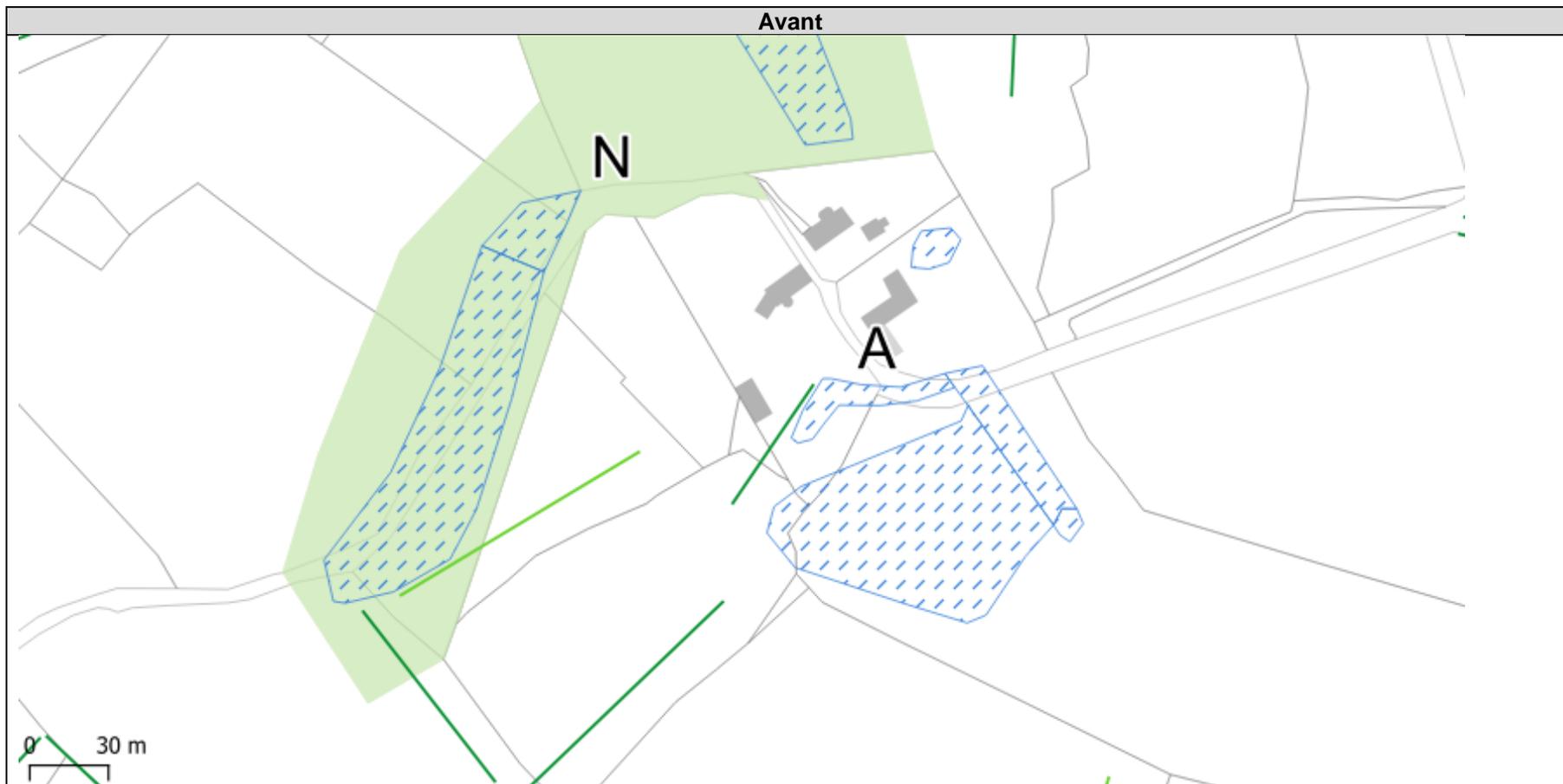


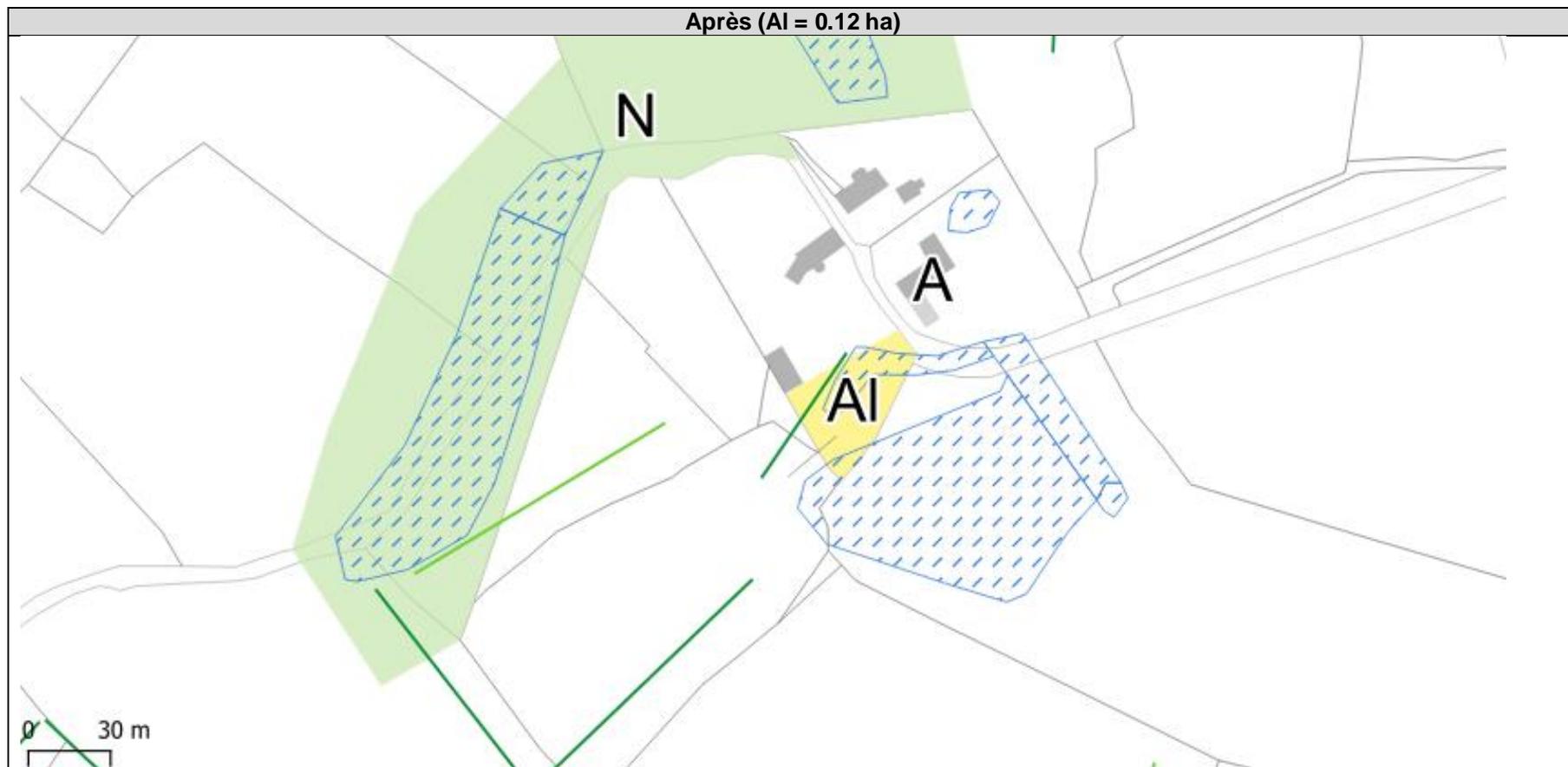
EVOLUTION DU PLUI (AVANT / APRES)

Evolution du règlement graphique

Il s'agit de :

1. Créer un **STECAL « AI »** dédié aux activités d'hébergement léger de loisirs.





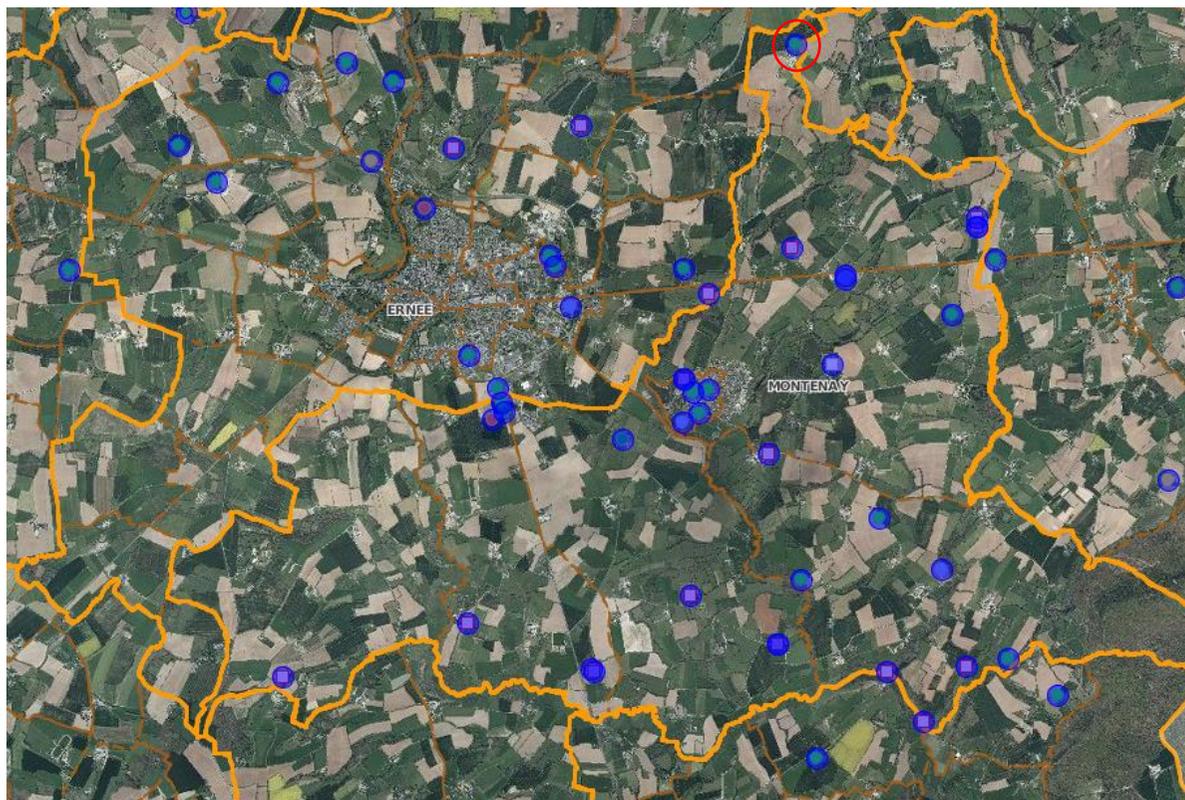
2.

F174 - Création du STECAL Eco « AI » (Montenay | Valloris)

Référence interne : Formulaire 174

PRESENTATION DU STECAL A CREER

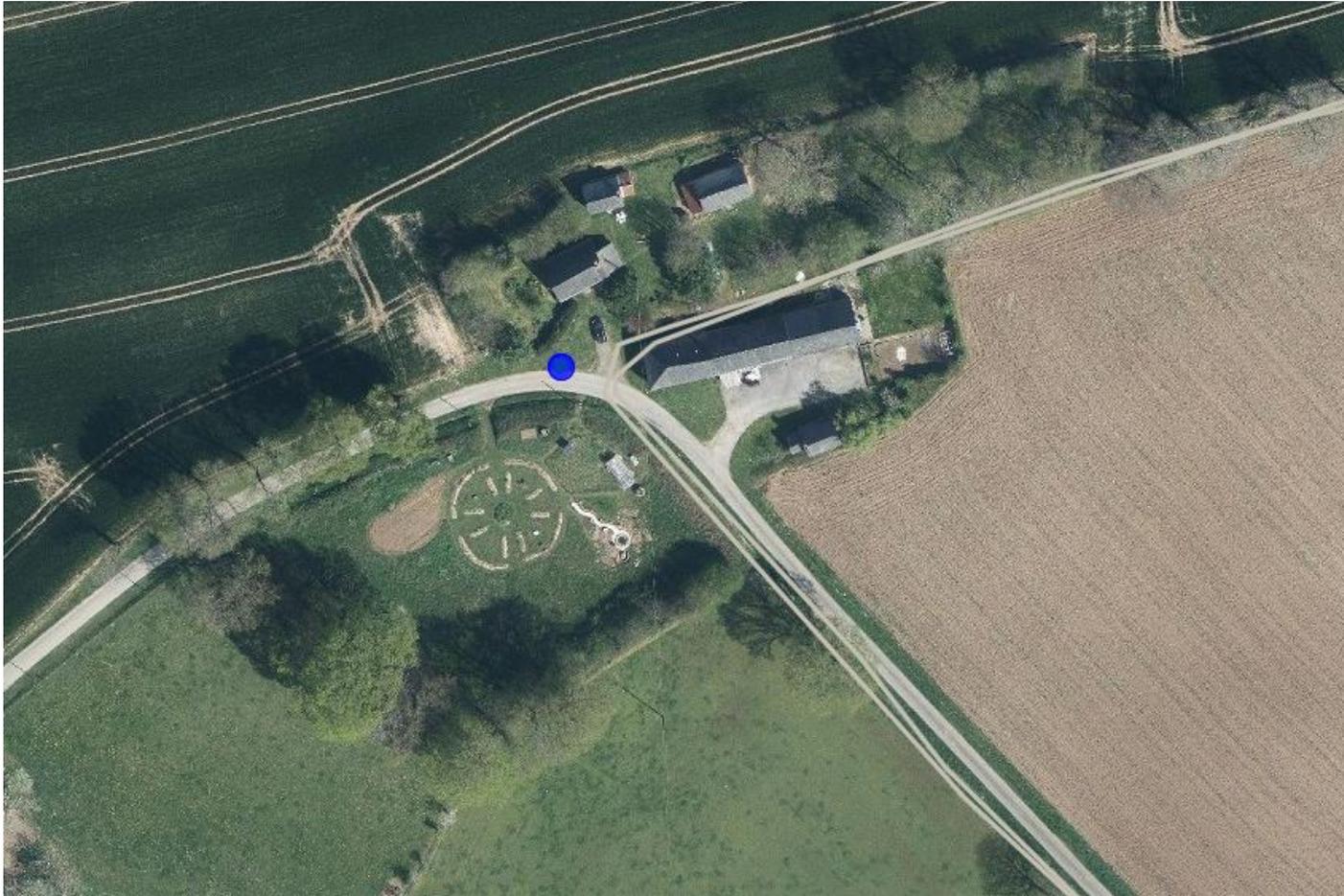
Situation du STECAL



Localisation du STECAL à créer sur l'outil SIG de la communauté de communes :



Vue aérienne :



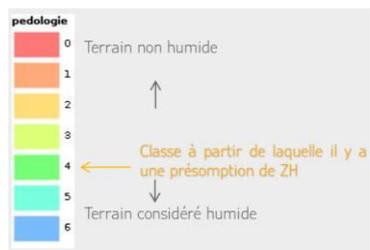
Situation	Commune de Montenay, Valloris	
Desserte	Le site est situé à la limite Nord-Est du territoire communal de Montenay, à environ 3,8 km du centre-bourg. Il est accessible via le chemin de la haute vannerie.	
Zonage PLUi	A	La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle intègre la totalité des sièges d'exploitation actifs recensés dans le cadre du diagnostic agricole. Les zones agricoles disposent également de secteurs particuliers qui correspondent à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Par conséquent, afin de différencier les activités et leur destination, des indices spécifiques y sont attribués et un règlement pour chaque secteur indiqué.
	Haies à préserver	Le site est concerné par des linéaires de haies à préserver
Parcelles concernées	A17 ; A18 ; A19 ; A471	
Surface du STECAL à créer	<p>Environ 6670 m²</p> 	

	Risques ?	Nuisances ?	Zones humides ?	Secteur protégé ?	Périmètre sanitaire agricole ?	Patrimoine ?
Le site est concerné par :	 Retrait-gonflement des argiles		 Pédologie : Niveaux 1 à 2		 Bâti agricole à environ 63 m	

Extrait Carte Pédologique du département 53 :



Extrait RPG 2022 et distance au bâtiment agricole le plus proche avec périmètre sanitaire



LE BESOIN ET LE PROJET EXPRIMES

Informations relatives à l'activité envisagée	Nature de l'activité projetée :	Activité existante : Gîte de France et hébergement léger de loisirs (chalet en bois et yourte)
Description du projet	<p>Le projet est de permettre aux demandeurs de poursuivre et développer leur activité d'accueil avec gîte de France Mayenne et hébergements insolites notamment avec l'installation d'une yourte.</p> <p>Le site est situé le long d'un sentier pédestre, au cœur de la campagne, c'est un atout.</p> <p>A pour objectif de sensibiliser les gens à la nature étant donné leur offre d'hébergement écologique, leur jardin, leurs plantes médicinales en organisant des ateliers et des week-ends bien-être. Le demandeur est herbaliste (4 ans d'études à l'école lyonnaise des plantes médicinales).</p> <p>Projet de développement touristique.</p>	
Descriptions des objectifs et attendus du projet	Le projet tel que présenté a vocation à accueillir une activité à la fois économique et touristique tout en respectant le cadre rural dans lequel il s'inscrit.	
Assainissement	Autonome	
Consommation NAF ?	<p>Le site est déjà considéré comme artificialisé.</p> <p>Pas de consommation NAF.</p> <p>Extrait RPG 2022 :</p>	



Localisation des bâtiments existants (Bât A, B, C, D, E)



A = Annexe à l'habitation transformée en gîte

B = Chalet en bois

C = Habitation

D = Ancien abri à bois existant transformé en « cuisine d'été » pour les voyageurs

E = Yourte

F = Potager / jardin plantes médicinales

Aperçu des constructions et installations existantes :

Annexe à l'habitation transformée en gîte (**Bât A**) :



Habitation (**Bât C**) :



Chalet en bois (**Bât B**) :



Ancien abri à bois existant (**Bât D**) :



Yourte et jardin / plantes médicinales (E, F) :



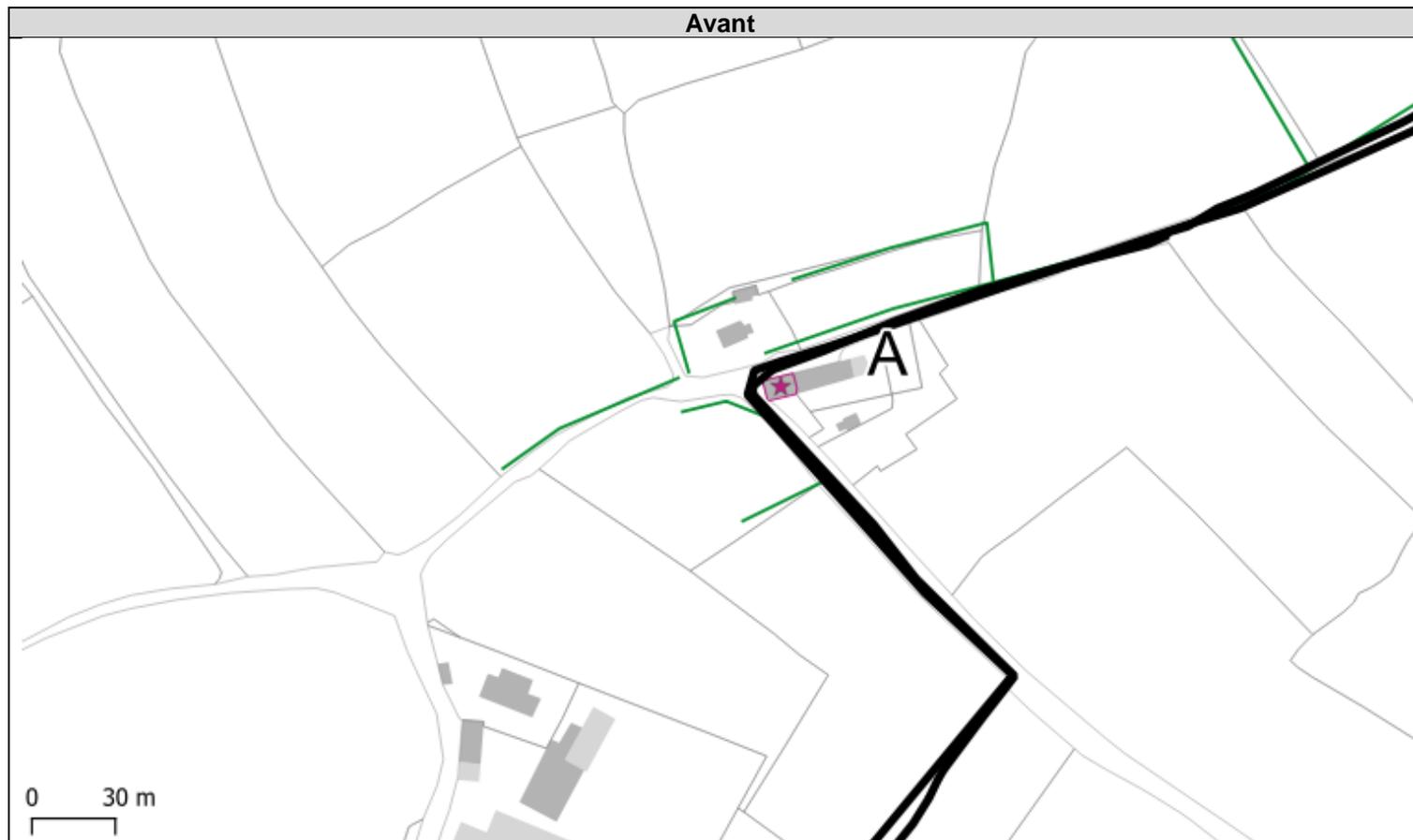
C'est une petite remorque (3mx1m) dans laquelle nous avons installé des toilettes sèches qui servent aux voyageurs de la yourte. La remorque et la yourte sont dépourvues d'eau et d'électricité.

EVOLUTION DU PLUI (AVANT / APRES)

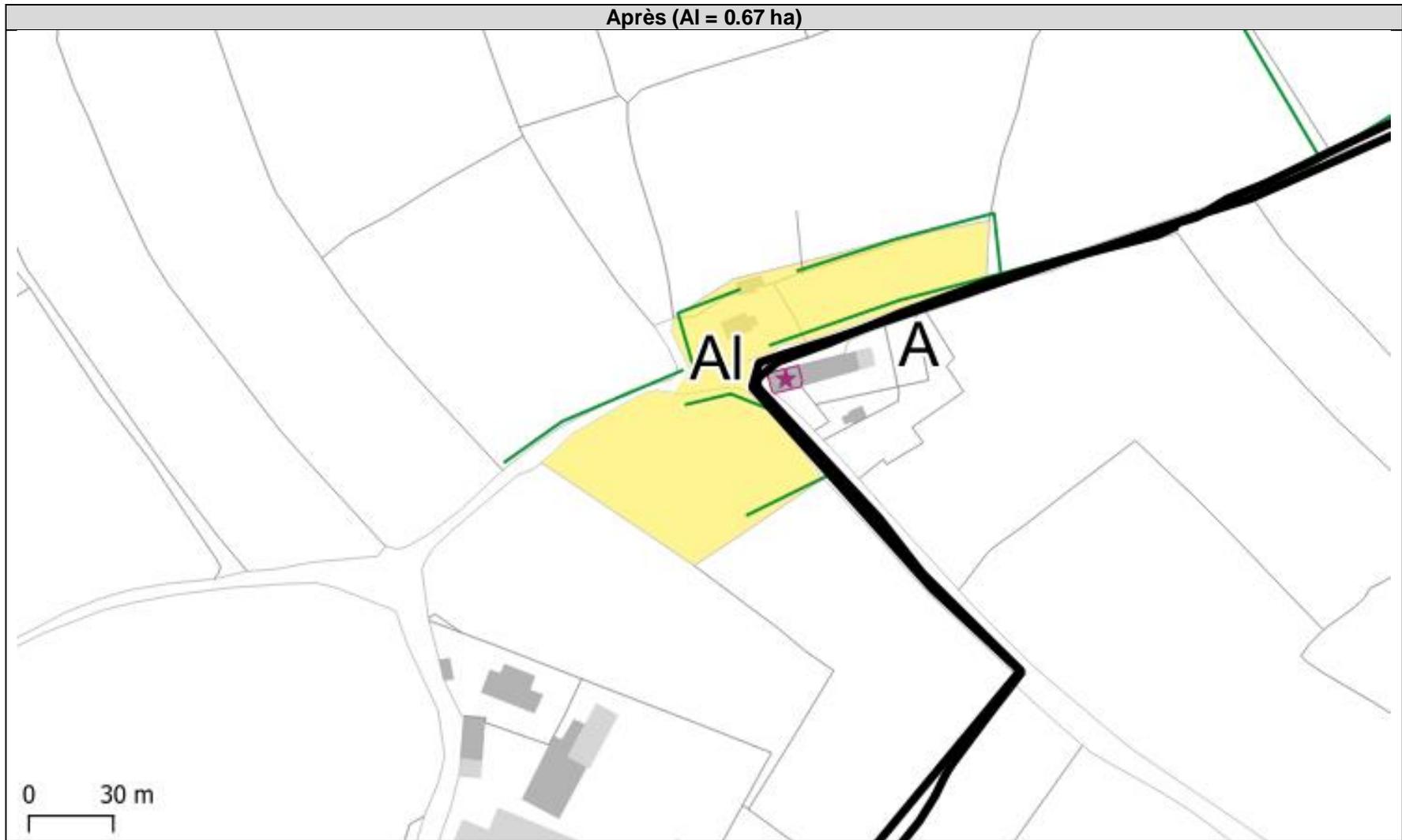
Evolution du règlement graphique

Il s'agit de :

1. Créer un **STECAL « AI »** dédié aux activités d'hébergement léger de loisirs.



Après (AI = 0.67 ha)

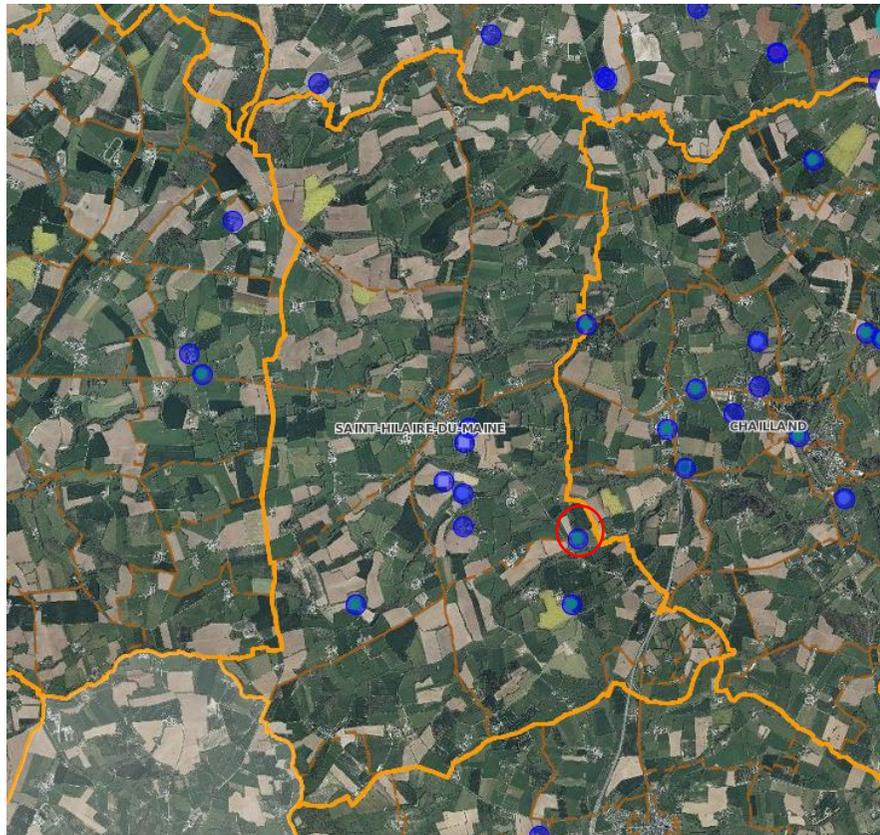


F175 - Création du STECAL Eco « AI » (St-Hilaire-du-Maine | La Retuisière)

Référence interne : Formulaire 175

PRESENTATION DU STECAL A CREER

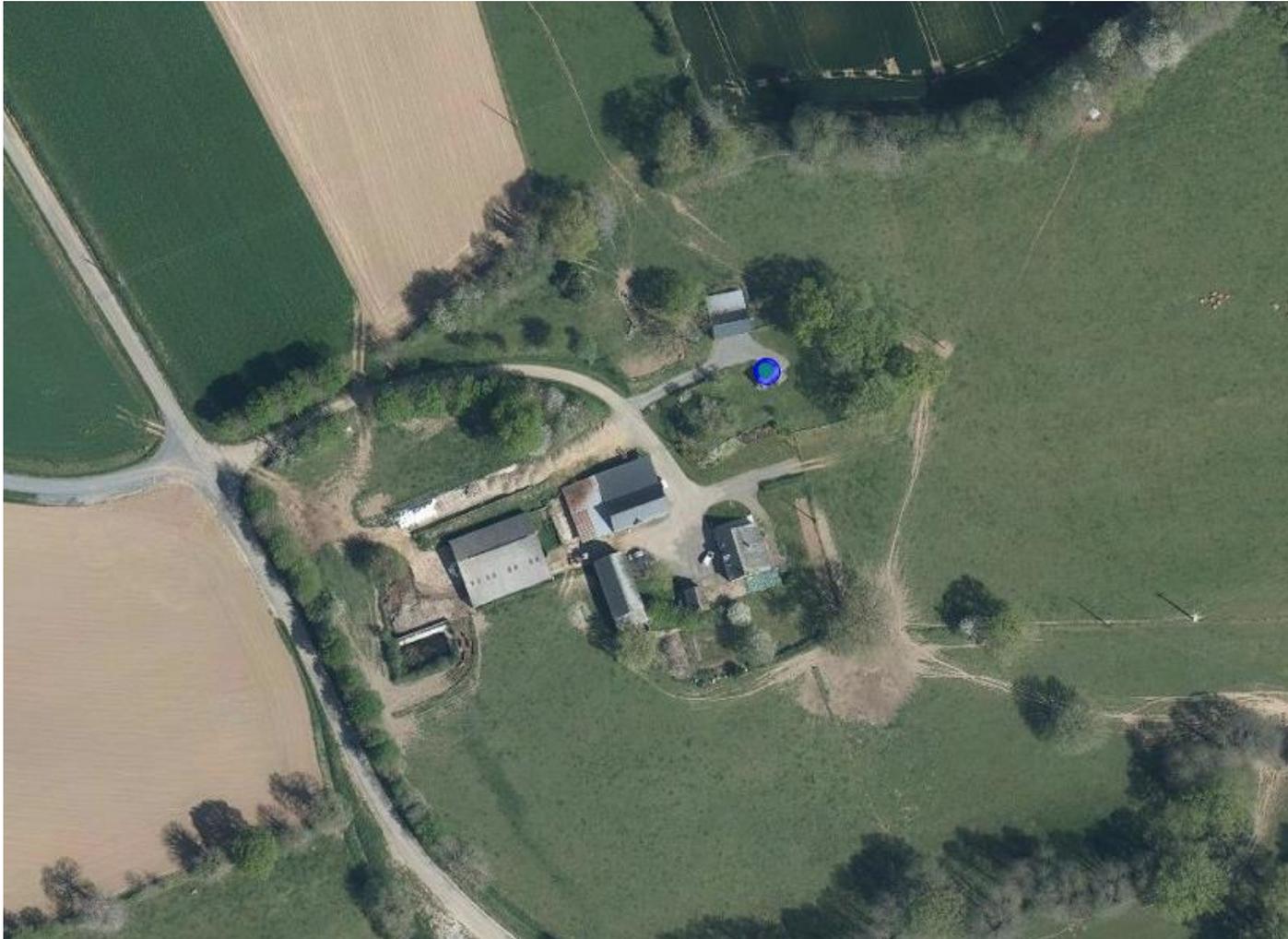
Situation du STECAL

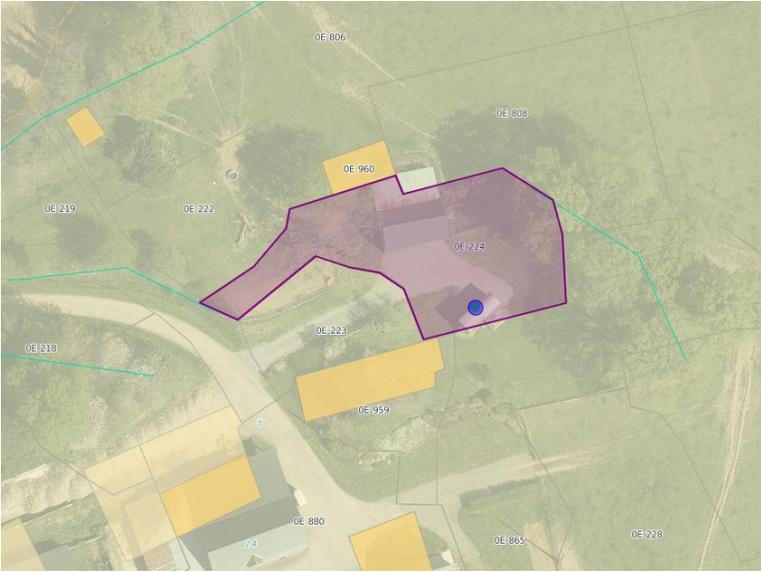


Localisation du STECAL à créer sur l'outil SIG de la communauté de communes :



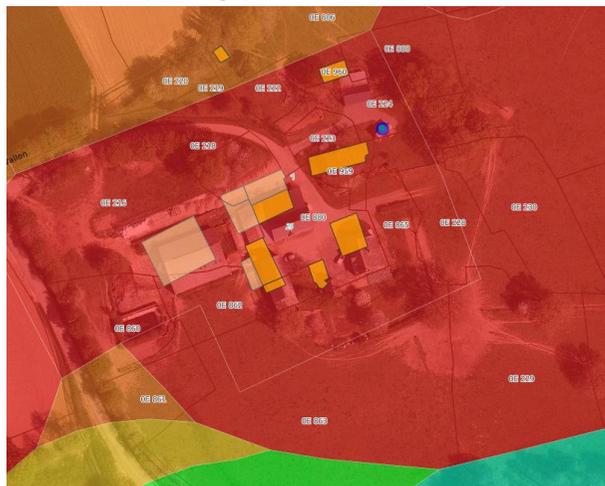
Vue aérienne :



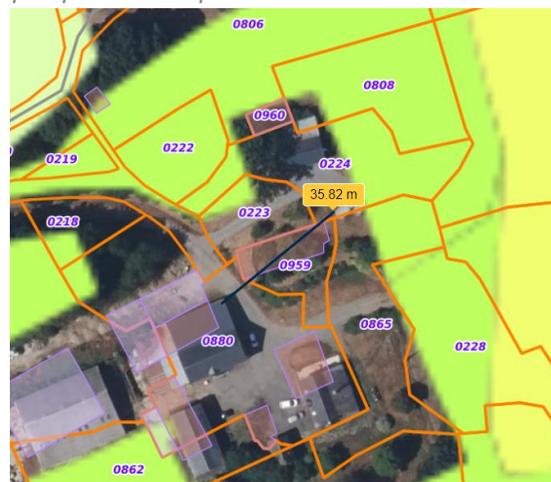
Situation	Commune de Saint-Hilaire-du-Maine, La Retuisière	
Desserte	Le site est situé à l'Est du territoire communal de Saint-Hilaire-du-Maine, à environ 2 km du centre-bourg. Il est accessible via le chemin du Vallon.	
Zonage PLUi	A	La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle intègre la totalité des sièges d'exploitation actifs recensés dans le cadre du diagnostic agricole. Les zones agricoles disposent également de secteurs particuliers qui correspondent à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Par conséquent, afin de différencier les activités et leur destination, des indices spécifiques y sont attribués et un règlement pour chaque secteur indiqué.
	Haies à préserver	Le site est concerné par des linéaires de haies à préserver
Parcelles concernées	OE 224	
Surface du STECAL à créer	Environ 830 m ²	
		

	Risques ?	Nuisances ?	Zones humides ?	Secteur protégé ?	Périmètre sanitaire agricole ?	Patrimoine ?
Le site est concerné par :	 Retrait-gonflement des argiles		 Pédologie : Niveau 0		 Bâti agricole à environ 35 m	

Extrait Carte pédologique du département 53 :



Extrait RPG 2022 et distance au bâtiment agricole le plus proche avec périmètre sanitaire



LE BESOIN ET LE PROJET EXPRIMES

Informations relatives à l'activité envisagée	Nature de l'activité projetée :	Activité existante au sein d'une exploitation agricole : accueil d'un tiny house en bois
	Date de création de l'activité	Mai 2017
Description du projet	Le projet est de permettre au demandeur (agriculteur) de poursuivre et développer une activité complémentaire à son activité agricole via l'accueil d'un hébergement léger de loisir – tiny house existante.	
Descriptions des objectifs et attendus du projet	Le projet tel que présenté a vocation à accueillir une activité à la fois économique et touristique tout en respectant le cadre rural dans lequel il s'inscrit.	
Assainissement	Autonome – Relié à celui de l'habitation du demandeur.	
Consommation NAF ?	<p>Le site est bâti et déjà considéré comme artificialisé.</p> <p>Pas de consommation NAF.</p> <p>Extrait RPG 2022 :</p>	

Localisation des bâtiments existants (Bât A, B, C, D, E)



A = Loge agricole

B = Habitation de l'exploitant agricole (demandeur)

C = Etable

D = Loge agricole

E = Tiny house

Aperçu des constructions et installations existantes :

Tiny-house (Bât E) :

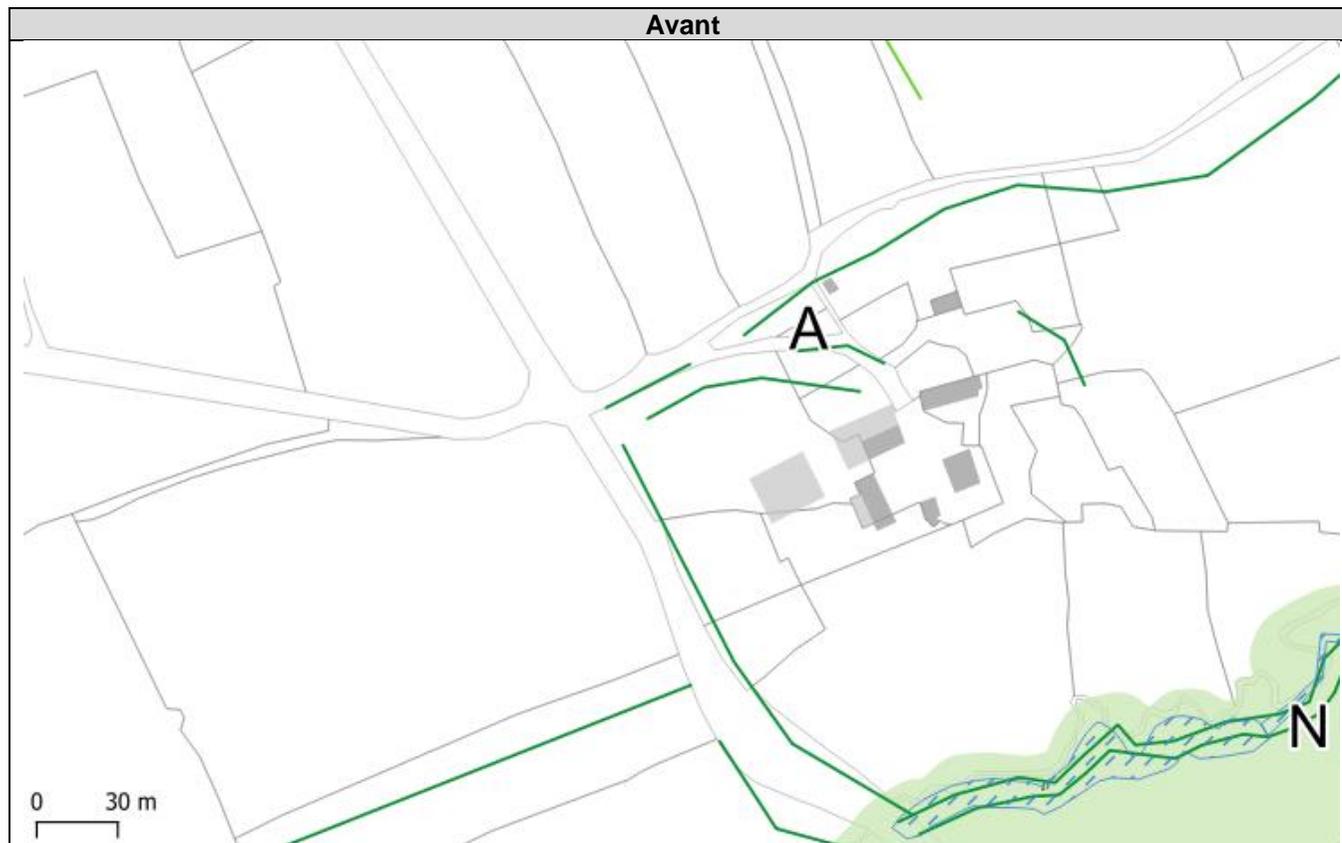


EVOLUTION DU PLUI (AVANT / APRES)

Evolution du règlement graphique

Il s'agit de :

1. Créer un **STECAL « AI »** dédié aux activités d'hébergement léger de loisirs.



Après – (AI = 0.08 ha)

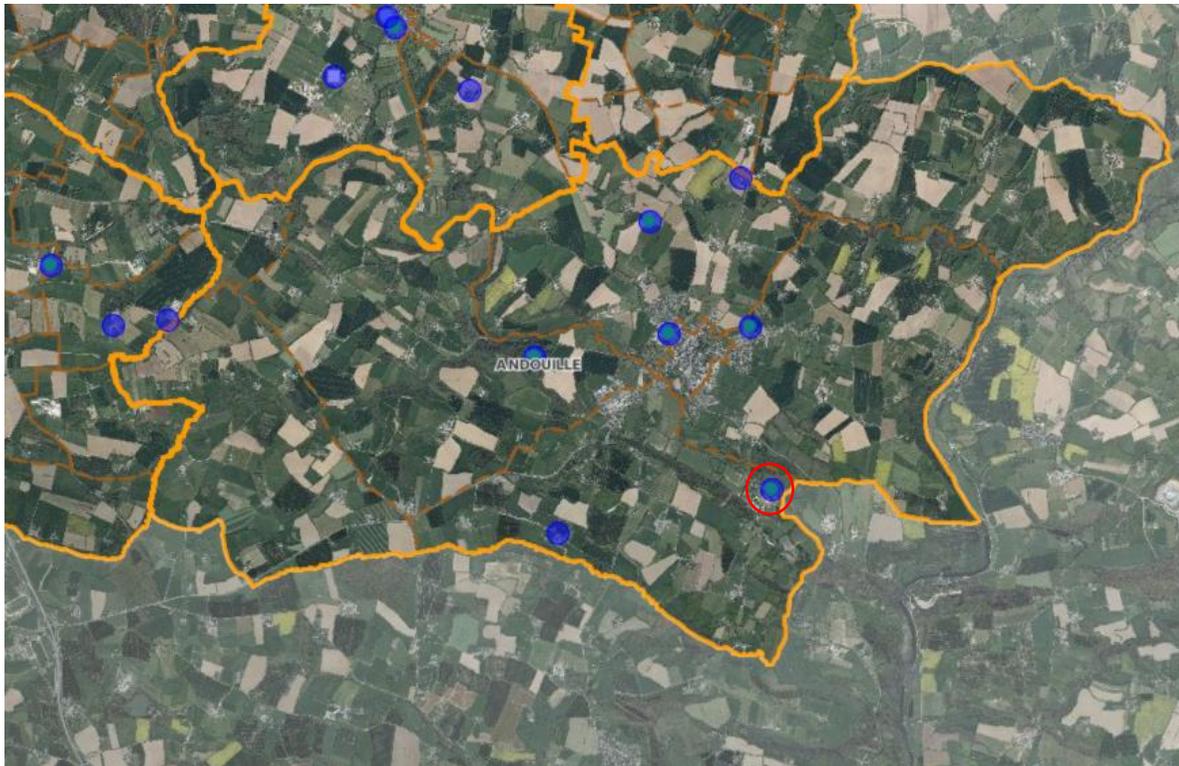


F150 - Création du double STECAL Eco « AI » et « Ate » (Andouillé | Le Roc au Loup)

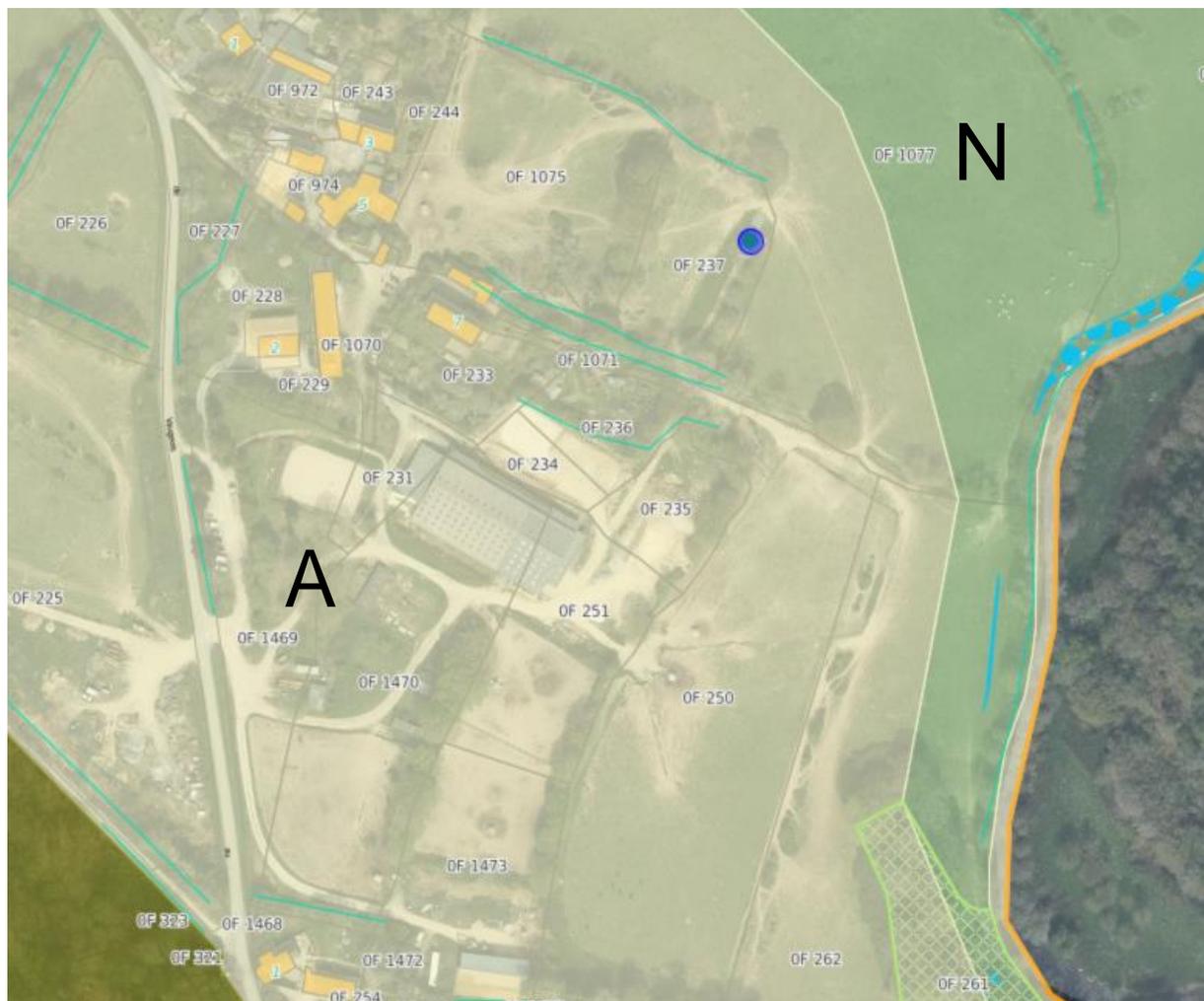
Référence interne : Formulaire 150

PRESENTATION DU STECAL A CREER

Situation du STECAL

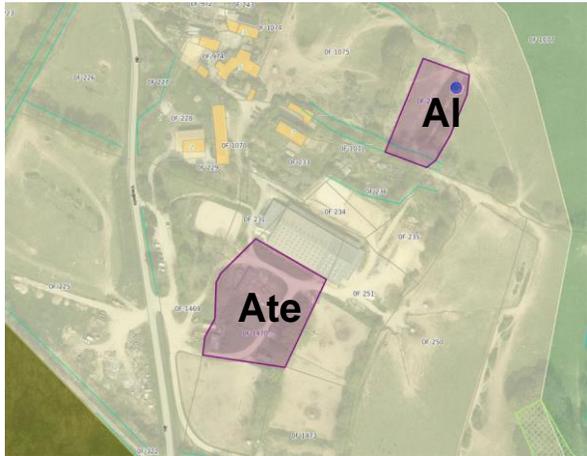


Localisation du STECAL à créer sur l'outil SIG de la communauté de communes :



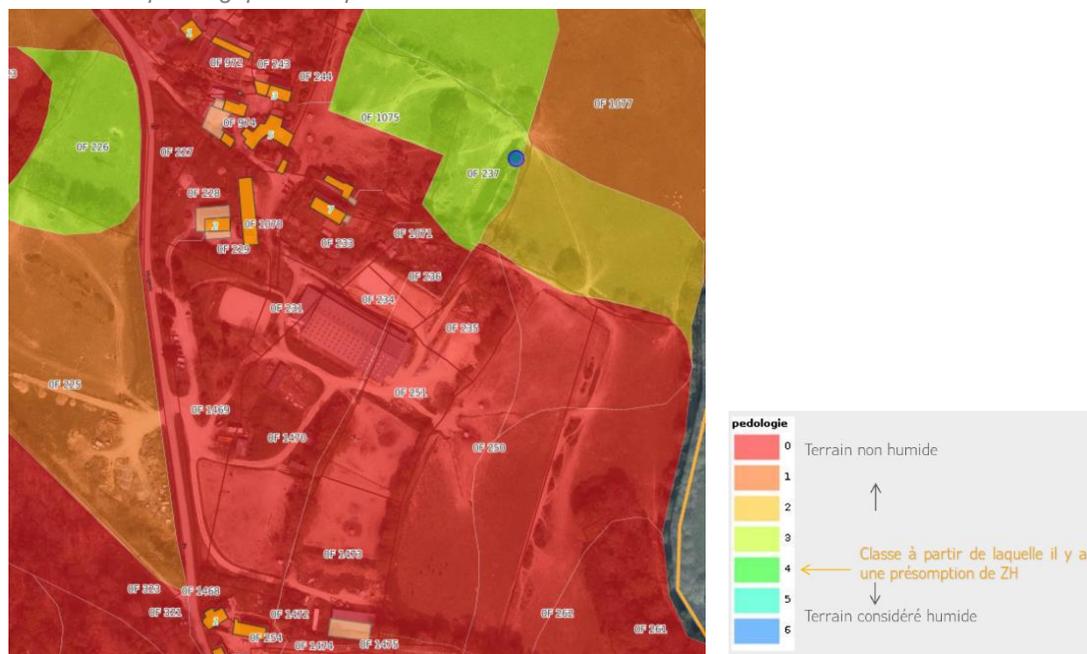
Vue aérienne :



Situation	Commune d'Andouillé, Le Roc au Loup	
Desserte	Le site est situé à environ 1,7 km au Sud-Est du centre-bourg d'Andouillé. Il est accessible depuis une voie communale.	
Zonage PLUi	A	La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle intègre la totalité des sièges d'exploitation actifs recensés dans le cadre du diagnostic agricole. Les zones agricoles disposent également de secteurs particuliers qui correspondent à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Par conséquent, afin de différencier les activités et leur destination, des indices spécifiques y sont attribués et un règlement pour chaque secteur indiqué.
	Haies à préserver	Le site est concerné par des linéaires de haies à préserver
Parcelles concernées	OF 237; OF1470	
Surface du STECAL à créer	<p>Création d'un double STECAL :</p> <ul style="list-style-type: none"> - STECAL AI pour une surface d'environ 2700 m² - STECAL Ate pour une surface d'environ 4300 m² 	

	Risques ?	Nuisances ?	Zones humides ?	Secteur protégé ?	Périmètre sanitaire agricole ?	Patrimoine ?
Le site est concerné par :	✓ Retrait-gonflement des argiles	✗	✗ Pédologie : Niveau 0 à 3	✗	✗ Bâtiment le plus à proche à environ 140m	✗

Extrait Carte pédologique du département 53 :



Extrait Diagnostic agricole :



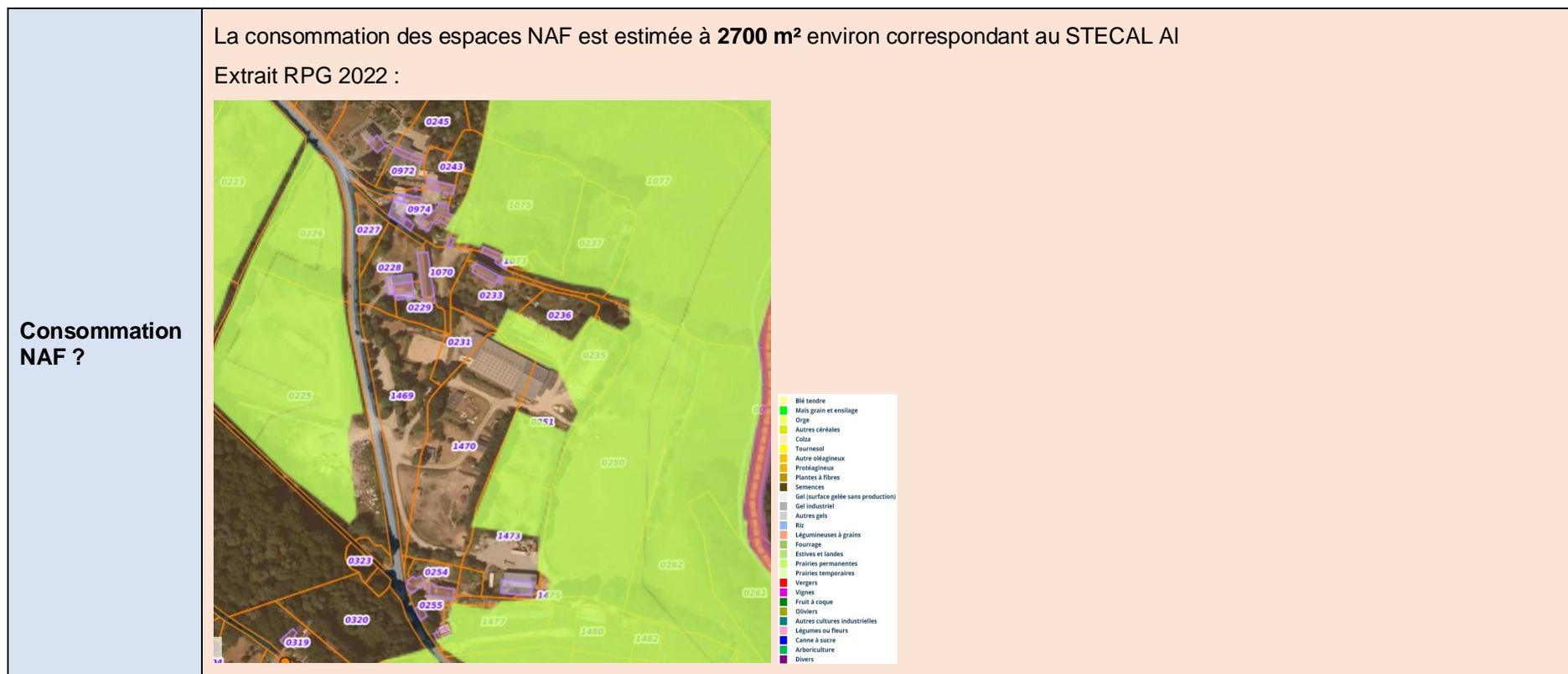
Distance du bâtiment agricole générant un périmètre sanitaire :



LE BESOIN ET LE PROJET EXPRIMES

Informations relatives à l'activité envisagée	Nature de l'activité projetée :	Activité existante : Centre équestre - Poney club, élevage de chevaux de Camargue, élevage de bovins Angus, Hébergements (gîtes de France) pouvant accueillir 70 personnes dans la salle et 18 couchages + une tiny house pour 4 personnes)
	Date de création de l'activité	Non renseigné
	Nombre de salariés actuels et futurs	Non renseigné
Description du projet	<p>Existant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Manège - Bureaux + écuries - Carrière - Carrière - Ecurie - Sanitaires - Préau pour foin - Lieu d'accueil du SAJE (service d'accueil de jour équestre), contrat avec le département - Mobil home pour stockage - Hébergement type gîte - Hébergement léger de loisirs : 1 tiny house avec toilettes sèches <p>Besoins de nouvelles constructions et installations en lien avec l'activité équestre et ne nécessitant pas de STECAL :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Création d'une carrière couverte avec toiture en panneau photovoltaïque + une stabulation afin de pouvoir isoler, mettre à l'abri de façon ponctuelle nos animaux (maladie, naissance, ...) - Création de 2 ou 3 boxes pour garder nos jeunes chevaux au travail près des aires de travail - Agrandissement de l'écurie poney avec couverture en photovoltaïque - Création d'un "préau" pour abriter les animaux de ce pré (seul pré sans abri naturel) <p>La demande de modification concerne la création d'un STECAL pour l'espace d'accueil des logements insolites (HLL – Tiny House) sur un secteur qui passerait de A à AI ainsi que d'un STECAL Ate permettant de développer l'activité événementielle et touristique en lien avec le Département.</p>	
Descriptions des objectifs et	Le projet de création d'un double STECAL « AI » et « Ate » tel que présenté a vocation à accueillir une activité à la fois économique et touristique tout en respectant le cadre rural dans lequel il s'inscrit.	

attendus du projet	Il vise à régulariser l'activité touristique (hébergement) en complément de l'activité équestre et d'élevage mais aussi de permettre d'accueillir une offre complémentaire tournée vers l'évènementiel.
Assainissement	Pas d'assainissement



Localisation des constructions existantes (en bleu 1 à 11) et projetées (en rouge 1 à 5) :



- 1 = Manège couvert chevaux
- 2 = Gîte (au sein d'un bâtiment d'habitation)
- 3 = Bureaux + écuries
- 4 = Tiny-house
- 5 = Carrière chevaux
- 6 = Carrière chevaux
- 7 = Ecurie
- 8 = Sanitaires
- 9 = Préau pour foin
- 10 = Lieu d'accueil du SAJE (Service de jour équestre), contrat avec le Département
- 11 = Mobil home pour stockage
- 1+ 5 = création d'une carrière couverte avec toiture en panneau photovoltaïque + une stabulation afin de pouvoir isoler, mettre à l'abri de façon ponctuelle nos animaux (maladie, naissance, ...)
- 2 = création de 2 ou 3 boxes pour garder nos jeunes chevaux au travail près des aires de travail
- 3 = agrandissement de l'écurie poney avec couverture en photovoltaïque
- 4 = création d'un "préau" pour abriter les animaux de ce pré (seul pré sans abri naturel)

Aperçu des constructions et installations existantes :

Aperçu du manège (1) :



Aperçu du Gîte (2) existant :



Aperçu des tiny-house (2) existantes à intégrer dans un STECAL AI :

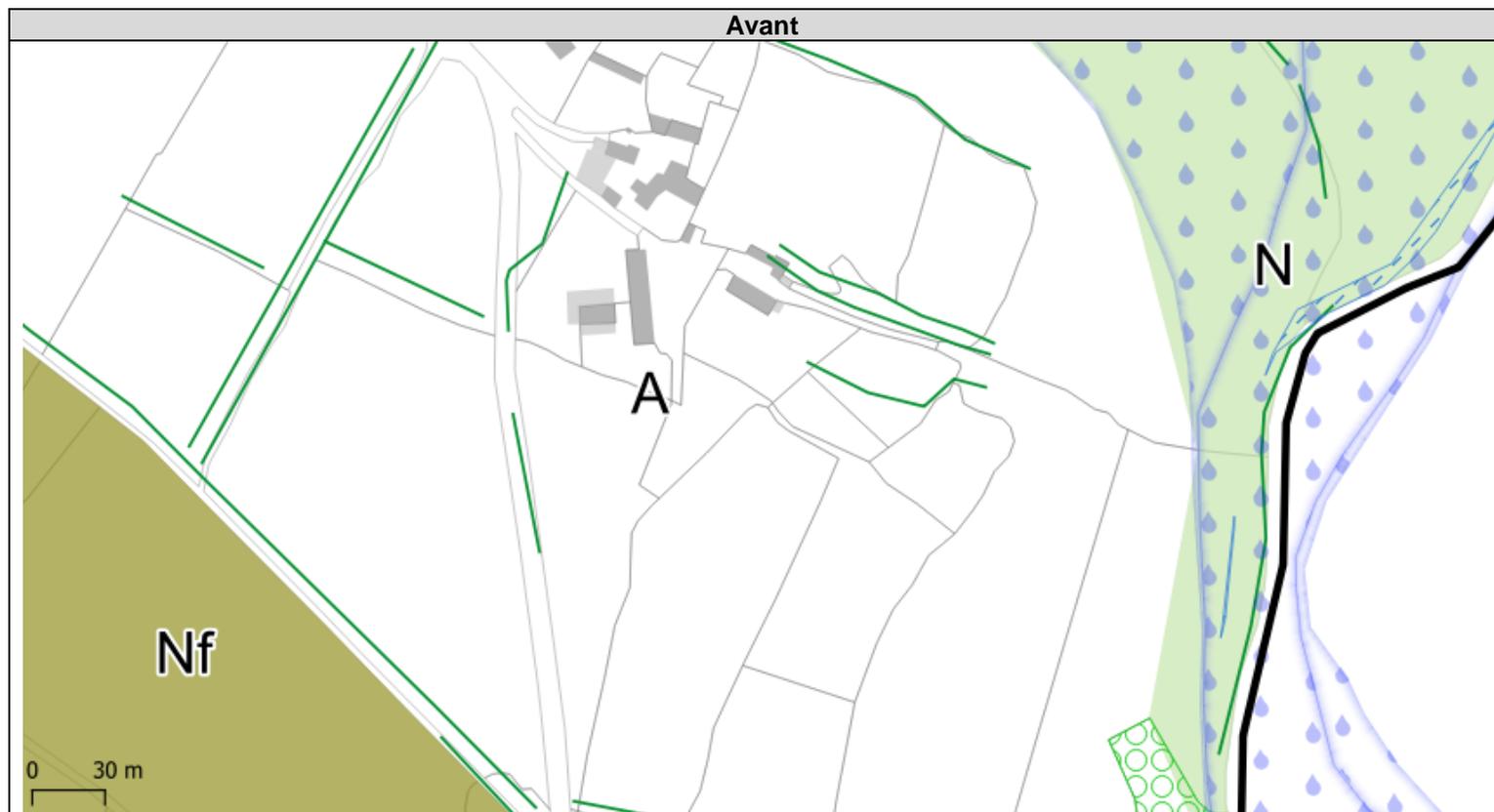


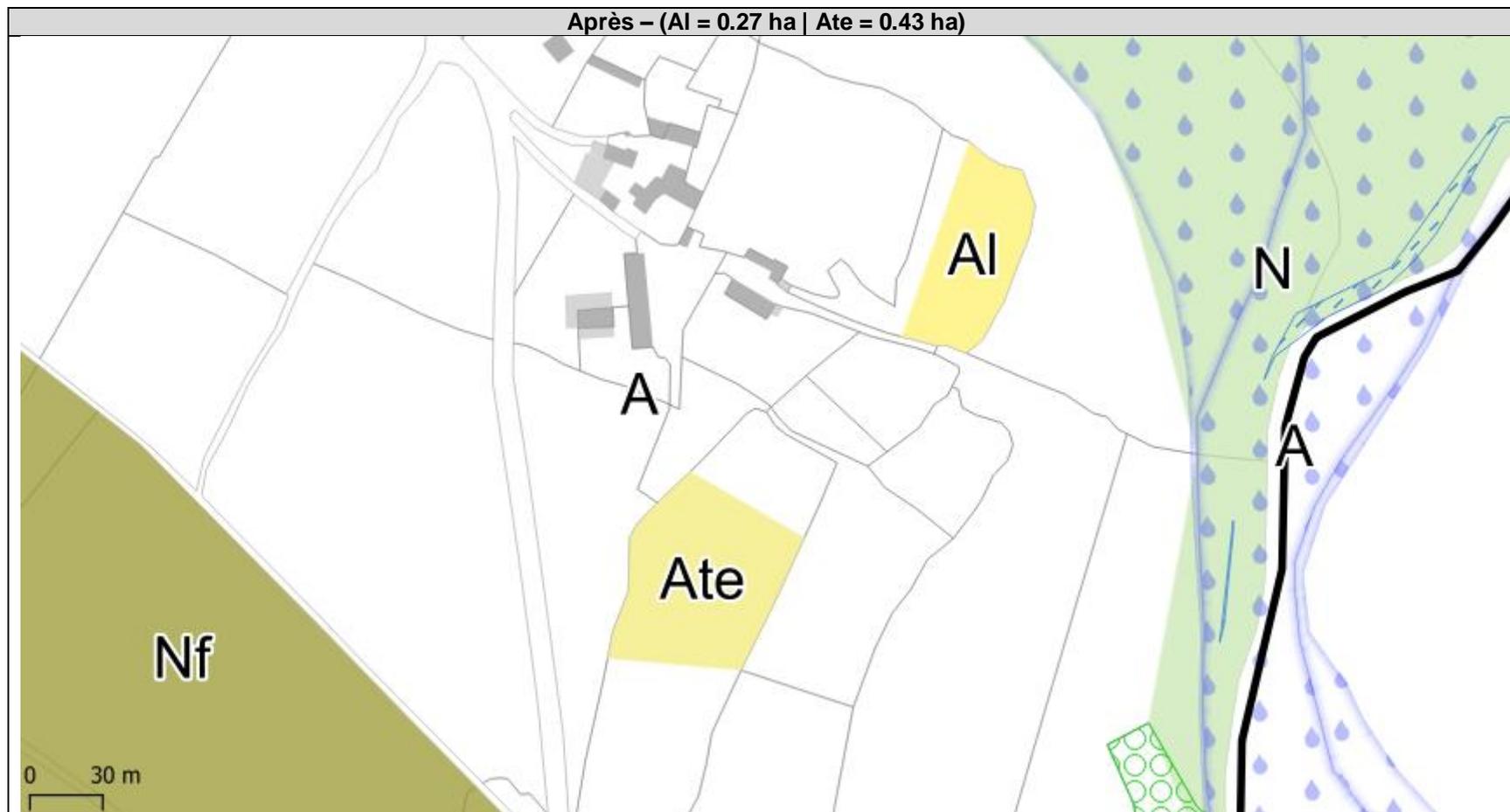
EVOLUTION DU PLUI (AVANT / APRES)

Evolution du règlement graphique

Il s'agit de :

1. Créer un STECAL « AI » dédié aux équipements légers de loisirs avec ou sans hébergement
2. Créer un STECAL « Ate » dédié aux activités évènementielles / touristiques



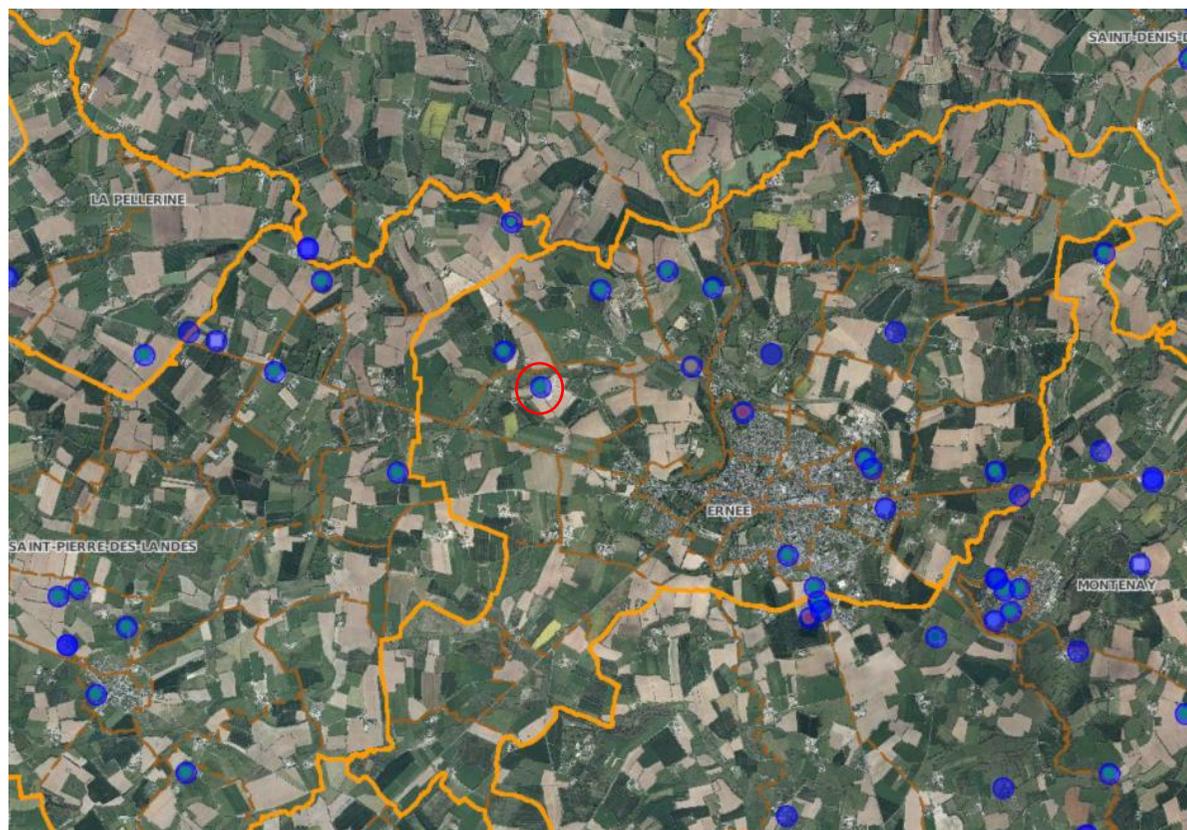


F131 - Création du STECAL Eco « Nc » (Ernée | La Brouillerie)

Référence interne : Formulaire 131

PRESENTATION DU STECAL A CREER

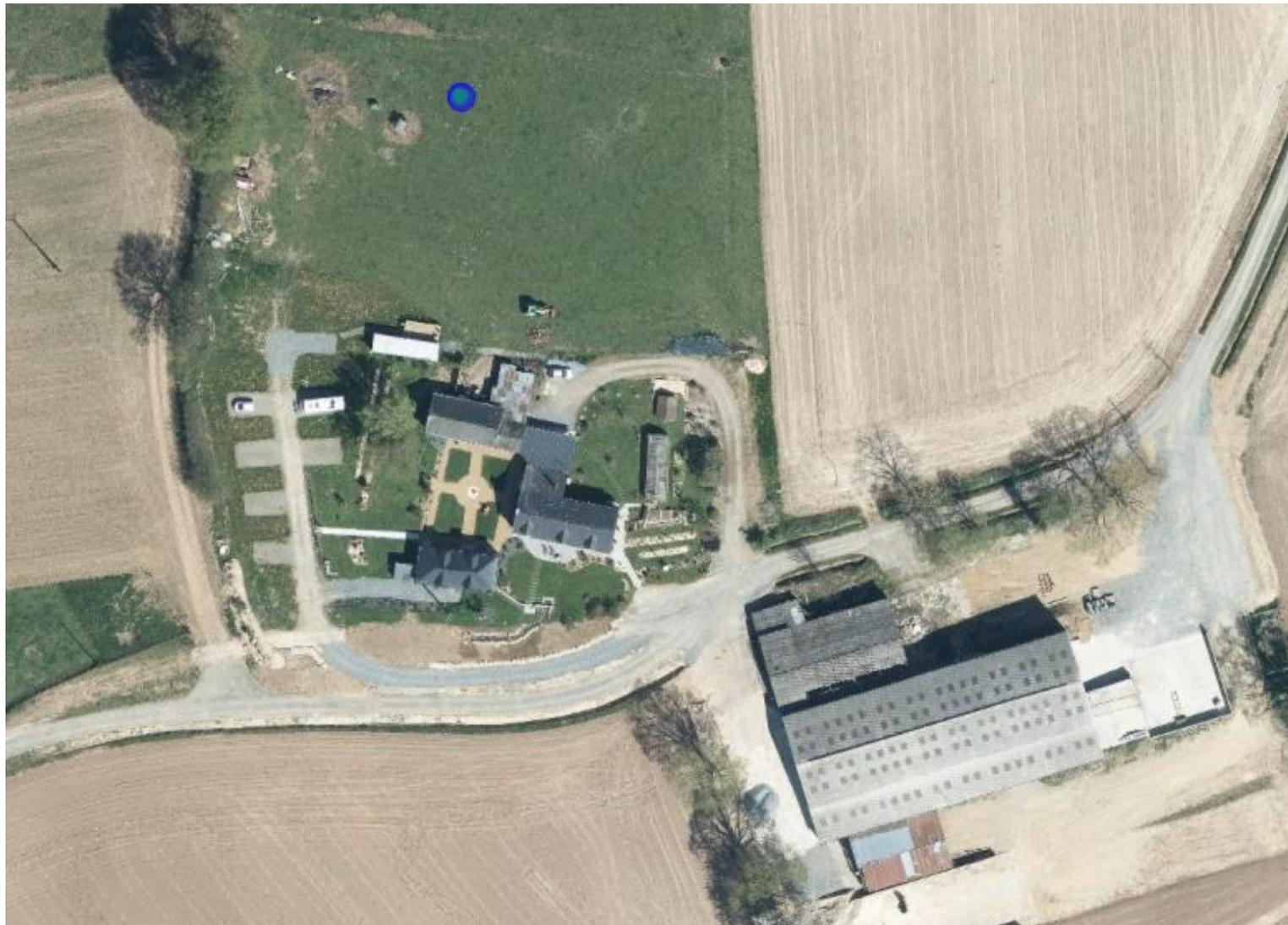
Situation du STECAL



Localisation du STECAL à créer sur l'outil SIG de la communauté de communes :



Vue aérienne :

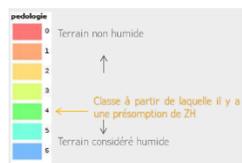


Situation	Commune d'Ernée, La Brouillerie	
Desserte	Le site est situé à environ 3 km du centre-bourg d'Ernée	
Zonage PLUi	A	La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle intègre la totalité des sièges d'exploitation actifs recensés dans le cadre du diagnostic agricole. Les zones agricoles disposent également de secteurs particuliers qui correspondent à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Par conséquent, afin de différencier les activités et leur destination, des indices spécifiques y sont attribués et un règlement pour chaque secteur indiqué.
Parcelle concernée	AD 81	
Surface du STECAL à créer	<p>Environ 2147 m²</p> 	

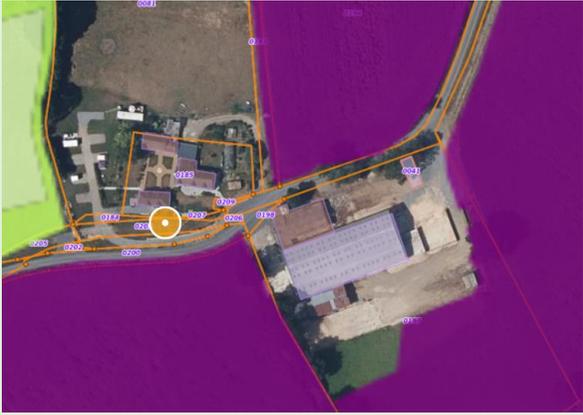
	Risques ?	Nuisances ?	Zones humides ?	Secteur protégé ?	Périmètre sanitaire agricole ?	Patrimoine ?
Le site est concerné par :	<p>✓ Retrait-gonflement des argiles</p> <p>✓ Inondation par débordement de nappe</p>	✗	<p>✗</p> <p>Pédologie : Niveaux 2 à 3</p>	✗	<p>✓</p> <p>Oui (exploitation de l'autre côté de la voie à 69 m – voir extrait du RPG 2022 ci-dessous)</p>	✗

Extrait Carte Pédologique du département 53 :

Extrait RPG 2022 :



LE BESOIN ET LE PROJET EXPRIMES

Informations relatives à l'activité envisagée	Nature de l'activité projetée :	Le propriétaire accueille depuis 2016 un camping de plein air (quelques emplacements pour tentes et 1 mobil-home).
Description du projet	Le projet vise à prendre en compte l'activité de camping existante tout en offrant la possibilité au porteur de projet d'installer d'autres mobil-homes sur la surface réduite du STECAL proposé.	
Descriptions des objectifs et attendus du projet	Le projet tel que présenté a vocation à accueillir une activité à la fois économique et touristique tout en respectant le cadre rural dans lequel il s'inscrit. Son intégration en STECAL Nc dédié aux secteurs naturels de camping est cohérente avec l'activité existante.	
Assainissement	Filtre à sables. Fosse septique.	
Consommation NAF ?	Le site est déjà artificialisé. Pas de consommation NAF. Extrait RPG 2022 : <div style="display: flex; align-items: flex-start;">  <div style="margin-left: 10px;"> <ul style="list-style-type: none"> Blé tendre Mais grain et ensilage Orge Autres céréales Colza Tournesol Autre oléagineux Protéagineux Plantes à fibres Semences Gel (surface gelée sans production) Gel industriel Autres gels Riz Légumineuses à grains Fourrage Estives et landes Prairies permanentes Prairies temporaires Vergers Vignes Fruit à coque Oliviers Autres cultures industrielles Légumes ou fleurs Canne à sucre Arboriculture Divers </div> </div>	

Aperçu du site :

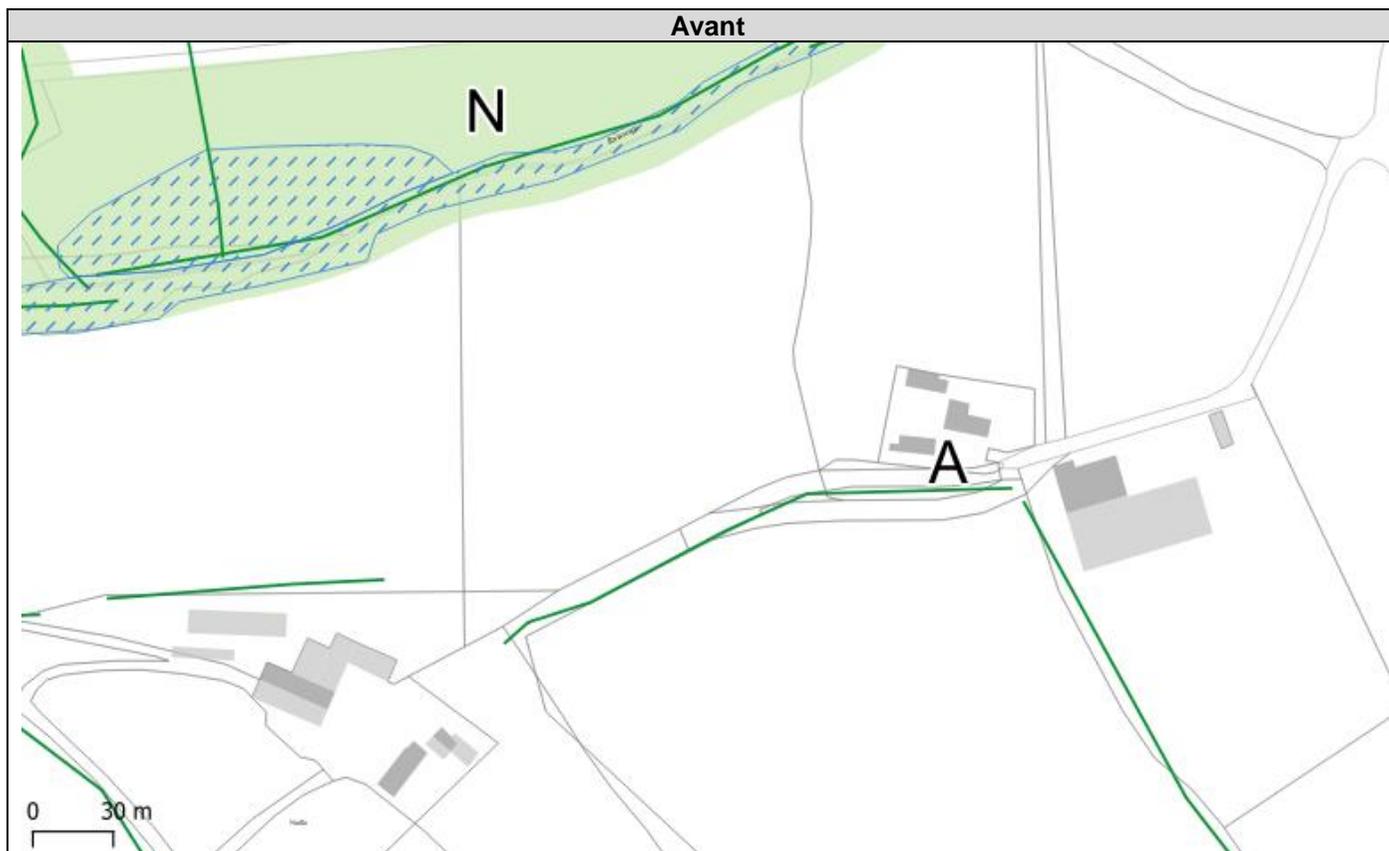


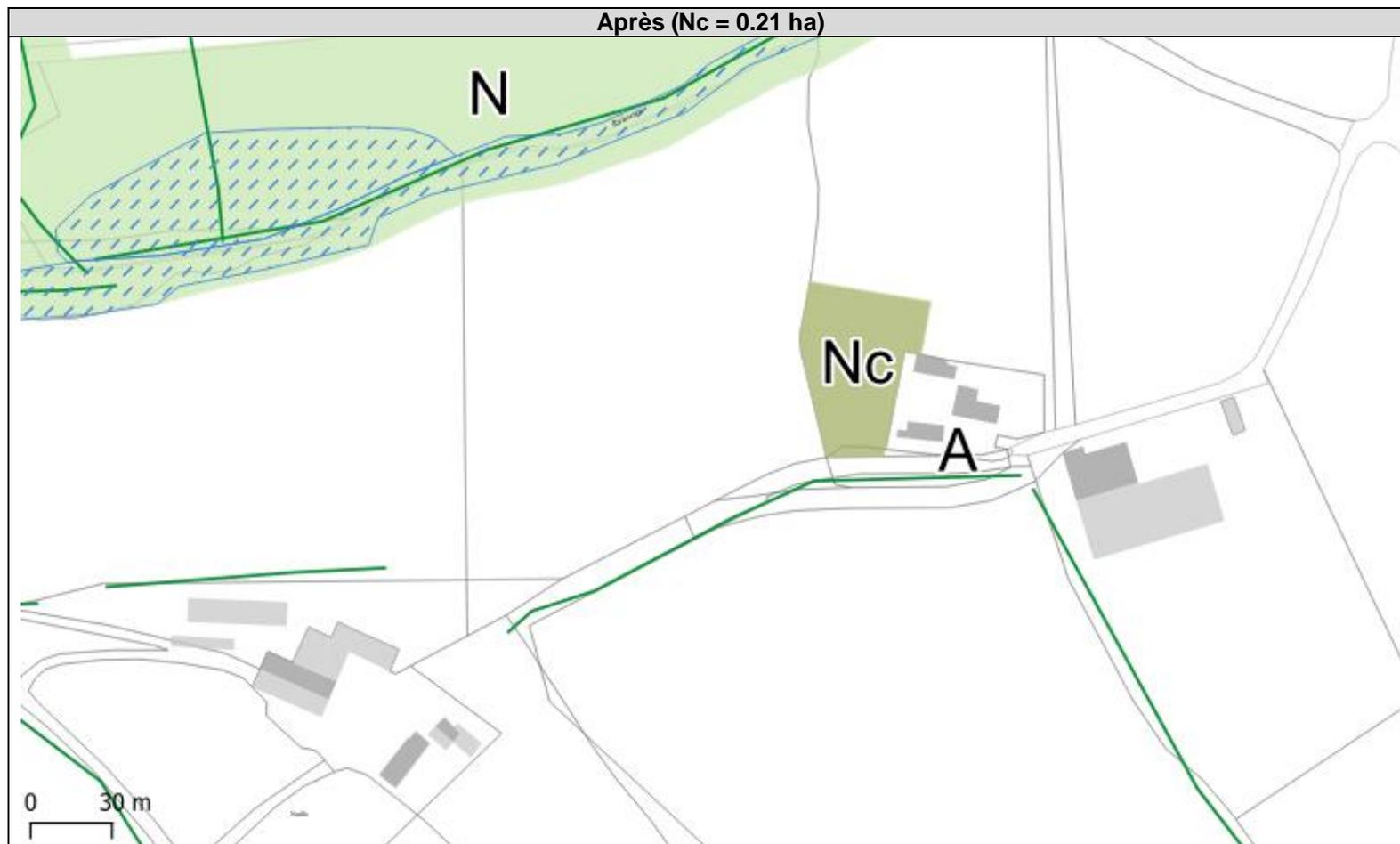
EVOLUTION DU PLUI (AVANT / APRES)

Evolution du règlement graphique

Il s'agit de :

1. Créer un STECAL « Nc » dédié aux secteurs naturels de camping



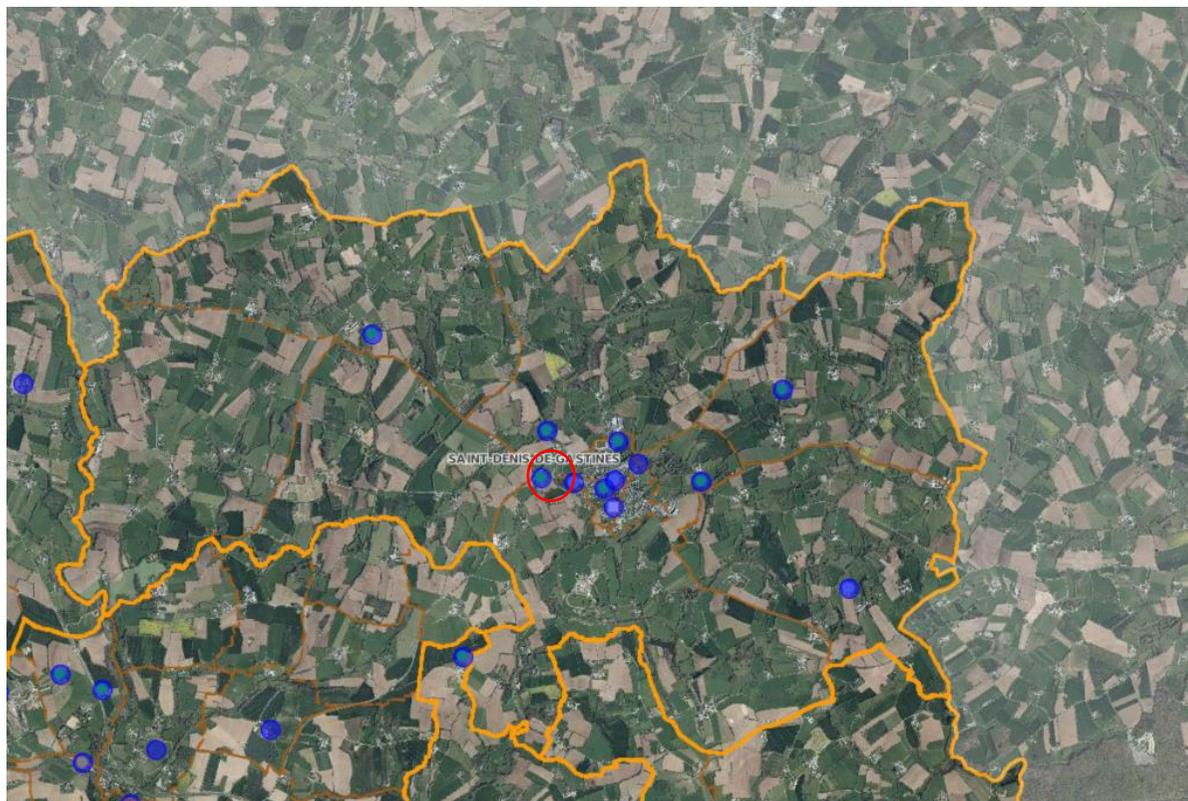


F112 - Création du STECAL Eco « Am » (St-Denis-de-Gastines | Blanche Noë)

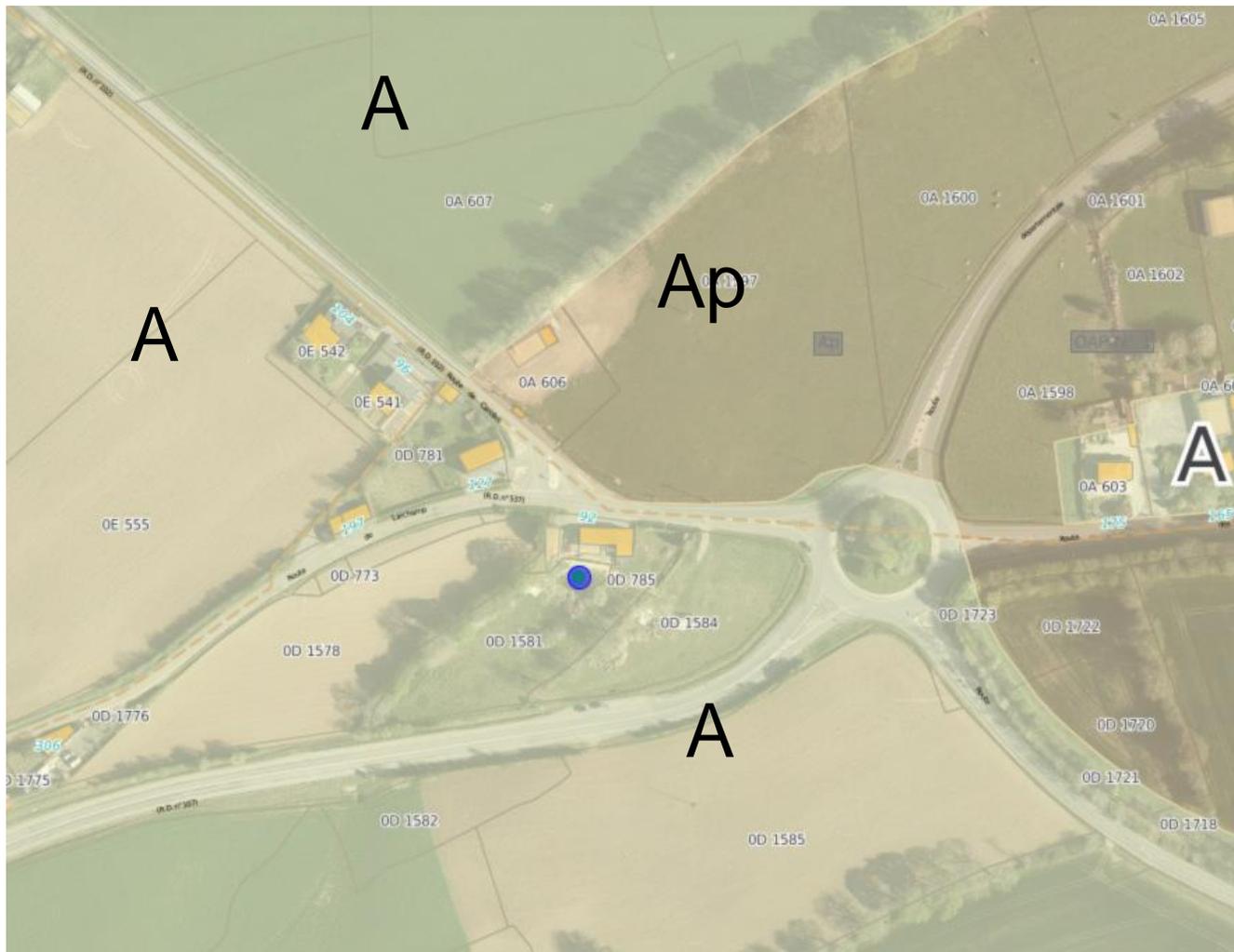
Référence interne : Formulaire 112

PRESENTATION DU STECAL A CREER

Situation du STECAL



Localisation du STECAL à créer sur l'outil SIG de la communauté de communes :



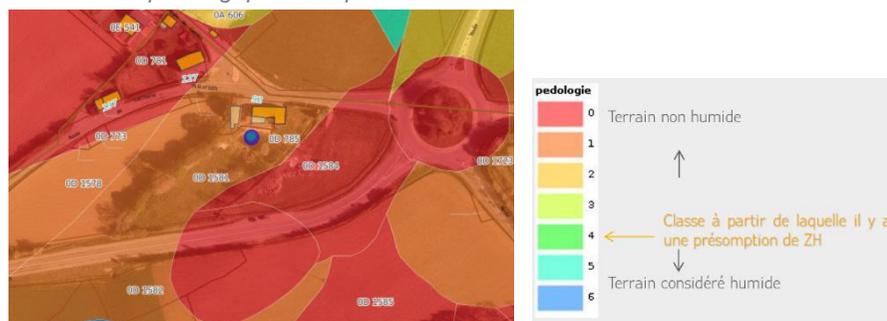
Vue aérienne :



Situation	Commune de Saint-Denis-de-Gastines, 92 route de Larchamp, Blanche Noë					
Desserte	Le site est situé à environ 800m à l'Ouest du centre-bourg de Saint-Denis-de-Gastines. Il est accessible via la route de la Blanche Noë.					
Zonage PLUi	A	La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle intègre la totalité des sièges d'exploitation actifs recensés dans le cadre du diagnostic agricole. Les zones agricoles disposent également de secteurs particuliers qui correspondent à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Par conséquent, afin de différencier les activités et leur destination, des indices spécifiques y sont attribués et un règlement pour chaque secteur indiqué.				
Parcelle concernée	D 1584					
Surface du STECAL à créer	<p>Environ 1182 m²</p> 					
Le site est	Risques ?	Nuisances ?	Zones humides ?	Secteur protégé ?	Périmètre sanitaire agricole ?	Patrimoine ?

concerné par :	✓ Retrait-gonflement des argiles	✗	✗ Pédologie : Niveaux 0 à 1	✗	✗	✗
----------------	----------------------------------	---	-----------------------------------	---	---	---

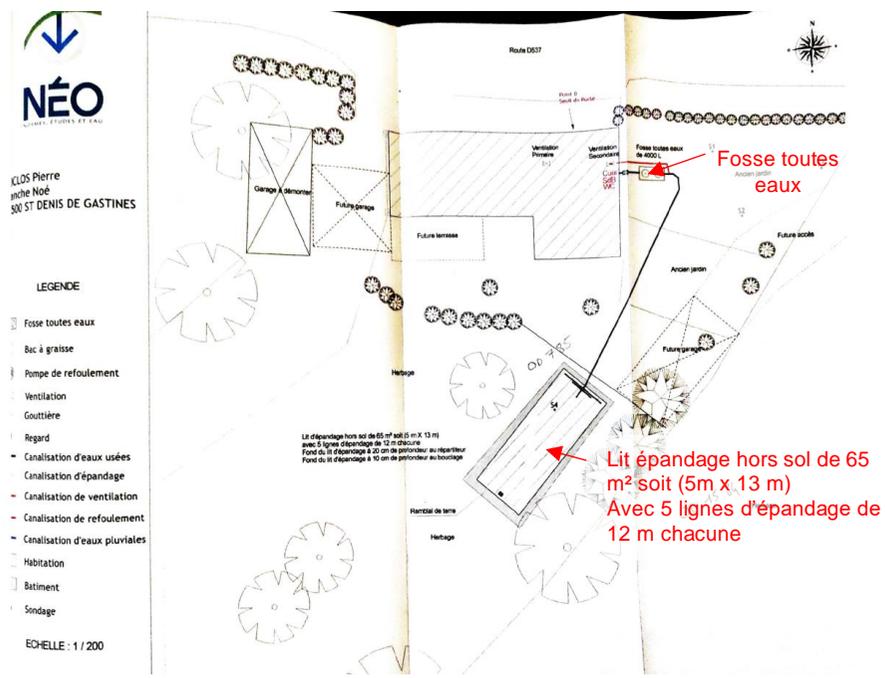
Extrait Carte pédologique du département 53 :



LE BESOIN ET LE PROJET EXPRIMÉS

Informations relatives à l'activité envisagée	Nature de l'activité projetée :	Développement de l'entreprise de Maçonnerie DUCLOS (existante)
	Date de création de l'activité	Activité existante, créée le 18/01/2022
	Nombre de salariés actuels et futurs	1 futur salarié
Description du projet et de ses attendus	<p>Création d'un STECAL « Am »</p> <p>Projet de construction d'un bâtiment artisanal pour développer l'activité existante.</p> <p>Sur le territoire de Saint-Denis-de-Gastines il s'agit de la seule entreprise de maçonnerie pour répondre aux besoins des habitants.</p>	

Assainissement



Consommation NAF ?

Le site est déjà artificialisé. Pas de consommation NAF.
Extrait RPG 2022 :



Localisation des bâtiments existants (Bât A et B) et futur (Bât C)

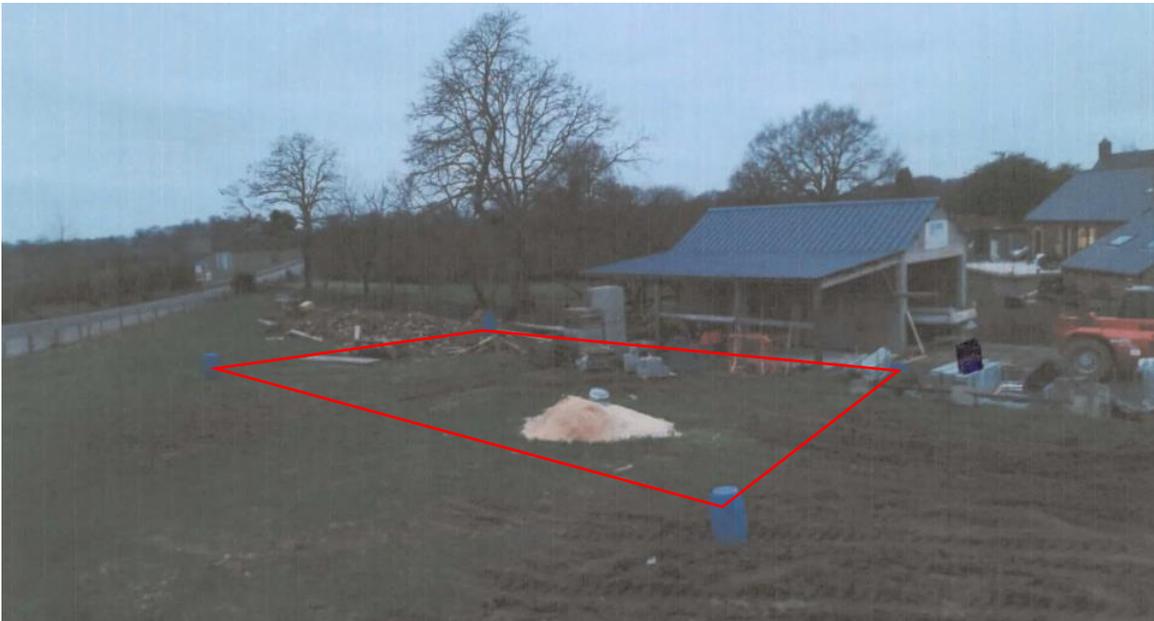


	BATIMENT A	BATIMENT B (Appentis déjà créé)
Surface en m ²	Environ 300 m ²	55 m ²
Hauteur en m	5 m	3,80 m
Emprise au sol en m ²	Environ 300 m ²	55 m ²
Destination future	Stockage des poudres, matériaux et matériel	Rangement matériel
Aspect extérieur	Tôles de bardage bleu ardoise	Tôle bleu ardoise

Bâtiments et installations existants (Bât A et installation B) :



Localisation du projet de construction d'un nouveau bâtiment (Bât C) :

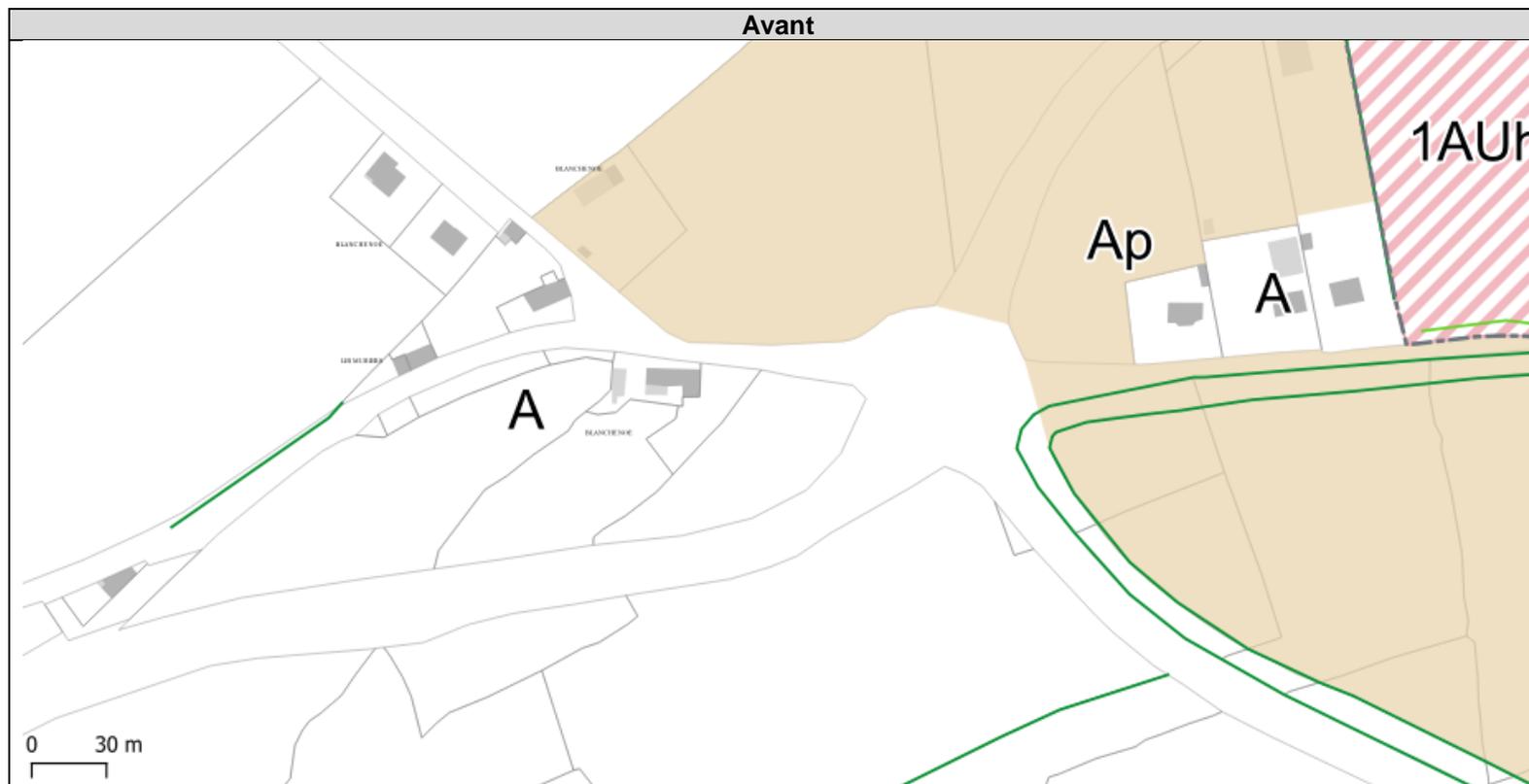


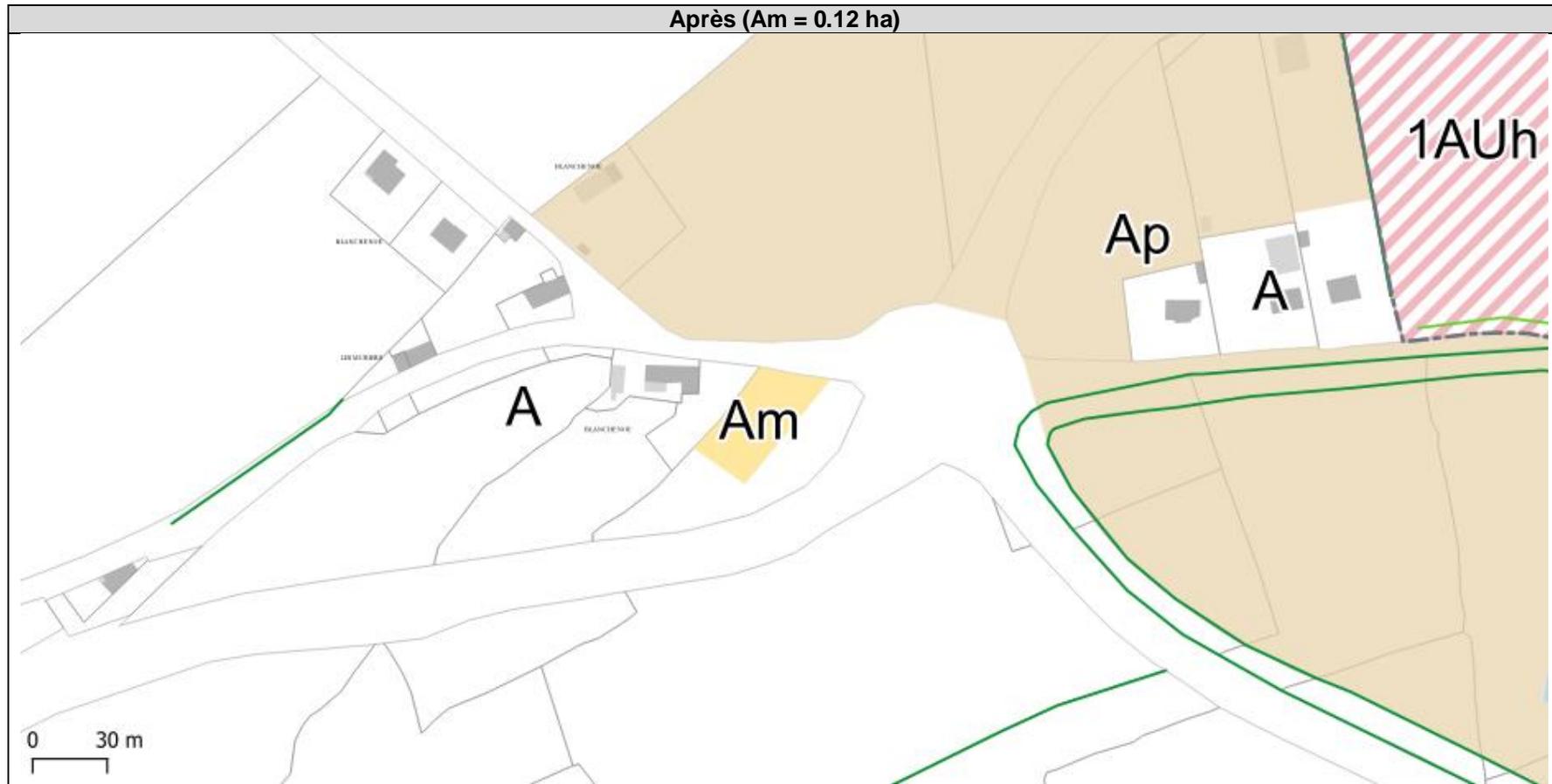
EVOLUTION DU PLUI (AVANT / APRES)

Evolution du règlement graphique

Il s'agit de :

1. Créer un **STECAL « Am »** mixtes d'habitation et d'activités économiques (agricole et/ou artisanales) isolées sans lien avec le caractère de la zone.



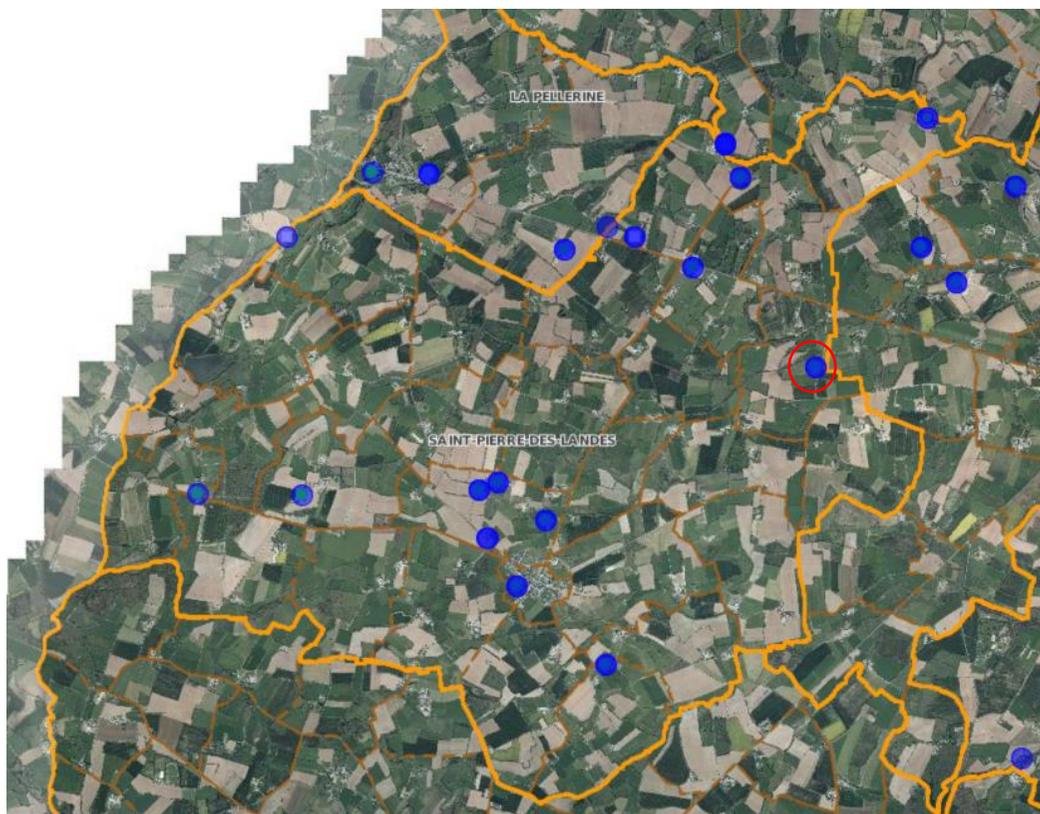


F52 - Création du STECAL Eco « Am » (St-Pierre-des-Landes | La Fosse)

Référence interne : Formulaire 52

PRESENTATION DU STECAL A CREER

Situation du STECAL



Localisation du STECAL à créer sur l'outil SIG de la communauté de communes :



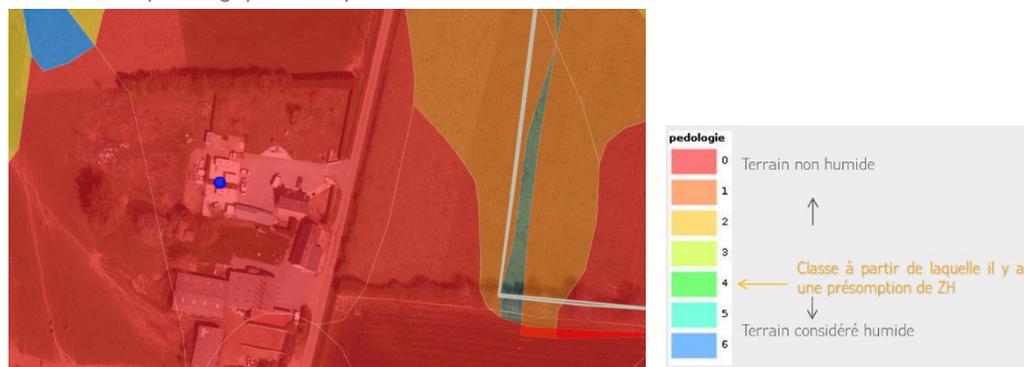
Vue aérienne :



Situation	Commune de Saint-Pierre-des-Landes, La Fosse					
Desserte	Le site est situé à environ 4 km au Nord-Est du centre-bourg de Saint-Pierre-des-Landes. Il est accessible via la route de la Fosse.					
Zonage PLUi	A	La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle intègre la totalité des sièges d'exploitation actifs recensés dans le cadre du diagnostic agricole. Les zones agricoles disposent également de secteurs particuliers qui correspondent à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Par conséquent, afin de différencier les activités et leur destination, des indices spécifiques y sont attribués et un règlement pour chaque secteur indiqué.				
Parcelles concernées	AN 200 ; AN 203					
Surface du STECAL à créer	Environ 3670 m ² 					
Le site est concerné par :	Risques ?	Nuisances ?	Zones humides ?	Secteur protégé ?	Périmètre sanitaire agricole ?	Patrimoine ?
	✓ Retrait-	✗	✗	✗	✗	✗

	gonflement des argiles		Pédologie : Niveau 0		
--	------------------------	--	----------------------	--	--

Extrait Carte pédologique du département 53 :

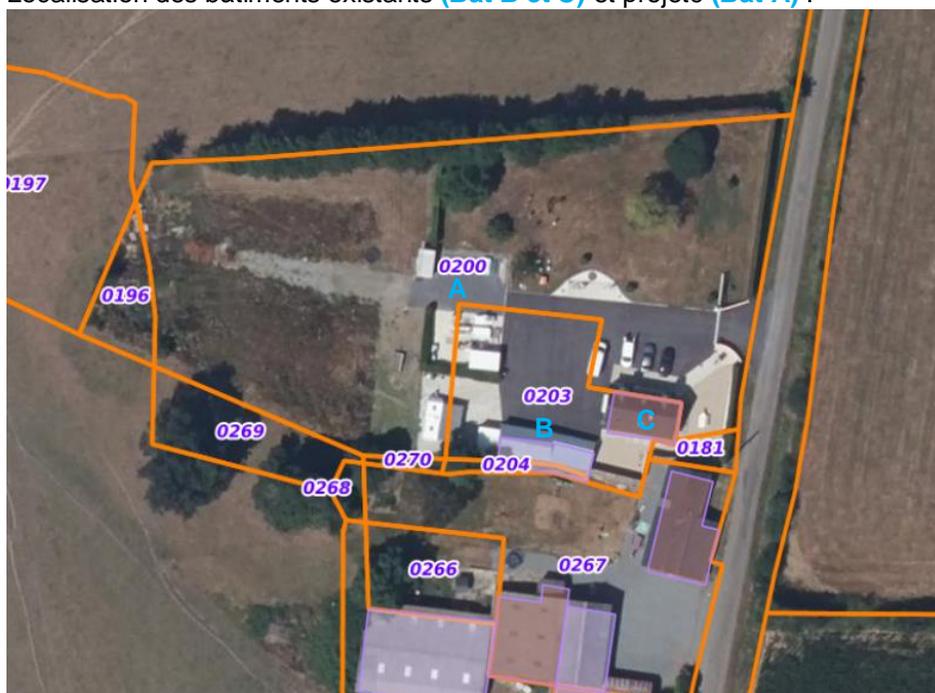


LE BESOIN ET LE PROJET EXPRIMES

Informations relatives à l'activité envisagée	Nature de l'activité projetée :	Développement de l'entreprise existante
	Date de création de l'activité	Entreprise créée en 2007
	Nombre de salariés projeté	Actuellement : 2 Futur : 3
Description du projet	Construction d'un bâtiment de stockage de 200 m ² . Le but premier étant d'améliorer le bon fonctionnement de l'entreprise, en stockant ses matériaux à l'abri des intempéries, pour à long terme faire progresser l'activité dans le domaine de la chambre froide.	
Descriptions des objectifs et attendus du projet	<p>Création d'un STECAL « Am »</p> <p>Le projet tel que présenté a vocation à favoriser le maintien d'une entreprise locale tout en respectant le cadre rural dans lequel il s'inscrit.</p>	

Assainissement	Autonome. Aucun besoin car le projet vise à construire un bâtiment de stockage.
Consommation NAF ?	<p>Le site est déjà artificialisé. Pas de consommation NAF. Extrait RPG 2022 :</p> 

Localisation des bâtiments existants (**Bât B et C**) et projeté (**Bât A**) :



Site d'accueil du futur bâtiment projeté (Bât A) :



Aperçu bâtiment existant (**Bât B**) :



Aperçu bâtiment existant (**Bât C**) :

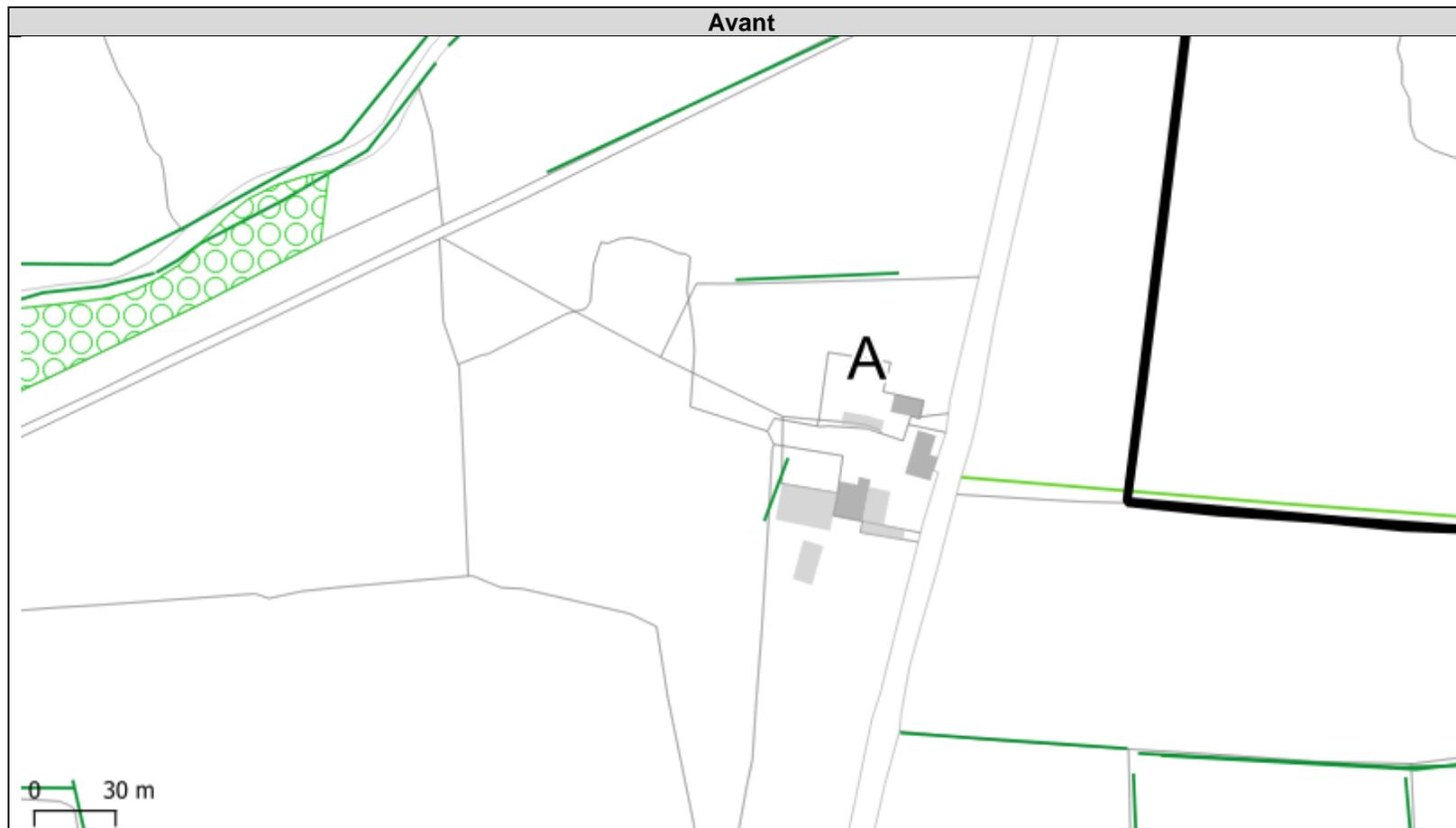


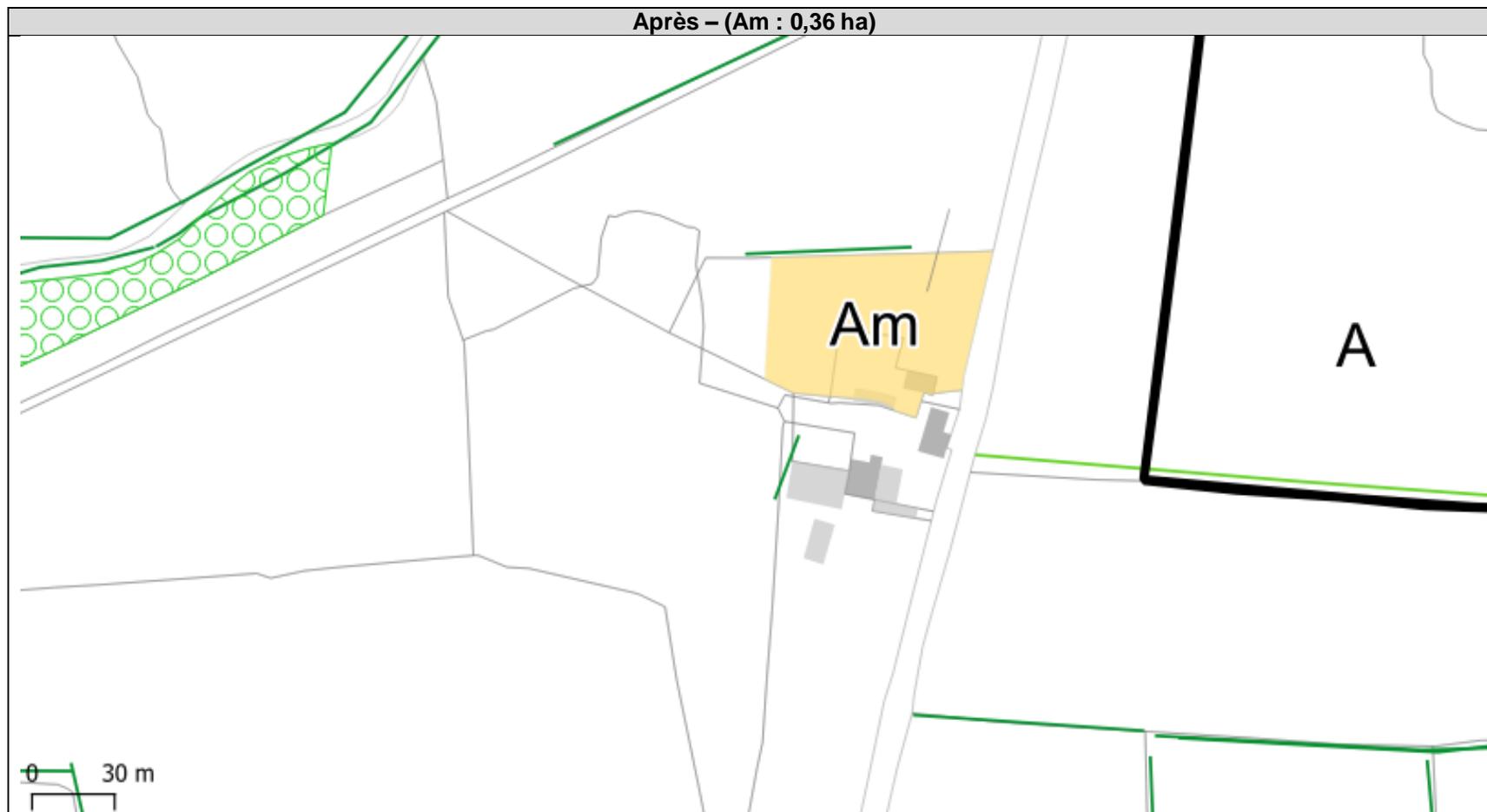
EVOLUTION DU PLUI (AVANT / APRES)

Evolution du règlement graphique

Il s'agit de :

1. Créer un **STECAL « Am »** mixtes d'habitation et d'activités économiques (agricole et/ou artisanales) isolées sans lien avec le caractère de la zone.





F168 - Création du STECAL Eco « Am » (La Pellerine | Les Boissay)

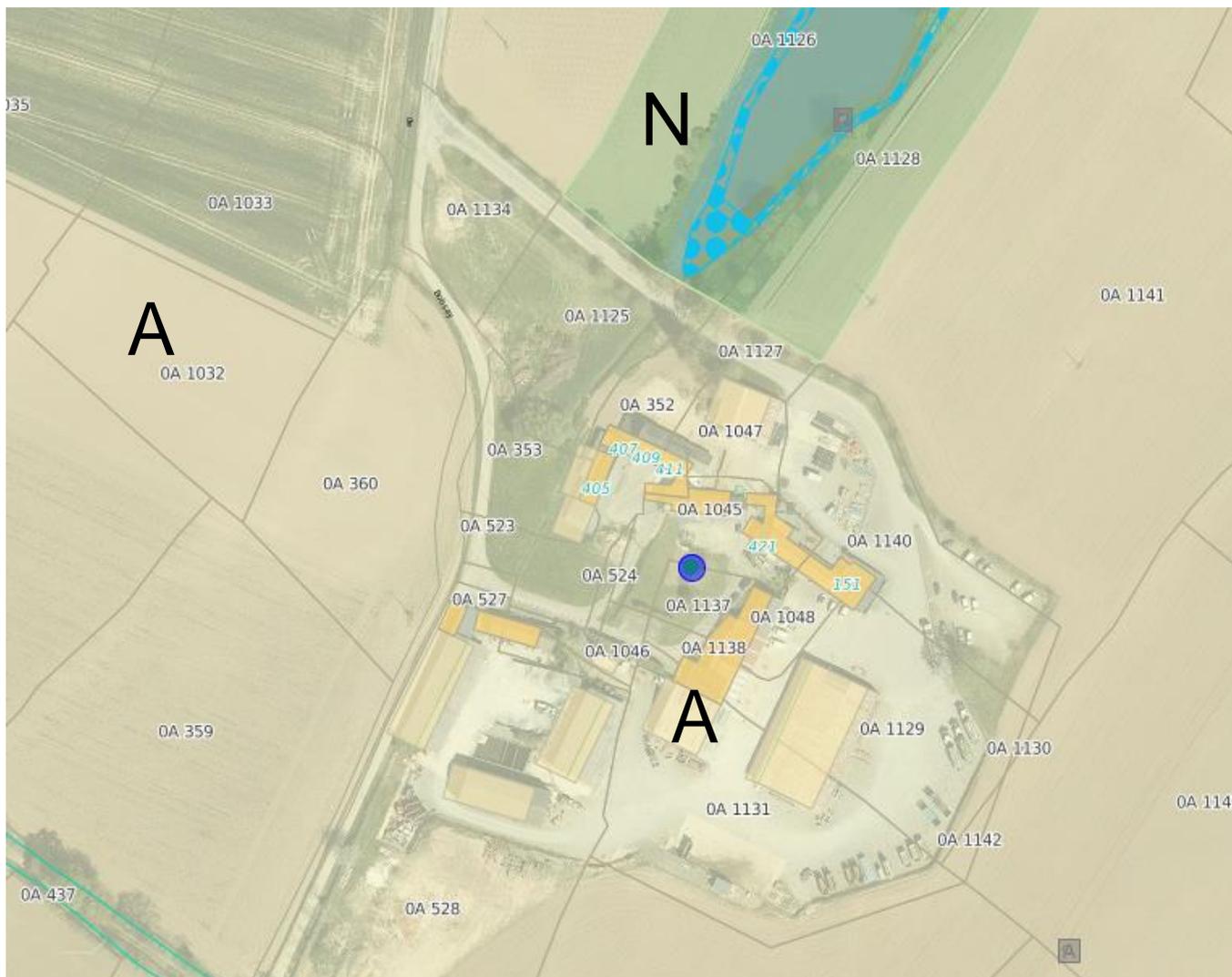
Référence interne : Formulaire 168

PRESENTATION DU STECAL A CREER

Situation du STECAL



Localisation du STECAL à créer sur l'outil SIG de la communauté de communes :



Vue aérienne :



Situation	Commune de La Pellerine, Les Boissay	
Desserte	Le site est situé à environ 2km à l'Est du centre-bourg de La Pellerine. Il est accessible depuis la RN12.	
Zonage PLUi	A	La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle intègre la totalité des sièges d'exploitation actifs recensés dans le cadre du diagnostic agricole. Les zones agricoles disposent également de secteurs particuliers qui correspondent à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Par conséquent, afin de différencier les activités et leur destination, des indices spécifiques y sont attribués et un règlement pour chaque secteur indiqué.
Parcelles concernées	0A 1127, 0A 1047, 0A 1140, 0A 1048, 0A 1138, 0A 1046, 0A 1132, 0A 0524, 0A 0525, 0A 0523, 0A 0526, 0A 0527, 0A 0528, 0A 1133, 0A 1131, 0A 1142, 0A 1130, 0A 1143, 0A 1129,	
Surface du STECAL à créer	<p>Environ 36 301 m²</p> 	

Le site est concerné par :	Risques ?	Nuisances ?	Zones humides ?	Secteur protégé ?	Périmètre sanitaire agricole ?	Patrimoine ?
	 Retrait-gonflement des argiles		 Pédologie : Niveaux 0 à 1			

Extrait Carte pédologique du département 53 :



LE BESOIN ET LE PROJET EXPRIMES

Informations relatives à l'activité envisagée	Nature de l'activité projetée :	Développement de l'entreprise MARTIN de travaux agricoles et terrassements – assainissement - transport
	Date de création de l'activité	Activité existante, créée en 1971
	Nombre de salariés actuels et futurs	Actuellement 23 salariés Futur : 30 salariés
Description du projet et des attendus	<p>Création d'un STECAL « Am » pour permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Création d'un nouvel atelier de mécanique agricole : <p>Actuellement, l'atelier existant est devenu trop exigu en termes de dimension, tous les matériels ne peuvent pas y entrer du fait de leur hauteur et de leur largeur. Les engins restant dehors tout au long de l'année se dégradent plus rapidement et nécessitent des réparations coûteuses.</p> <p>L'atelier existant n'est pas isolé, les conditions de travail pour nos salariés deviennent pénibles, les changements climatiques observés avec des températures estivales de plus en plus chaudes</p> <p>A terme, l'entreprise souhaite se diversifier dans la prestation de service mécanique agricole pour répondre à une demande grandissante de leurs clients en termes de dépannage. Cette nouvelle activité permettra la création de 2 postes supplémentaires à temps plein.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Création d'un bâtiment de stockage matériels agricoles : <p>Le parc de matériels augmente par sa taille et par sa quantité pour 3 raisons.</p> <p>L'augmentation du prix des matériels ne permet plus à ses clients agriculteurs d'investir à titre personnel, de ce fait, ils ont de plus en plus recours aux prestations que l'entreprise Martin propose, obligeant cette dernière à investir dans du matériel supplémentaire.</p> <p>La désertification des campagnes avec un manque de main d'œuvre de plus en plus criant oblige ses clients à avoir recours à ses prestations.</p> <p>Les avancées des technologies/techniques agricoles confrontent l'entreprise à des investissements importants et réguliers, afin de répondre à la demande ses clients.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Création de nouveau locaux (bureau-réfectoire-vestiaires) : <p>L'augmentation du parc matériel entrainera des créations de postes, les locaux existants deviendront à terme trop petits.</p>	
Assainissement	Autonome	

**Consommation
NAF ?**

Le site est déjà en grande partie artificialisé.

Toutefois, les secteurs Est et Sud consomment de l'espace NAF à hauteur d'environ **3216 m²** (4580+2620)



Extrait RPG 2022 :



Localisation des installations et bâtiments existants :



Rose : partie destinée à l'habitation de l'entrepreneur.

A = Hangars de stockage de matériel

B = Bac décantation

C = Aire de lavage

D = Aire extérieure de stockage

E = Bureaux, vestiaires, réfectoire

F = Parking du personnel

G = Atelier

Localisation des bâtiments et aménagements projetés :



Rose : partie destinée à l'habitation de l'entrepreneur.

1 = Projet bâtiment de stockage (2000 m²)

2 = Projet atelier isolé (3000 m²)

3 = Aire de manœuvre nécessaire (largeur environ 40 mètres) en rouge

Localisation des constructions projetées :

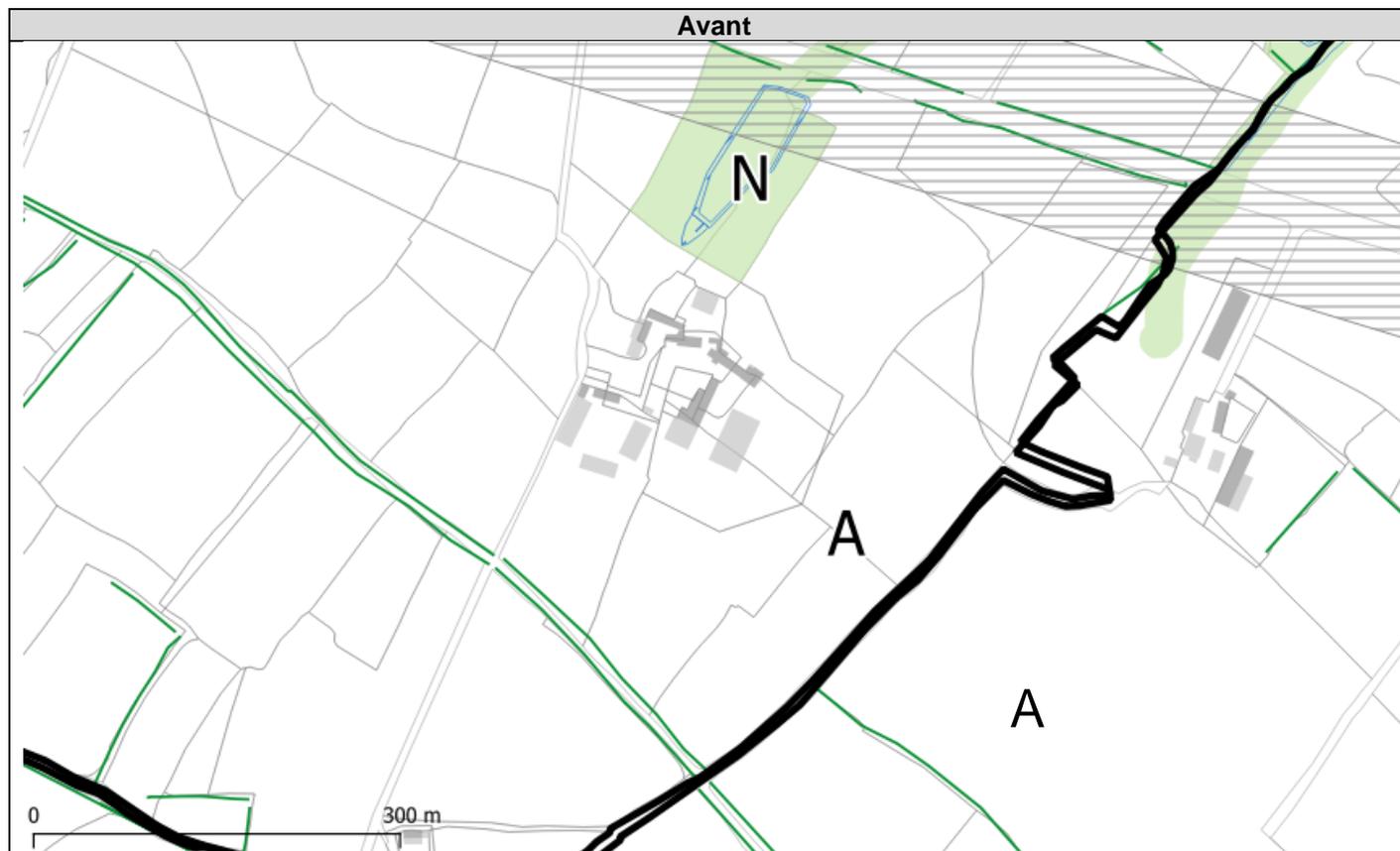


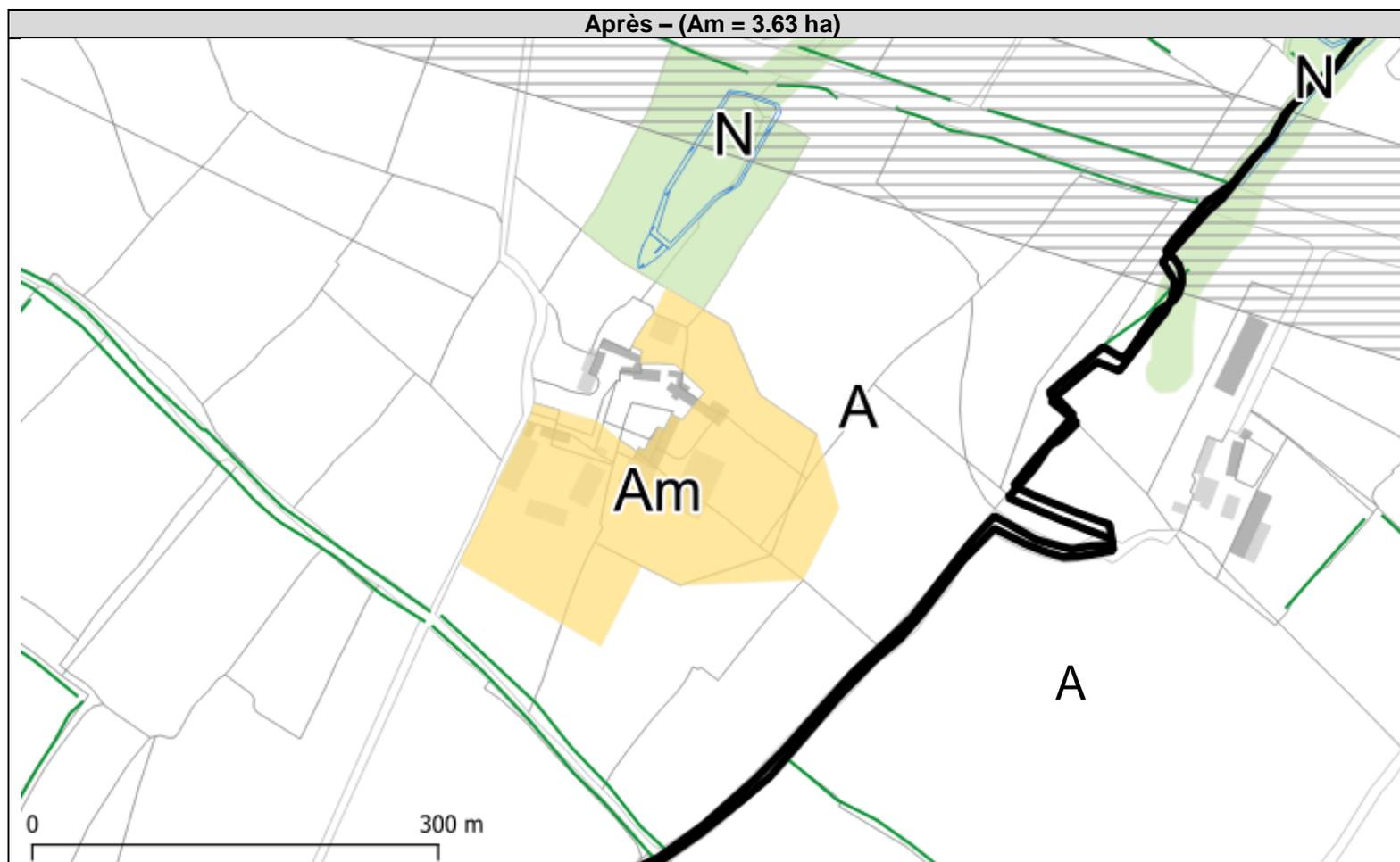
EVOLUTION DU PLUI (AVANT / APRES)

Evolution du règlement graphique

Il s'agit de :

1. Créer un **STECAL « Am »** mixtes d'habitation et d'activités économiques (agricole et/ou artisanales) isolées sans lien avec le caractère de la zone.



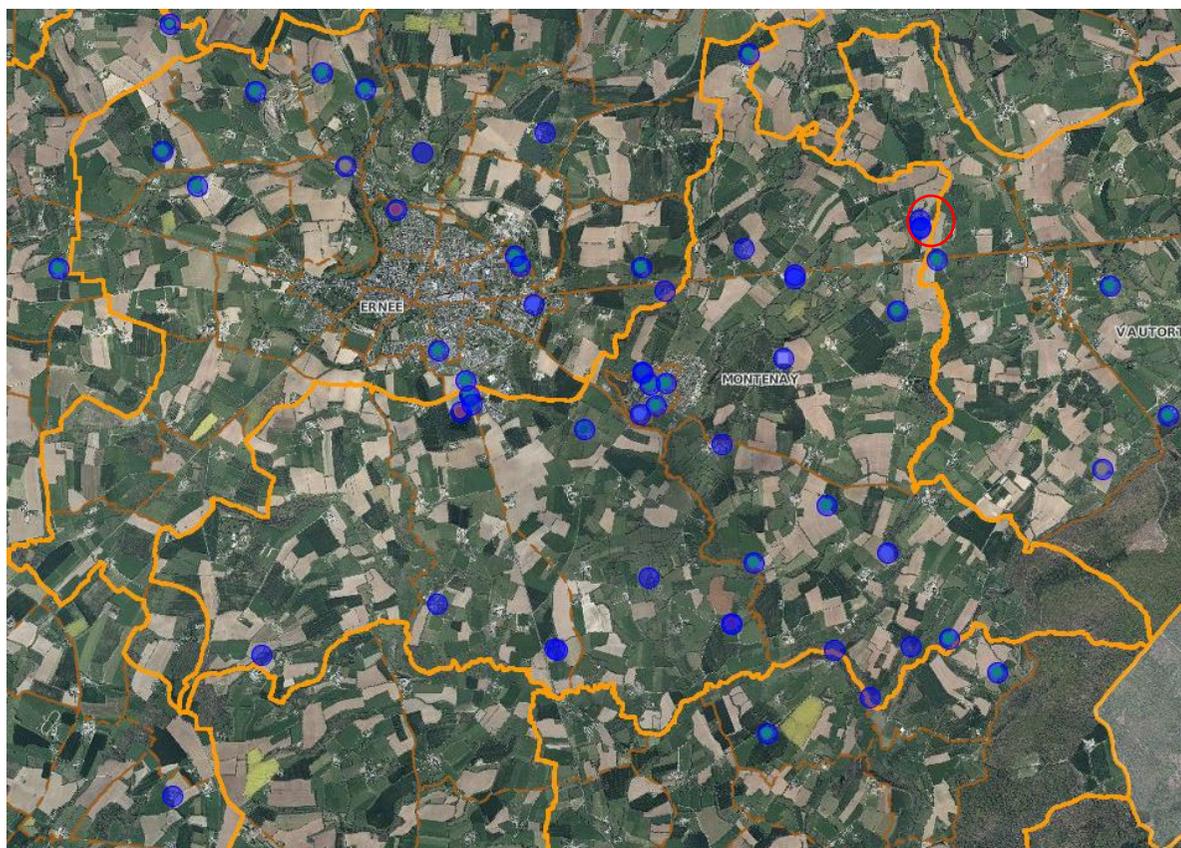


F47 - Création du STECAL Eco « Am » (Montenay | La Houellerie)

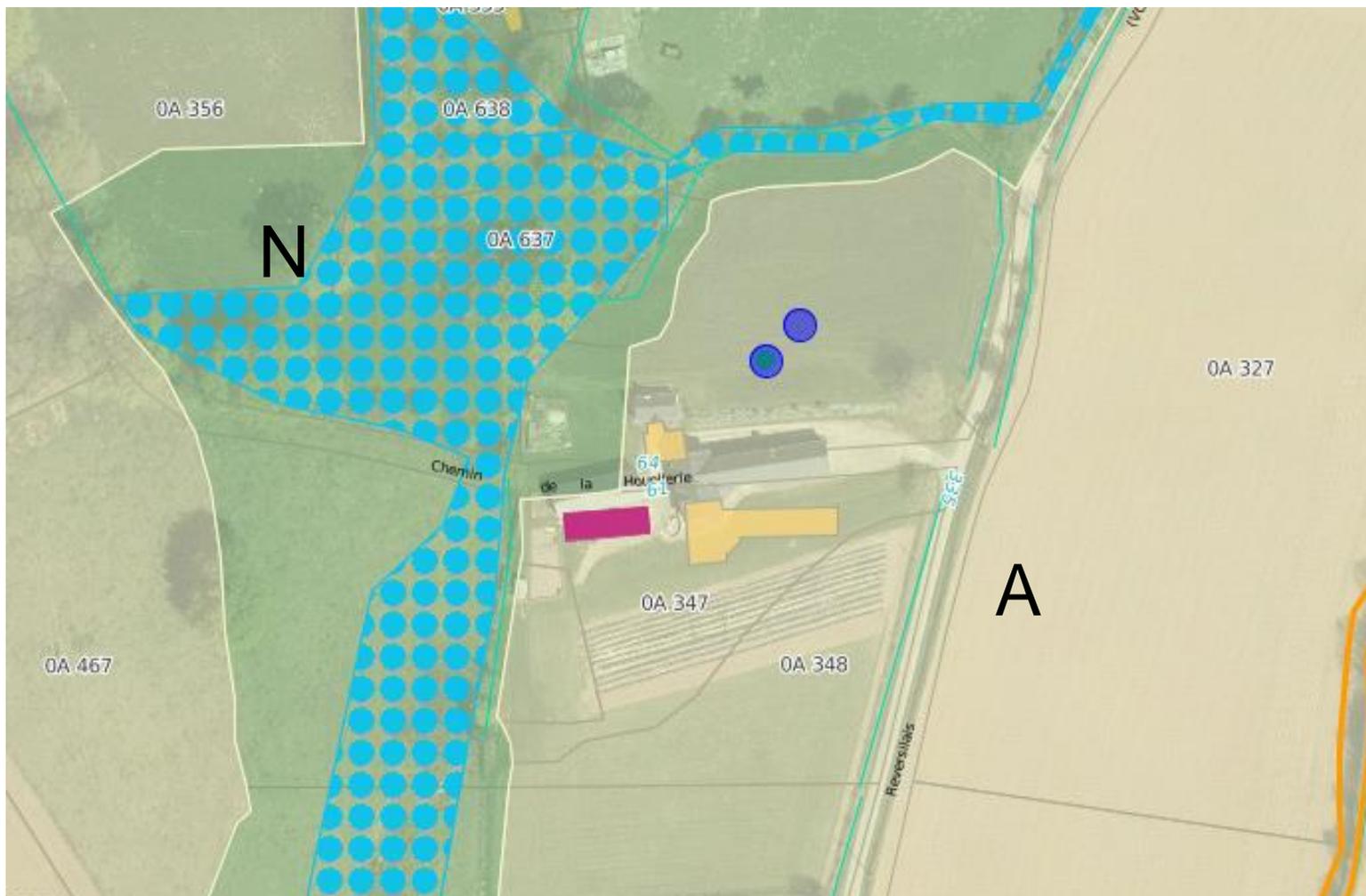
Référence interne : Formulaire 47

PRESENTATION DU STECAL A CREER

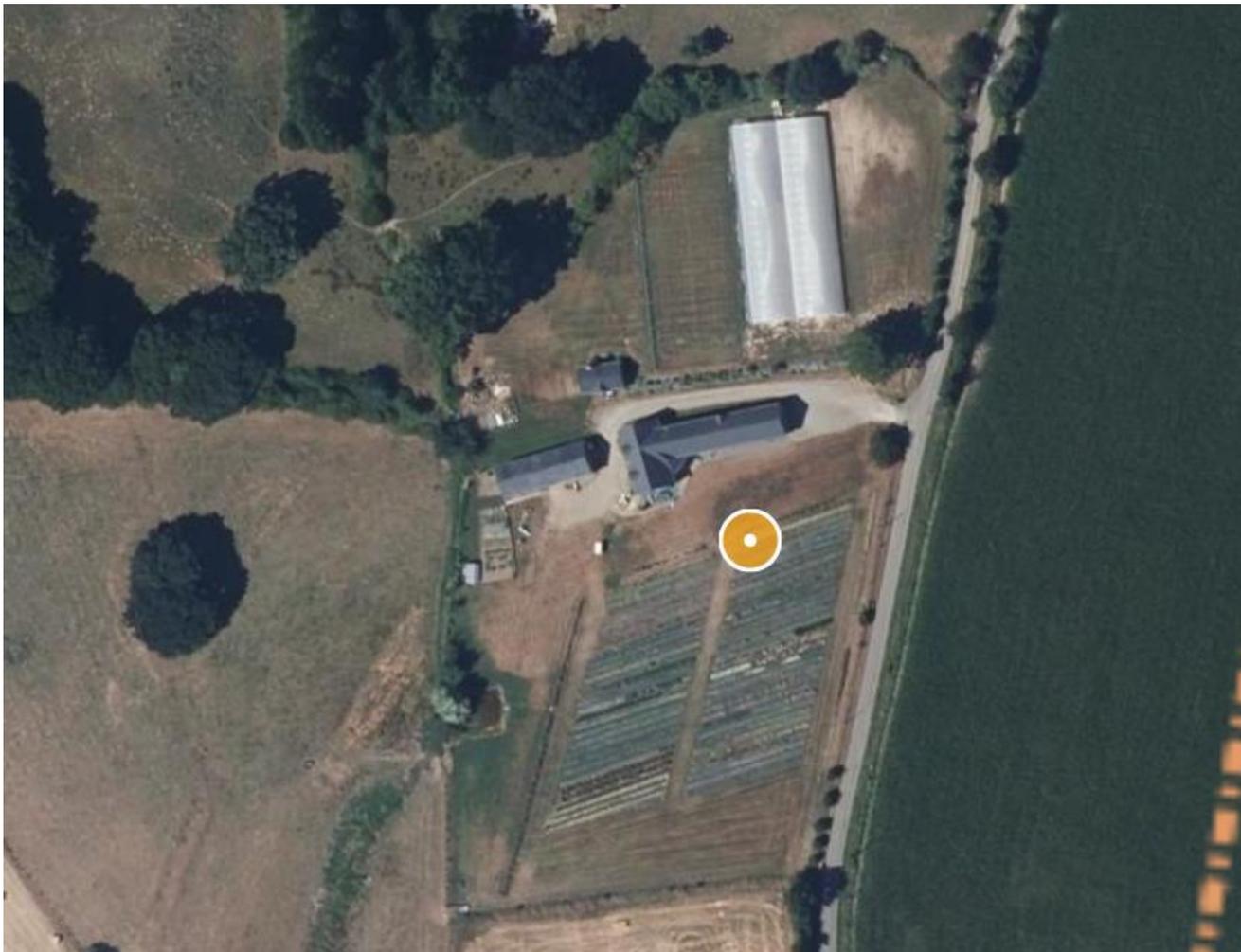
Situation du STECAL



Localisation du STECAL à créer sur l'outil SIG de la communauté de communes :



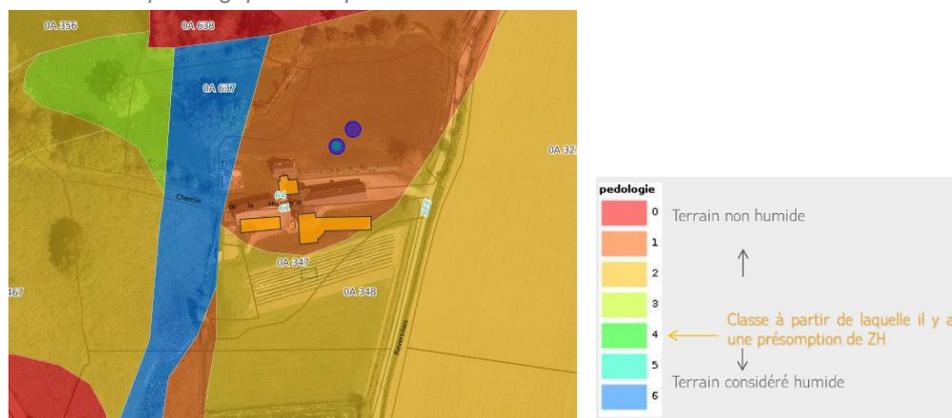
Vue aérienne (serres horticoles visibles)



Situation	Commune de Montenay, La Houellerie	
Desserte	Le site est situé à environ 3,4 km au Nord-Est du centre-bourg de Montenay. Il est accessible via le chemin de la Reversilais.	
Zonage PLUi	A	La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle intègre la totalité des sièges d'exploitation actifs recensés dans le cadre du diagnostic agricole. Les zones agricoles disposent également de secteurs particuliers qui correspondent à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Par conséquent, afin de différencier les activités et leur destination, des indices spécifiques y sont attribués et un règlement pour chaque secteur indiqué.
	Haies à préserver	Le site est concerné par des linéaires de haies à préserver
Parcelle concernée	0A 0350	
Surface du STECAL à créer	Environ 4125 m ²	
		

	Risques ?	Nuisances ?	Zones humides ?	Secteur protégé ?	Périmètre sanitaire agricole ?	Patrimoine ?
Le site est concerné par :	 Retrait-gonflement des argiles		 Pédologie : Niveaux 1 à 6		 Bâtiment agricole le plus proche situé à 140 m environ (lieu-dit la Reversilais)	

Extrait Carte pédologique du département 53 :



LE BESOIN ET LE PROJET EXPRIMÉS

Informations relatives à l'activité envisagée	Nature de l'activité projetée :	EURL LM Fleurs (production de fleurs coupées en plein champs et sous abris)
	Date de création de l'activité	01/01/2021

	Nombre de salariés actuels et futurs	Actuellement : 1 Futur : 3
Description du projet et des attendus	<p>Création d'un STECAL « Am » :</p> <p>Projet d'accueil de 3 tunnels horticoles (environ 370 m² / 3,90 m de hauteur pour chaque tunnel). L'entreprise cultive des fleurs coupées pour les vendre en circuit court (fleuristes, grossistes). Les fleurs sont cultivées de mars à novembre sous bi-tunnels et plein champ. Les tunnels permettent de produire et d'augmenter la production en début de saison et fin de saison.</p>	
Assainissement	Pas d'assainissement	
Consommation NAF ?	<p>Le site est déjà artificialisé et bâti en partie. Pas de consommation NAF.</p> <p>Extrait RPG 2022 :</p> 	

Localisation des tunnels existants (A et B) et projetés (3 tunnels en bleu) :

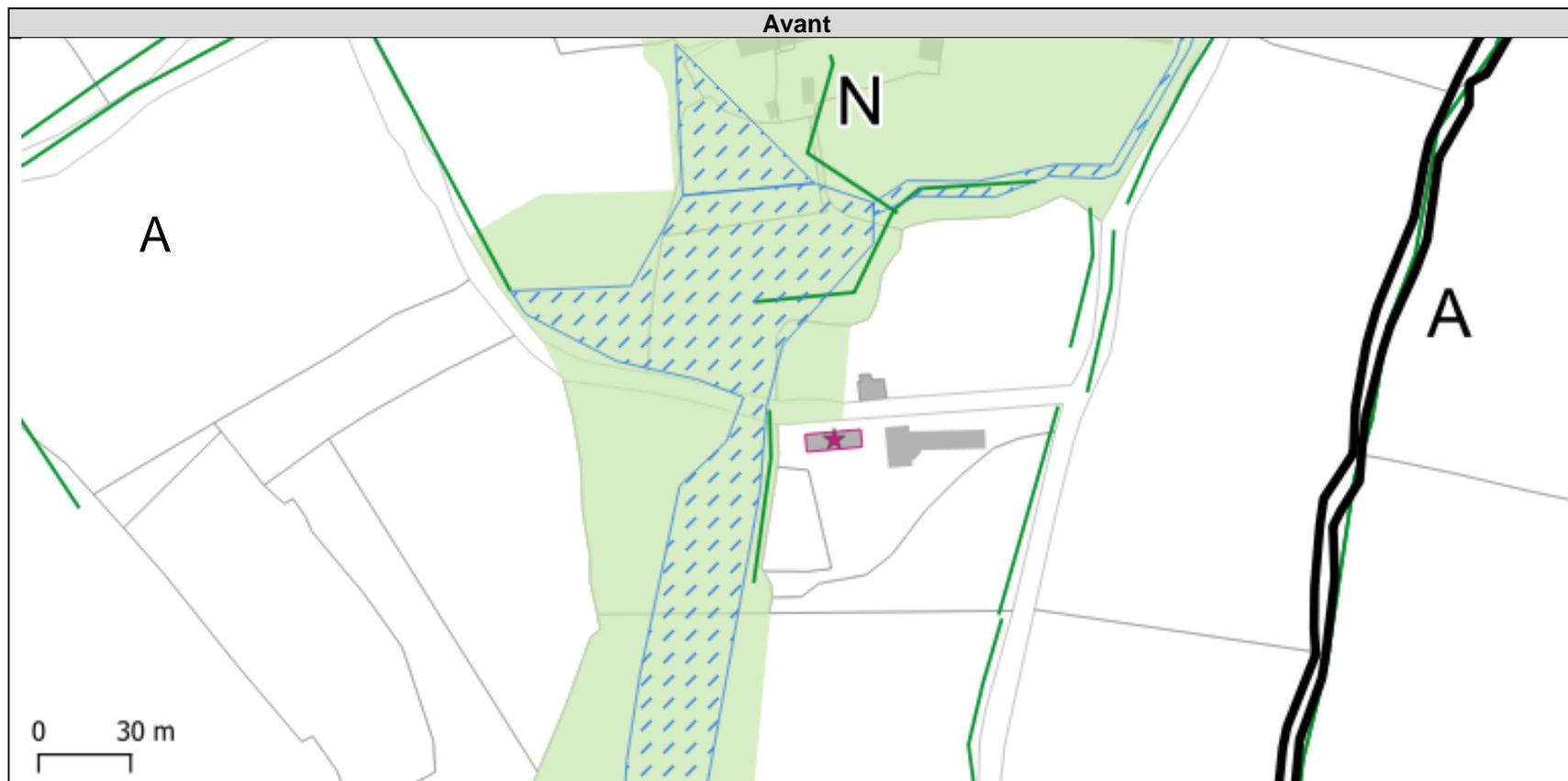


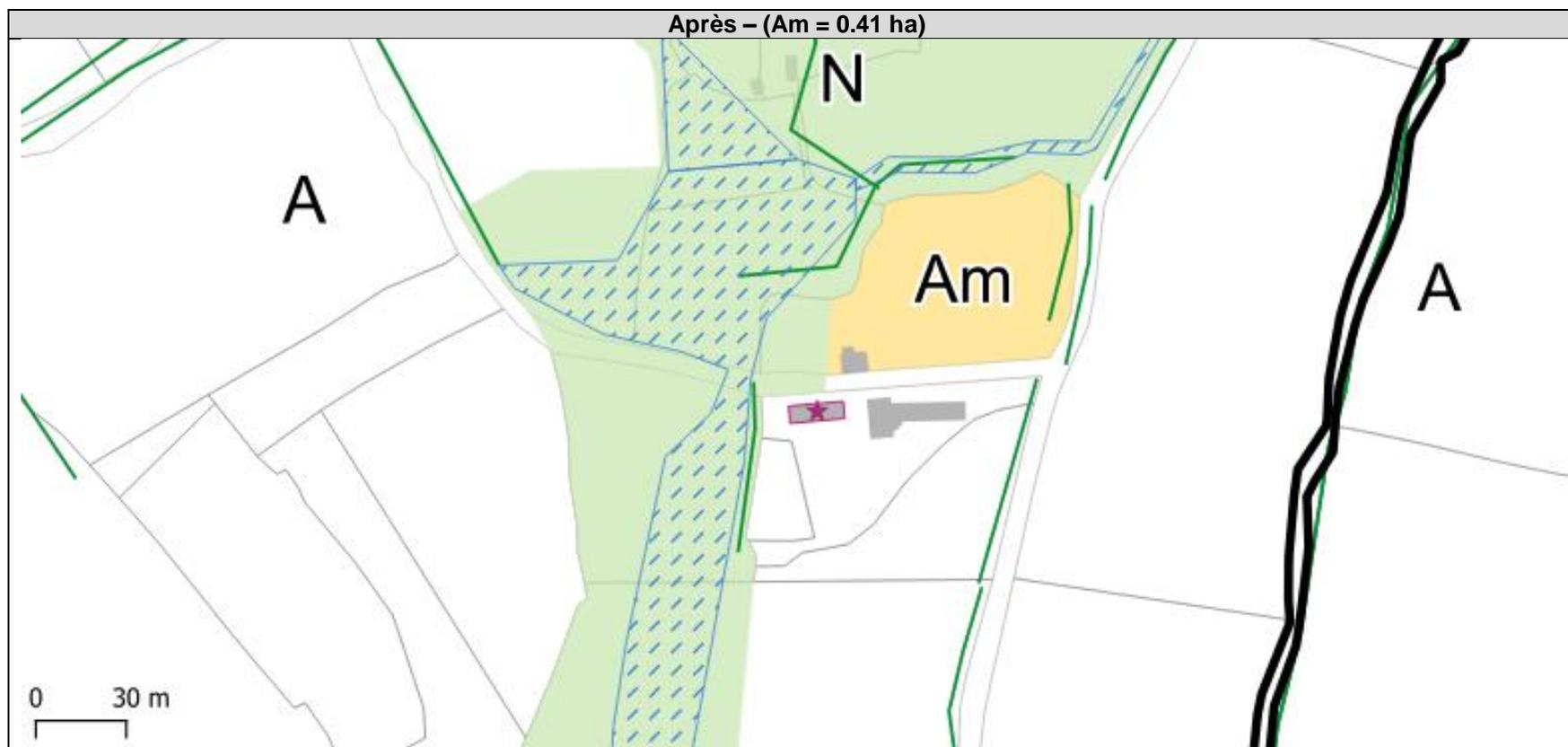
EVOLUTION DU PLUI (AVANT / APRES)

Evolution du règlement graphique

Il s'agit de :

1. Créer un **STECAL « Am »** mixtes d'habitation et d'activités économiques (agricole et/ou artisanales) isolées sans lien avec le caractère de la zone.



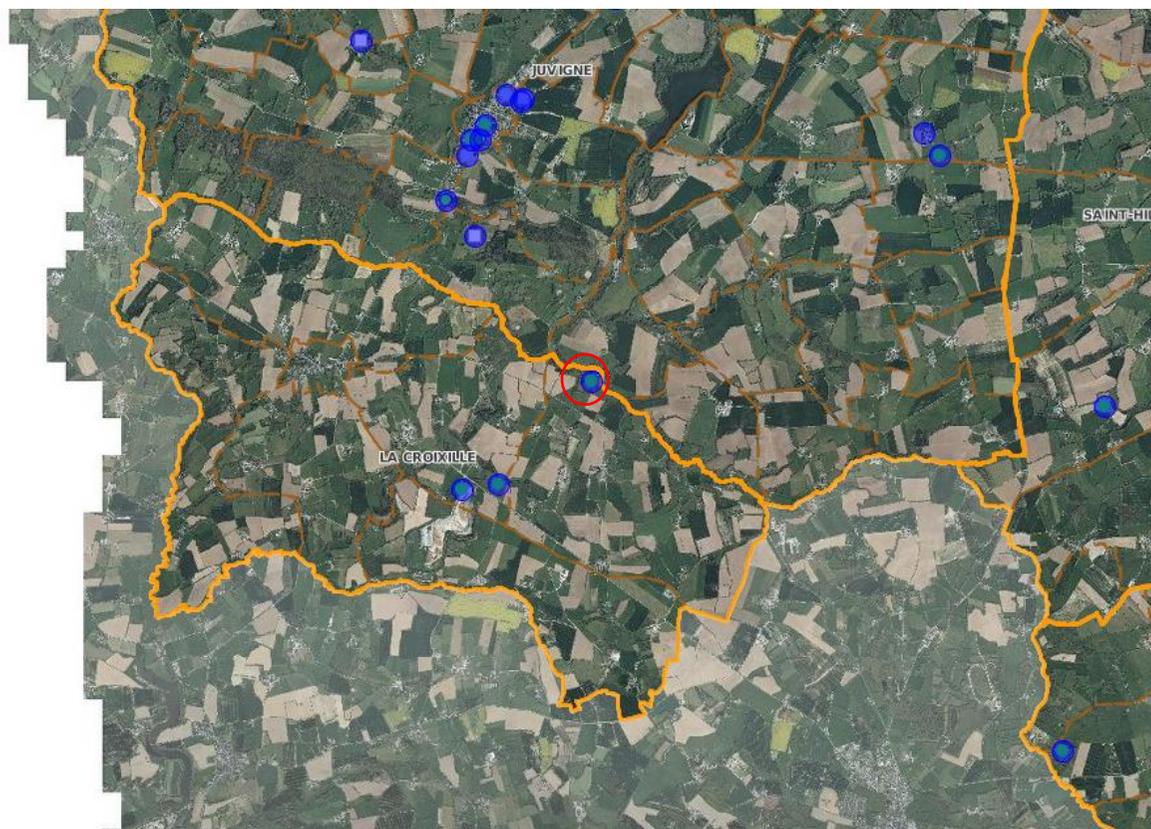


F130 - Création du STECAL Eco « Am » (La Croixille | La Rongère)

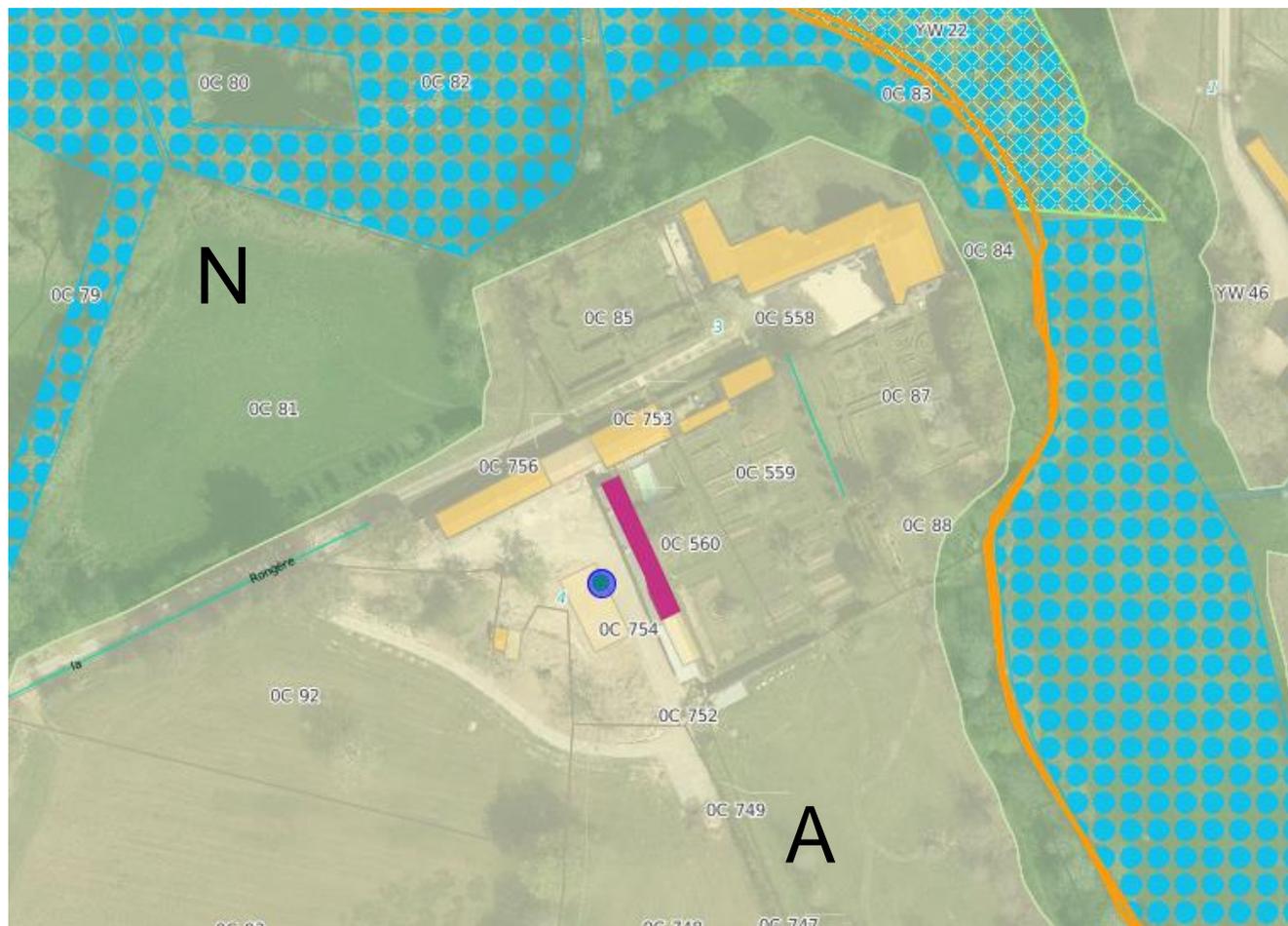
Référence interne : Formulaire 130

PRESENTATION DU STECAL A CREER

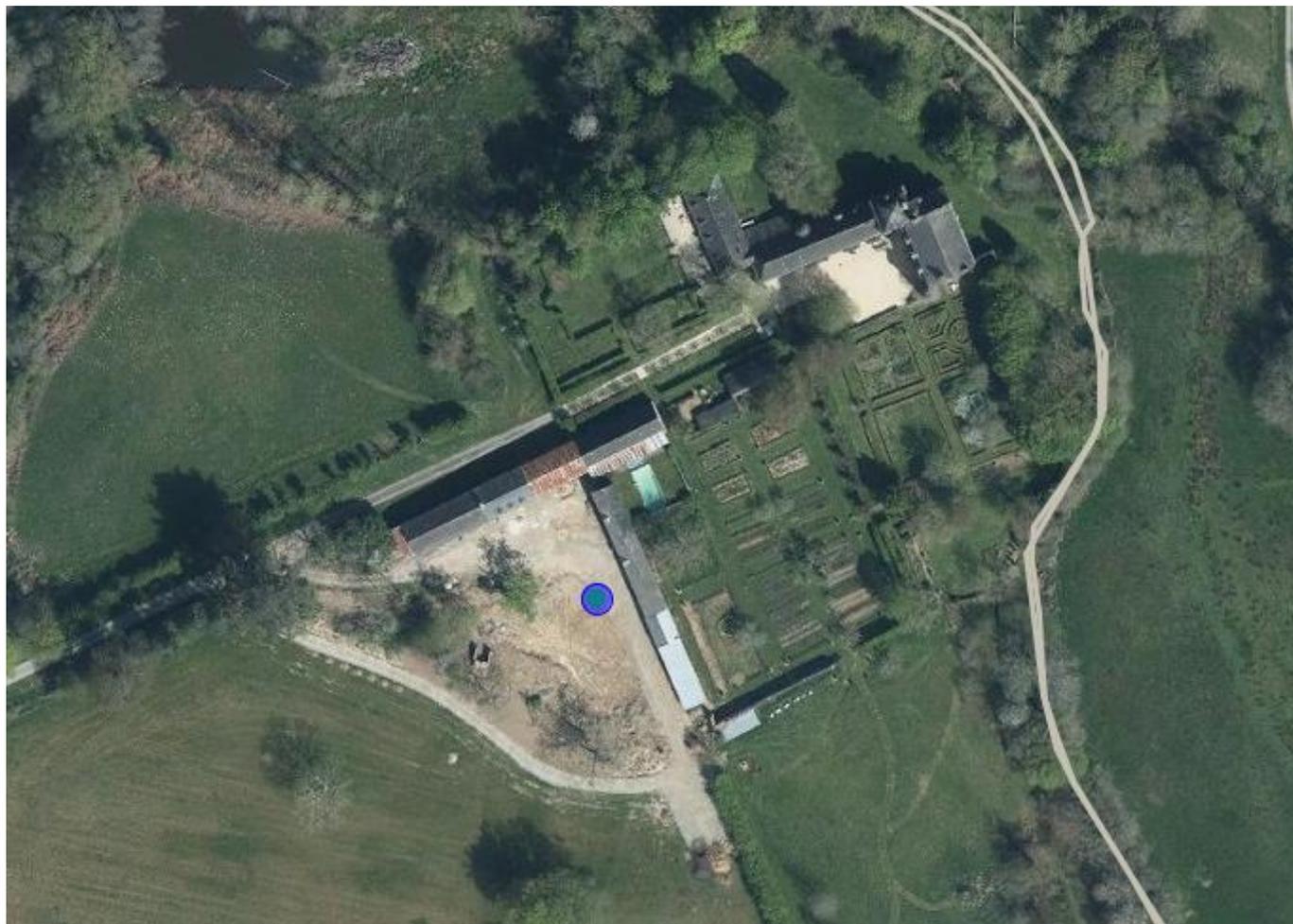
Situation du STECAL



Localisation du STECAL à créer sur l'outil SIG de la communauté de communes :



Vue aérienne

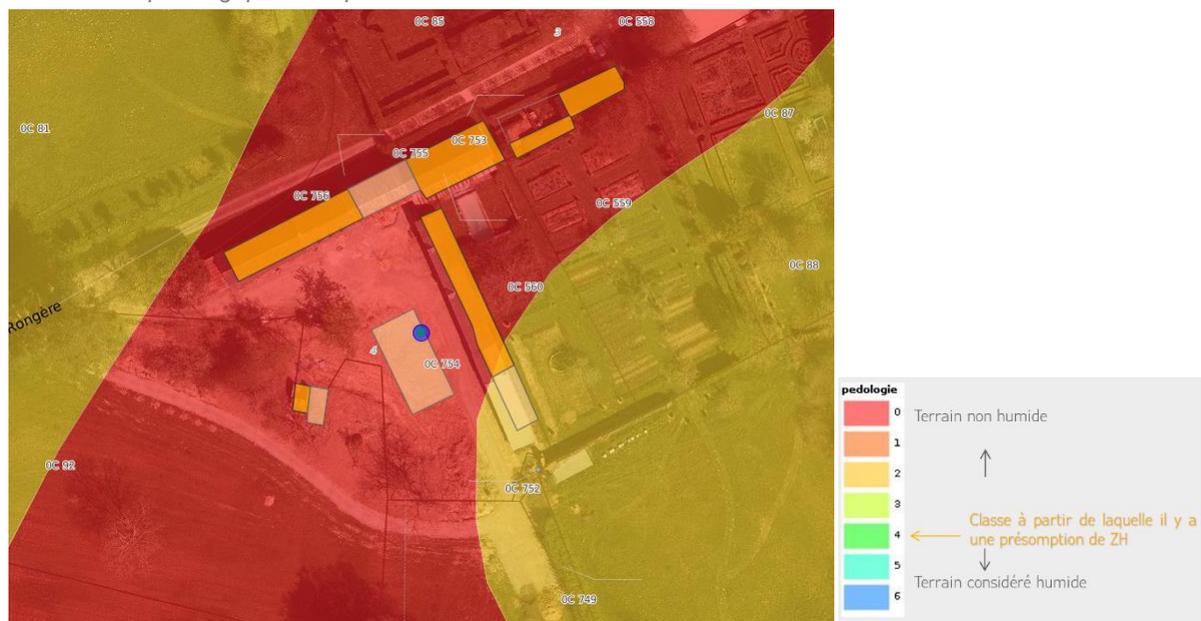


Situation	Commune de La Croixille, La Rongère
Desserte	Le site est situé à environ 3 km à l'Est centre-bourg de La Croixille. Il est accessible via la route de la Rongère.

Zonage PLUi	A	La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle intègre la totalité des sièges d'exploitation actifs recensés dans le cadre du diagnostic agricole. Les zones agricoles disposent également de secteurs particuliers qui correspondent à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Par conséquent, afin de différencier les activités et leur destination, des indices spécifiques y sont attribués et un règlement pour chaque secteur indiqué.
	Bâtiment pouvant changer de destination	Le site est concerné par un bâtiment dont le changement de destination est autorisé.
Parcelle concernée	0C 752 ; 0C 754	
Surface du STECAL à créer	<p>Environ 2889 m²</p> 	

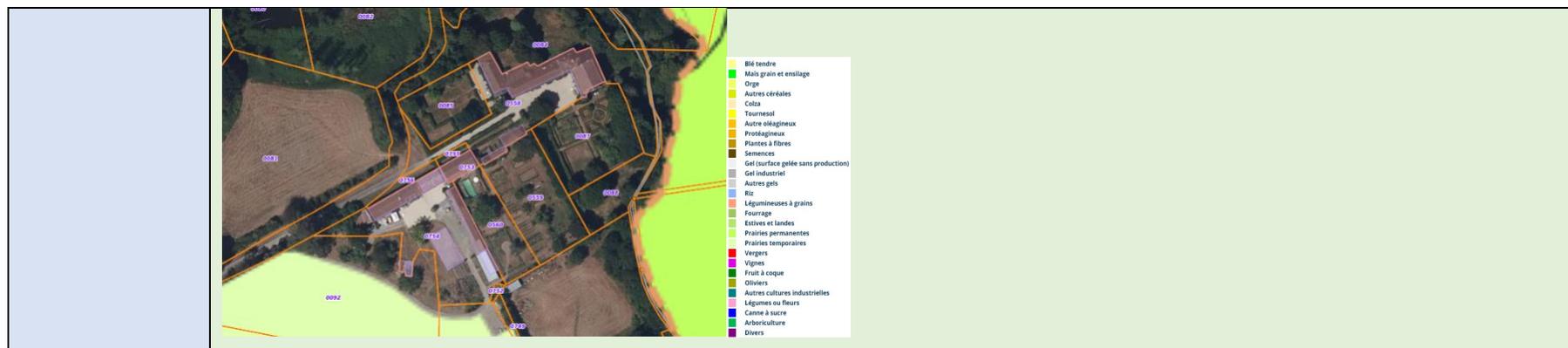
	Risques ?	Nuisances ?	Zones humides ?	Secteur protégé ?	Périmètre sanitaire agricole ?	Patrimoine ?
Le site est concerné par :	 Retrait-gonflement des argiles		 Pédologie : Niveaux 0 à 2			

Extrait Carte pédologique du département 53 :



LE BESOIN ET LE PROJET EXPRIMES

Informations relatives à l'activité envisagée	Nature de l'activité projetée :	Paysagiste (conception & réalisation)
	Date de création de l'activité	01/09/2018
	Nombre de salariés actuels et futurs	Actuellement : 2 Futur : 4
Description du projet et des attendus	<p>L'activité grandissante de paysagiste du demandeur entraine un besoin dans un futur proche :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De construction d'un bâti supplémentaire adjacent ou très proche du corps de ferme existant, lieu de son domicile et locaux (bureaux et ateliers) de son entreprise. Ce bâtiment supplémentaire fait partie d'un projet de rénovation complète des lieux entrepris depuis son achat il y a 2 ans. Le projet aura pour conséquence d'améliorer la qualité architecturale du site tout en répondant à un besoin d'agrandissement. - De rénovation d'un bâtiment agricole existant en studio <p>Le but est de pouvoir adapter et améliorer son corps de ferme pour son activité professionnelle de paysagiste domiciliée sur le lieu de son habitation principale. Il s'agit également de pouvoir disposer d'un ensemble bureaux, garage, atelier adéquat à son activité de paysagiste (conception / réalisation).</p>	
Assainissement	Pas d'assainissement	
Consommation NAF ?	Le site est déjà artificialisé et bâti. Pas de consommation NAF. Extrait RPG 2022 :	



Localisation des constructions existantes (A et B) et projetées (C et D) :



A = Maison d'habitation existante

B = Projet de rénovation du bâtiment existant pour habitation et bureaux (bâtiment dont le changement de destination est autorisé au PLUi).

C = Projet de construction d'un atelier et garage type préau ouvert de 7m x 8m soit 56 m² pour une hauteur de 3,50m. Toiture ardoise (voir photo de référence ci-après).

D = Projet de construction d'un petit bûcher ouvert de 4m x 6m soit 24 m²

E = Bâtiments agricoles anciens en tôle et acier ayant été démolis au vu de leur état de dégradation (apparaissent au cadastre mais plus sur la vue aérienne).

Aperçu des constructions existantes :

3 Projet de construction
d'un atelier et garage ou-
vert de 7m par 8m soit
56m²

1 Maison d'habitation existante

2 Projet de rénovation du bâtiment
existant pour habitation et bureaux



5 Bâtiments agricoles anciens en toles
et acier ayant du être démolis au vu
de leur état de dégradation

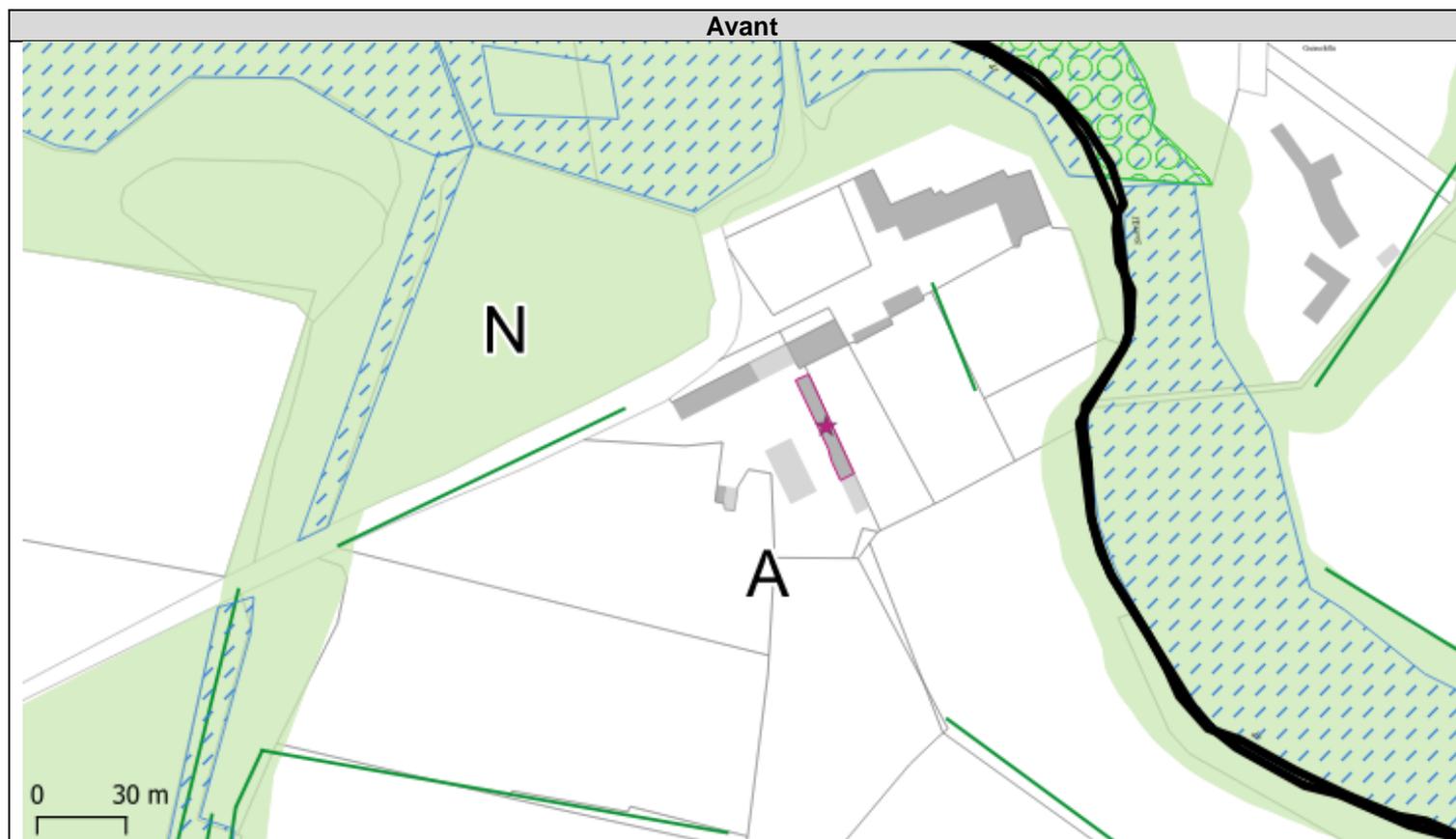
Type de construction envisagée
(avec matériaux locaux, ardoise
et chêne)

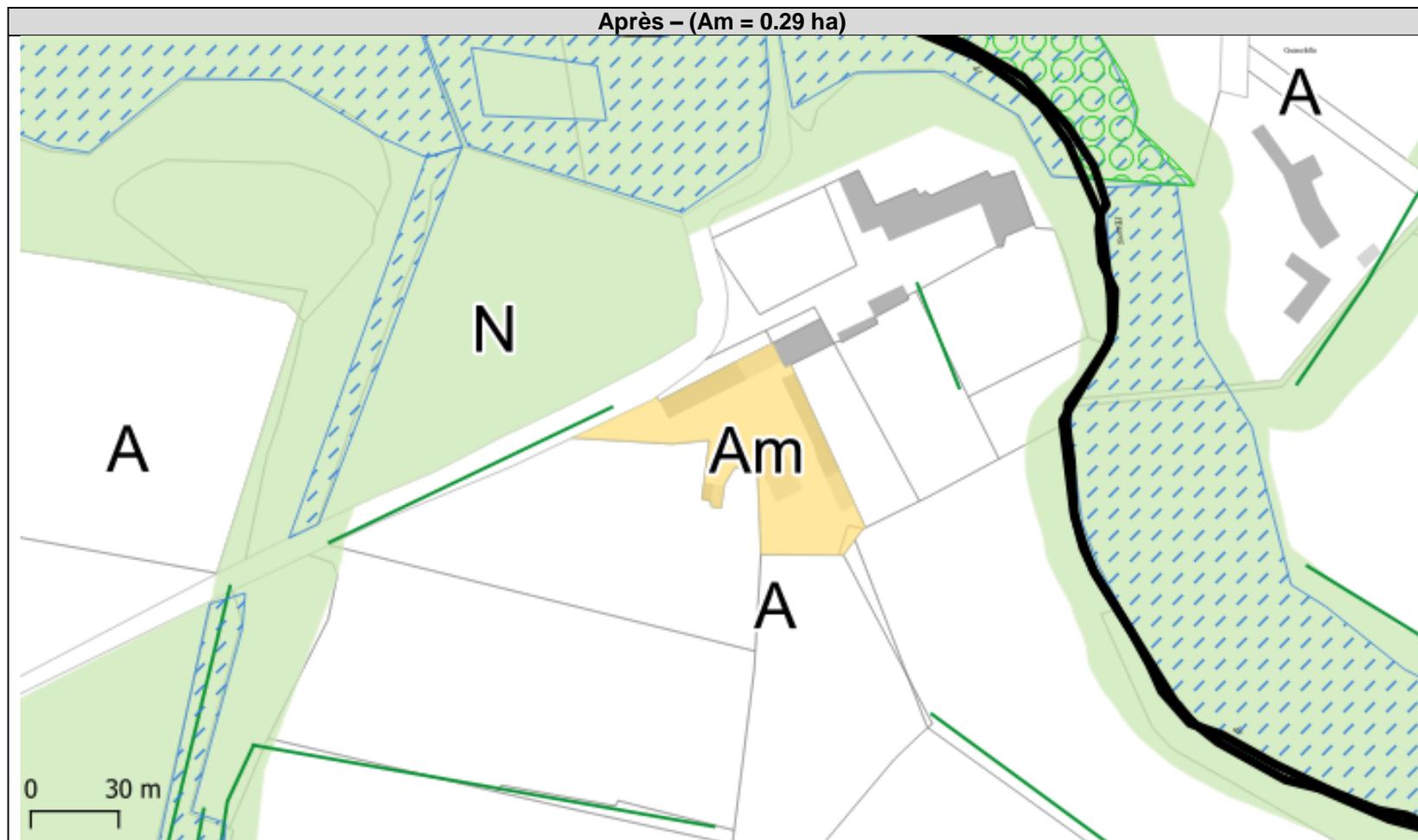
EVOLUTION DU PLUI (AVANT / APRES)

Evolution du règlement graphique

Il s'agit de :

1. **Créer un STECAL « Am »** mixtes d'habitation et d'activités économiques (agricole et/ou artisanales) isolées sans lien avec le caractère de la zone.
2. **Supprimer l'identification du bâtiment pouvant changer de destination** (cela n'a plus d'intérêt dans le cadre d'un STECAL qui autorise le changement de destination et de nouvelles constructions à condition de respecter la destination du STECAL)



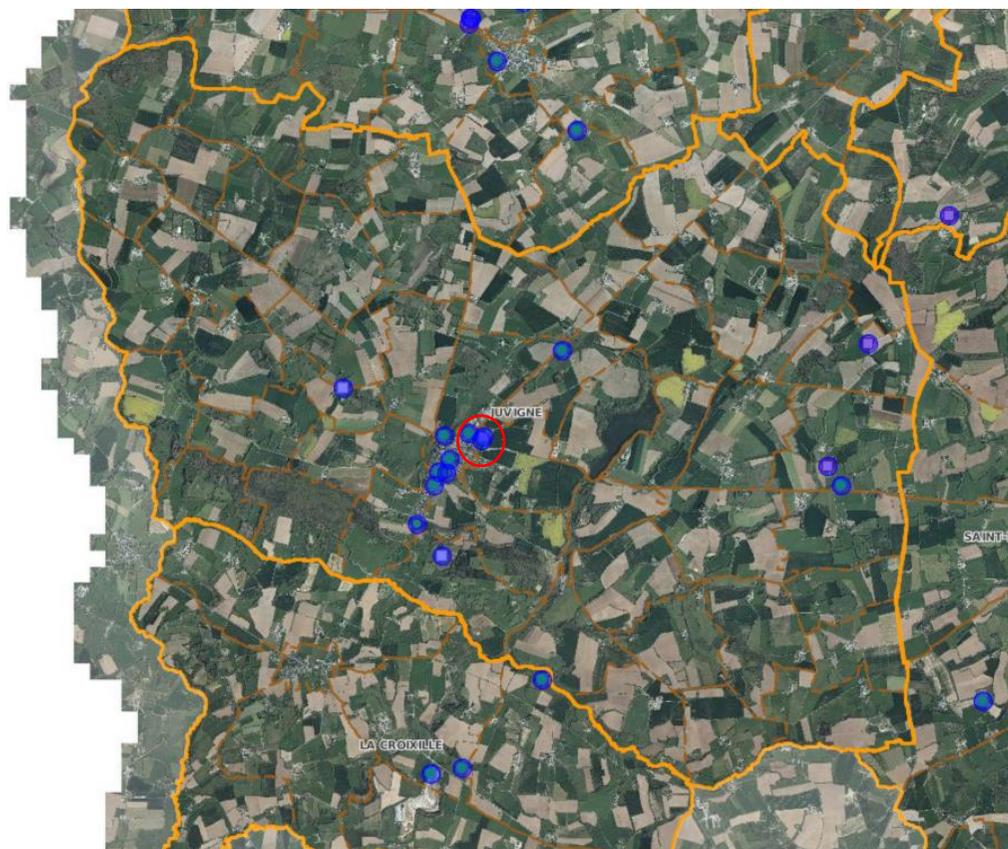


F25 - Création du STECAL Eco « Am » (Juvigné | La Bénichère)

Référence interne : Formulaire 25

PRESENTATION DU STECAL A CREER

Situation du STECAL



Localisation du STECAL à créer sur l'outil SIG de la communauté de communes :



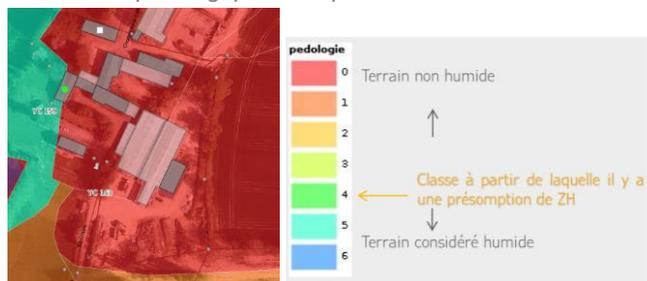
Vue aérienne :



Situation	Commune de Juvigné, Lieu-dit La Bénichère	
Desserte	<p>Le site est situé à l'Est du centre-bourg de Juvigné. Il est accessible depuis une voie de desserte qui s'accroche à la RD165.</p> <p>Localisation du bâtiment concerné (étoile rouge) :</p> 	
Zonage PLUi	A	<p>La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle intègre la totalité des sièges d'exploitation actifs recensés dans le cadre du diagnostic agricole. Les zones agricoles disposent également de secteurs particuliers qui correspondent à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Par conséquent, afin de différencier les activités et leur destination, des indices spécifiques y sont attribués et un règlement pour chaque secteur indiqué.</p>
Parcelles concernées	YC 159	
Surface du STECAL à créer	<p>Environ 2095 m²</p> 	

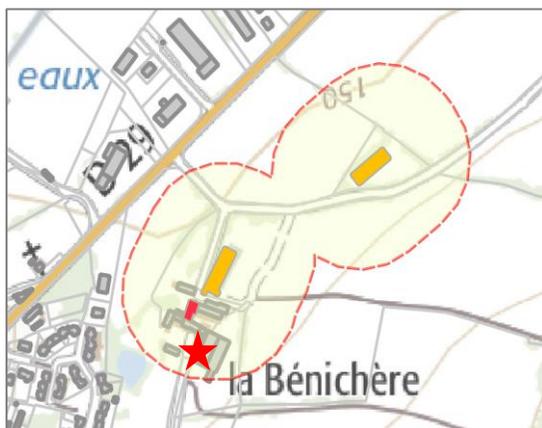
Le site est concerné par :	Risques ?	Nuisances ?	Zones humides ?	Secteur protégé ?	Périmètre sanitaire agricole ?	Patrimoine ?
	<p>✓ Retrait-gonflement des argiles</p>	<p>✗</p>	<p>✗</p> <p>Pédologie : Niveau 0</p>	<p>✗</p>	<p>✗</p>	<p>✗</p>

Extrait carte pédologique du département 53



Extrait du diagnostic agricole : Bâtiment concerné par le STECAL localisé via une étoile

Extrait du diagnostic agricole :



Le bâtiment concerné est situé au sein de l'exploitation. Il est destiné à accueillir une activité de travaux publics et non une habitation.

Les porteurs de projet confirment qu'aucun animal n'est accueilli à La Bénichère, seulement un bâtiment pour le stockage du fourrage.

LE BESOIN ET LE PROJET EXPRIMES

Photographies du Bâtiment :



- Références cadastrales : YC 159
- Zonage actuel : A (agricole)
- Emprise au sol en m² :
- Hauteur en m :
- **Projet envisagé : STECAL Am** pour y développer une entreprise de travaux publics existante
- Aspect extérieur et description : Bâtiment de type hangar (ancienne stabulation)
- Distance avec le bâtiment agricole le plus proche : environnement immédiat

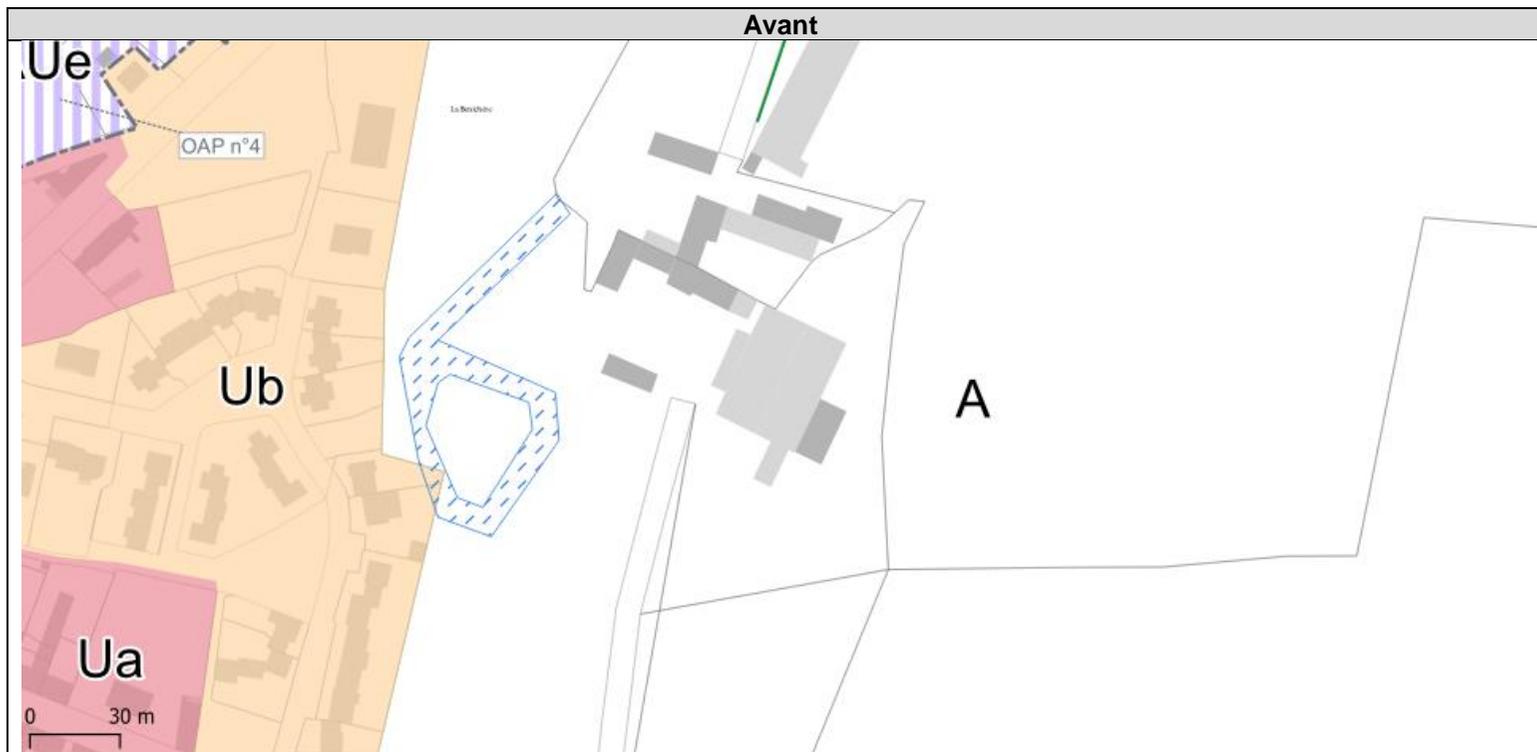
Consommation NAF ?	Le site est déjà artificialisé. Pas de consommation NAF.
---------------------------	--

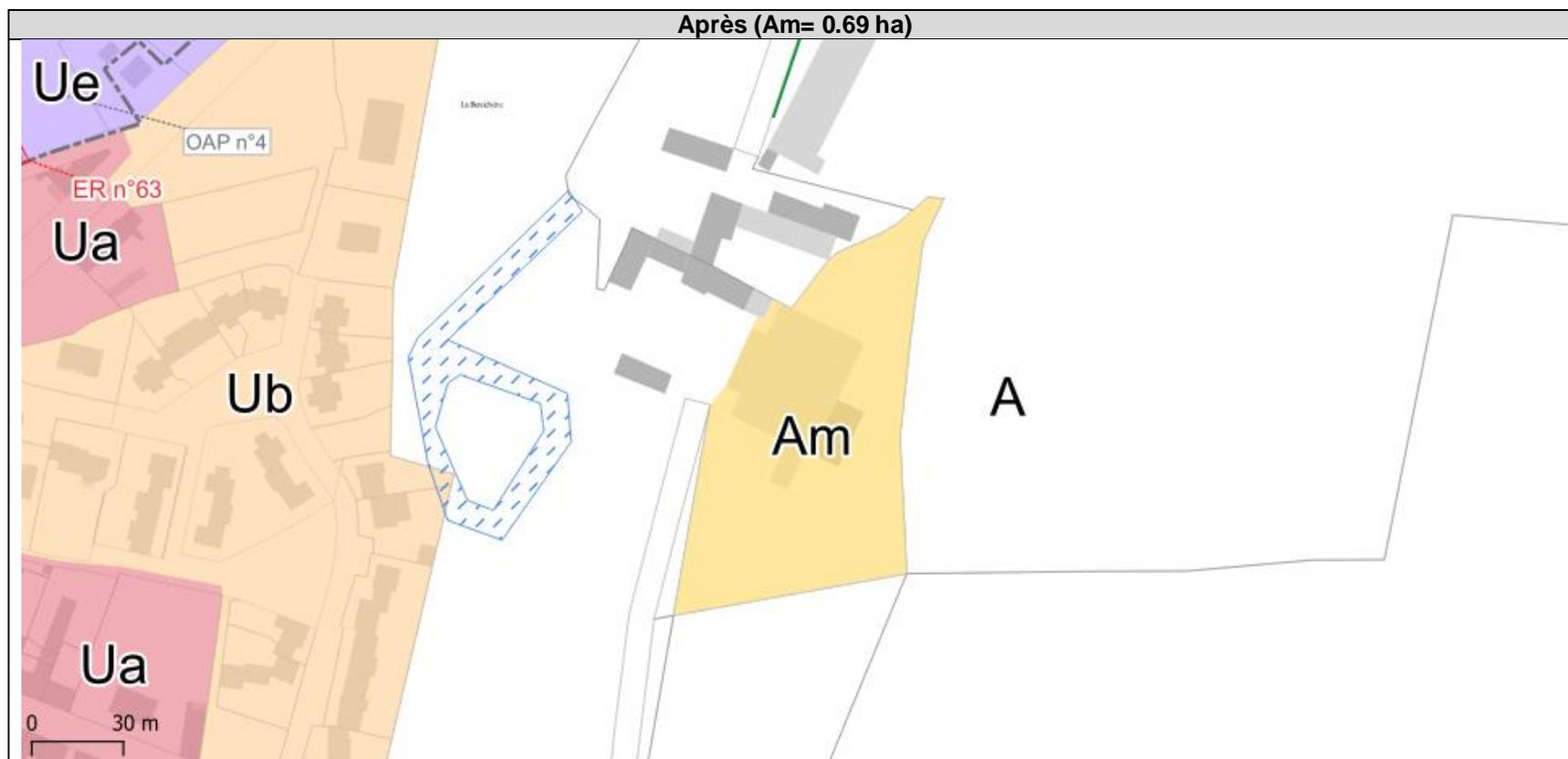
EVOLUTION DU PLUI (AVANT / APRES)

Evolution du règlement graphique

Il s'agit de :

1. Créer un **STECAL « Am »** mixtes d'habitation et d'activités économiques (agricole et/ou artisanales) isolées sans lien avec le caractère de la zone.



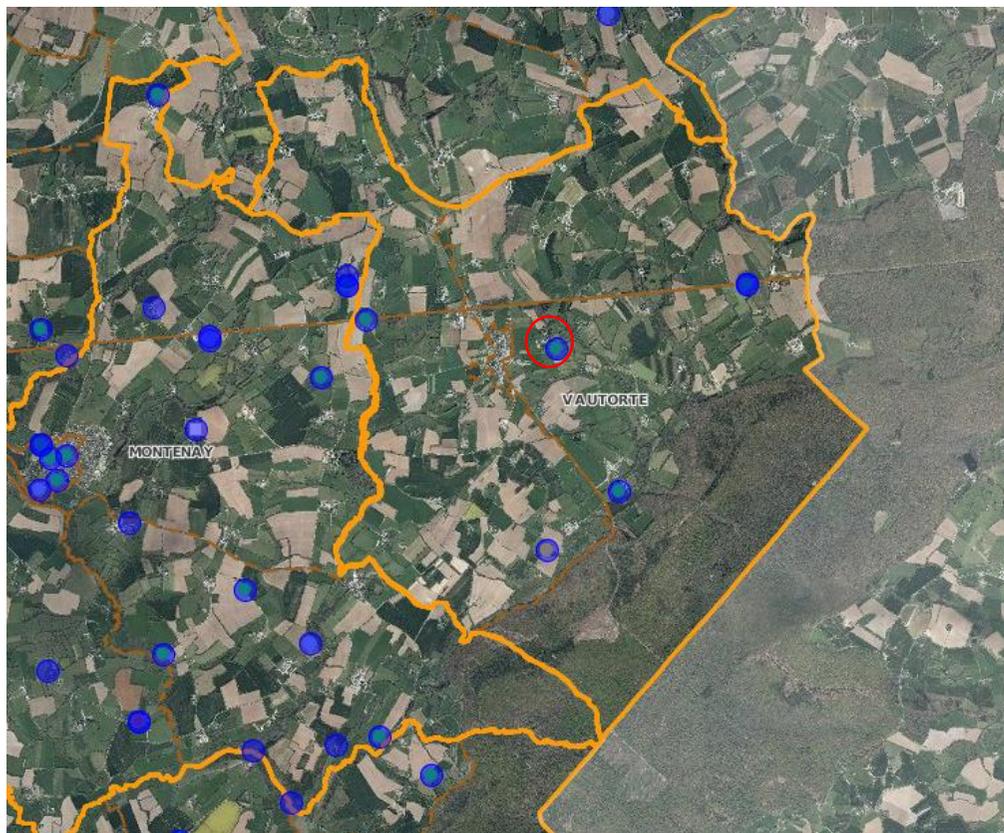


F149 - Création du STECAL Eco « Am » (Vautorte | Le Champ de Saulges)

Référence interne : Formulaire 149

PRESENTATION DU STECAL A CREER

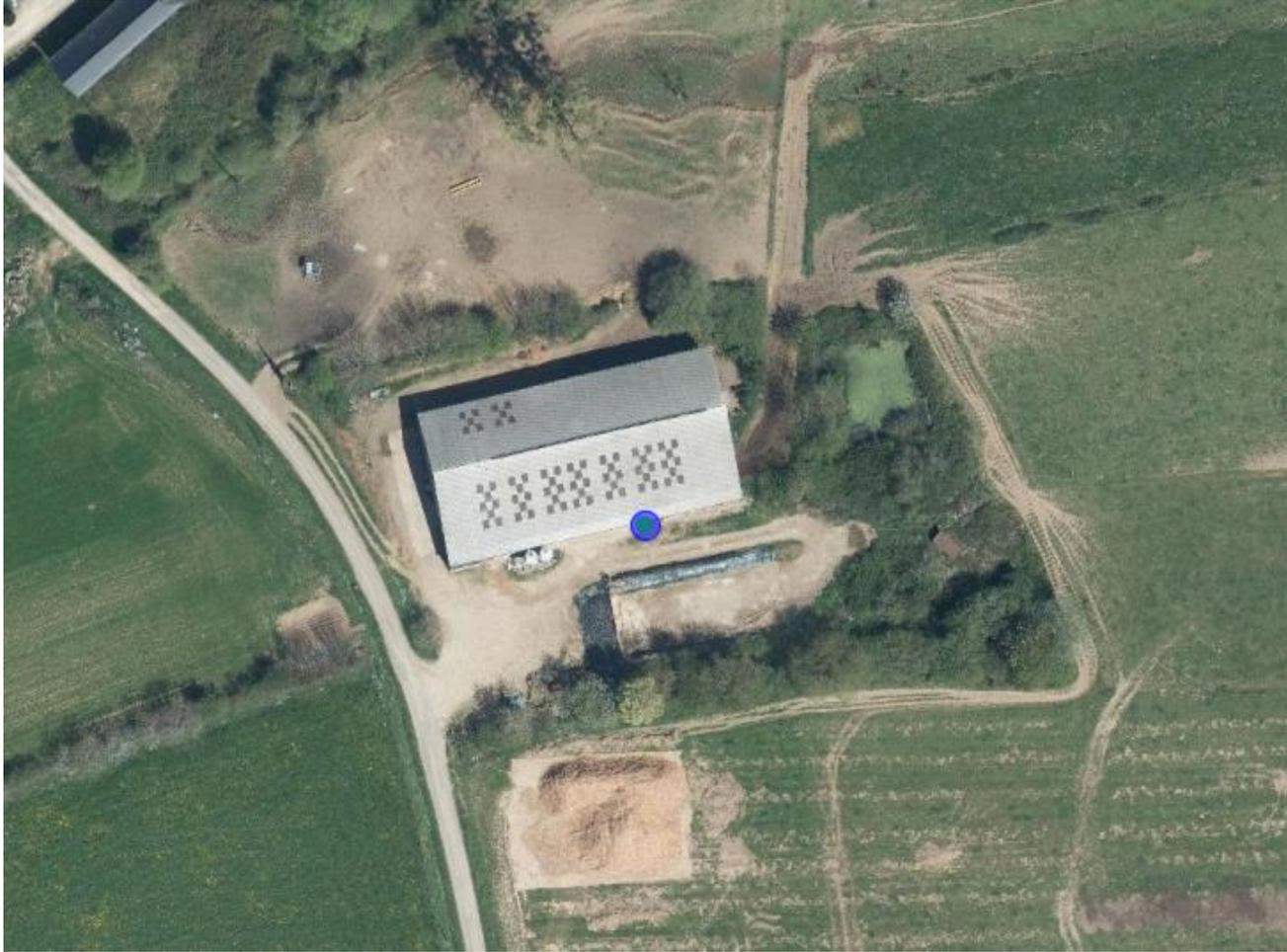
Situation du STECAL



Localisation du STECAL à créer sur l'outil SIG de la communauté de communes :



Vue aérienne :



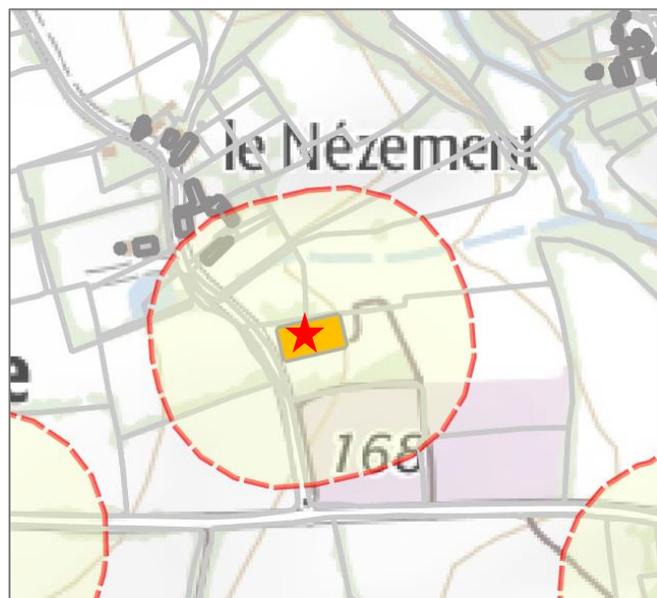
Situation	Commune de Vautorte, Lieu-dit Le Champ de Saulges	
Desserte	<p>Le site est situé à l'Est du centre-bourg de Vautorte. Il est accessible depuis le chemin de Nezement.</p> <p>Localisation du bâtiment concerné (étoile rouge) :</p> 	
Zonage PLUi	A	<p>La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle intègre la totalité des sièges d'exploitation actifs recensés dans le cadre du diagnostic agricole. Les zones agricoles disposent également de secteurs particuliers qui correspondent à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Par conséquent, afin de différencier les activités et leur destination, des indices spécifiques y sont attribués et un règlement pour chaque secteur indiqué.</p>
Parcelles concernées	OC 868	

Surface du STECAL à créer	Environ 1500 m ²					
Le site est concerné par :	Risques ?	Nuisances ?	Zones humides ?	Secteur protégé ?	Périmètre sanitaire agricole ?	Patrimoine ?
	<input checked="" type="checkbox"/> Retrait-gonflement des argiles	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Pédologie : Niveau 0	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Extrait carte pédologique du département 53



Extrait du diagnostic agricole : Bâtiment concerné par le STECAL localisé via une étoile



Situé au sein d'un périmètre sanitaire agricole généré par le bâtiment lui-même mais plus d'activité agricole depuis au moins 3 ans dans ce bâtiment.

LE BESOIN ET LE PROJET EXPRIMES

- Références cadastrales : 0C 868
- Zonage actuel : A (agricole)
- Emprise au sol en m² : 1100 m²
- Hauteur en m : environ 5 m
- **Projet envisagé : STECAL Am** pour y installer une entreprise actuellement présente dans le bourg et qui génère des nuisances et de l'insécurité publique (stockage important de palettes)
- Aspect extérieur et description : Bâtiment en tôle (ancienne stabulation)
- Distance avec le bâtiment agricole le plus proche : Plus de 125 m

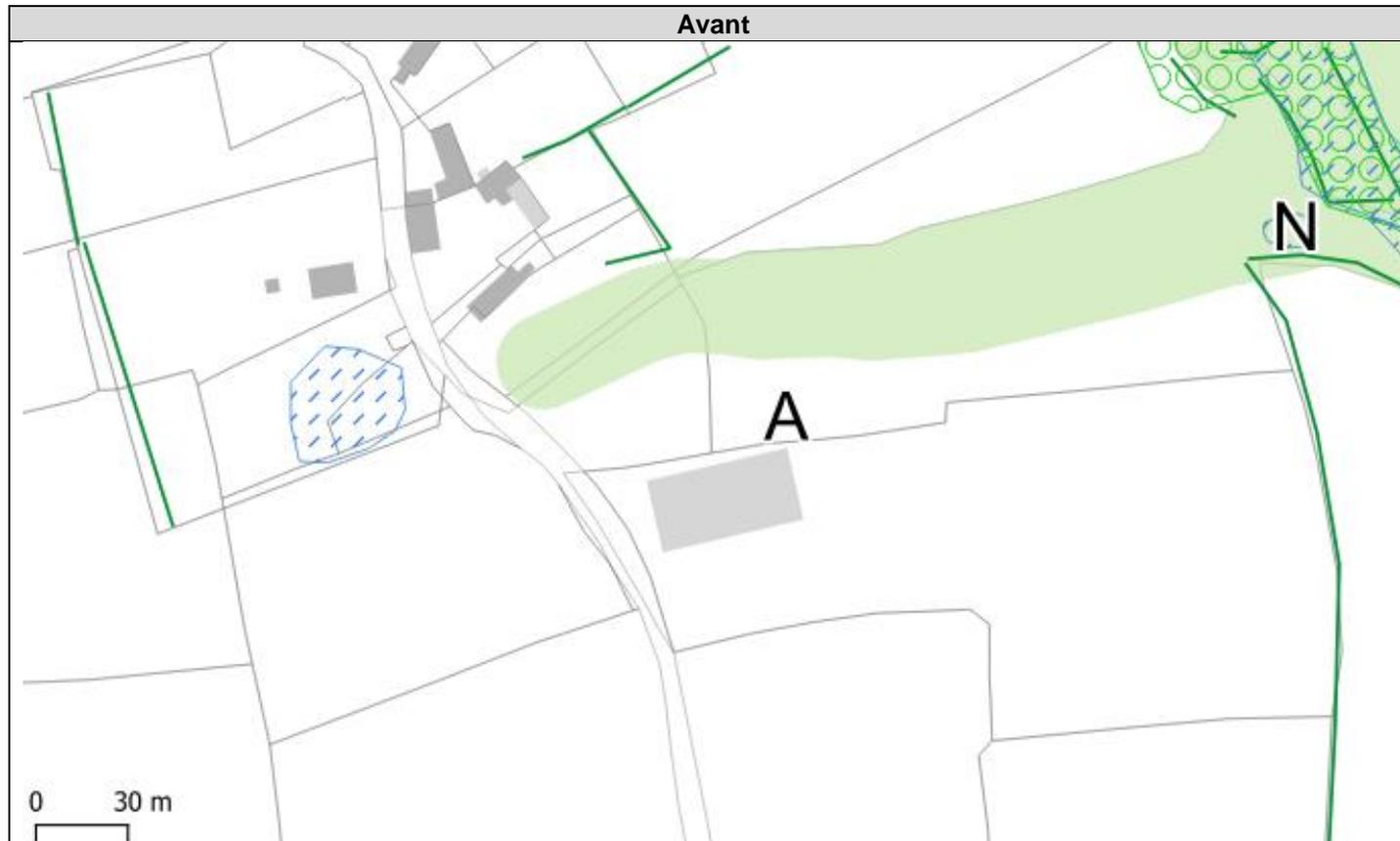
Consommation NAF ?	Le site est déjà artificialisé. Pas de consommation NAF.
-------------------------------	--

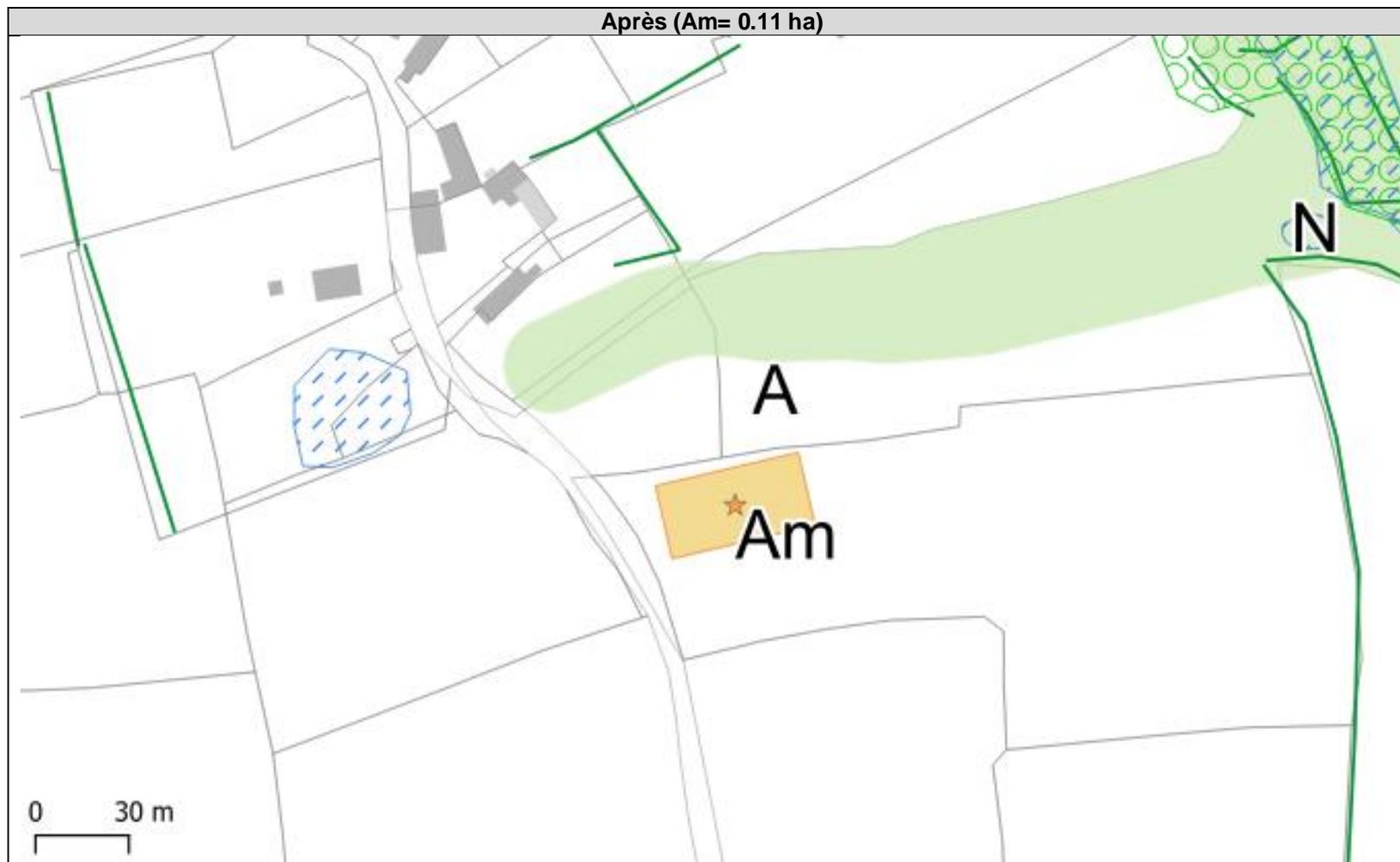
EVOLUTION DU PLUI (AVANT / APRES)

Evolution du règlement graphique

Il s'agit de :

1. Créer un **STECAL « Am »** mixtes d'habitation et d'activités économiques (agricole et/ou artisanales) isolées sans lien avec le caractère de la zone.



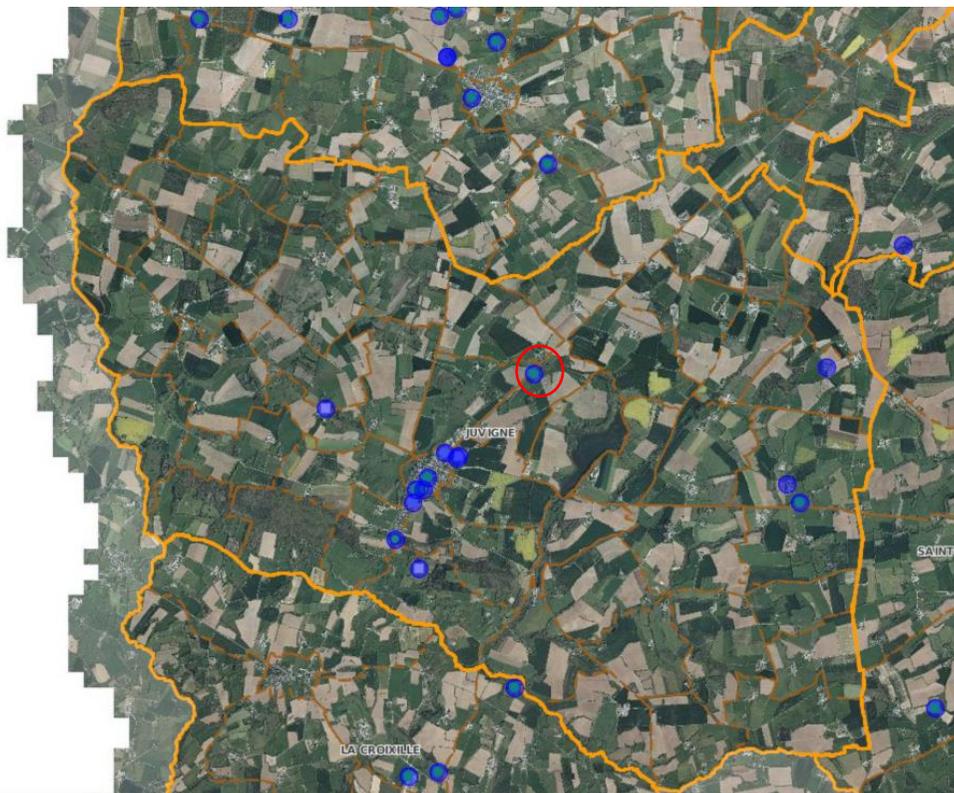


F54 - Création du STECAL Eco « Nm » (Juvigné | Le Petit Fossavie)

Référence interne : Formulaire 54

PRESENTATION DU STECAL A CREER

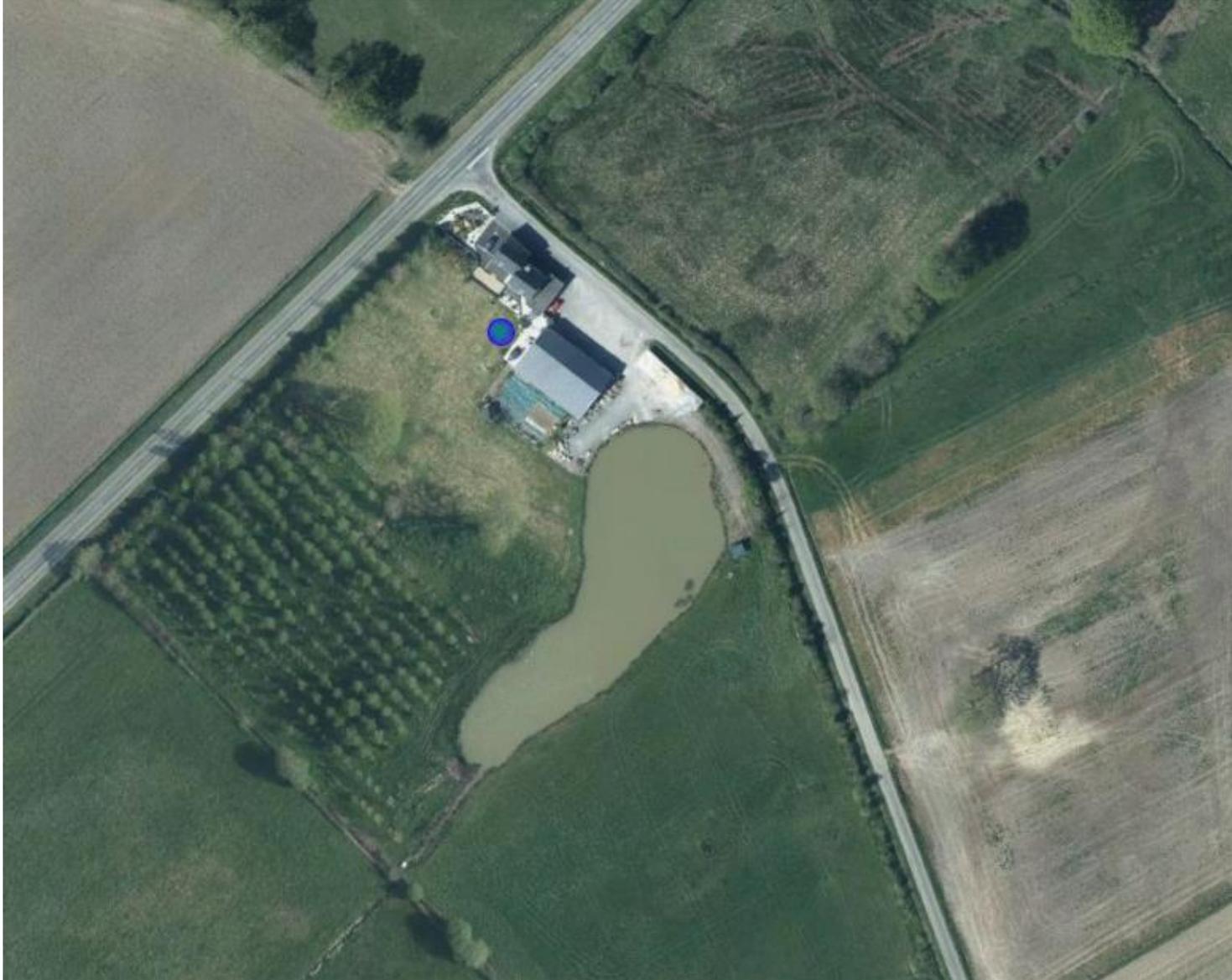
Situation du STECAL



Localisation du STECAL à créer sur l'outil SIG de la communauté de communes :

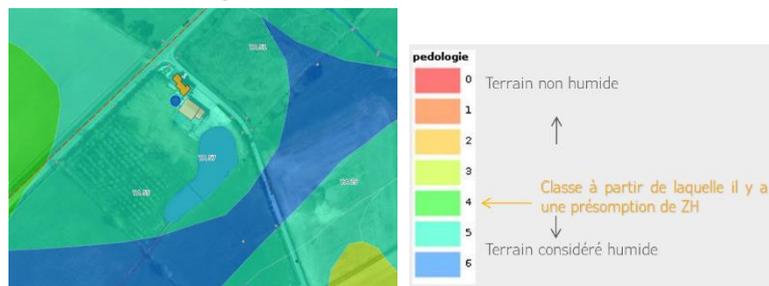


Vue aérienne :



Situation	Commune de Juvigné, Le Petit Fossavie					
Desserte	Le site est situé à environ 2 km au Nord-Est du centre-bourg de Juvigné. Il est accessible via la RD29.					
Zonage PLUi	N	La zone N correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources.				
Parcelles concernées	YA 57					
Surface du STECAL à créer	Environ 3136 m ²					
						
Le site est concerné par :	Risques ?	Nuisances ?	Zones humides ?	Secteur protégé ?	Périmètre sanitaire agricole ?	
	✓ Retrait-gonflement des argiles	✗	✓ Pédologie : Niveau 5 à 6	✗	✗	✗

Extrait Carte pédologique du département 53 :

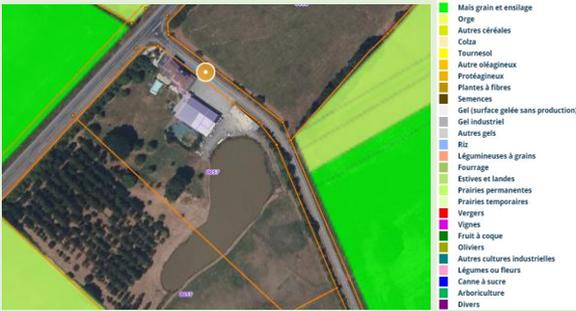


Élément ajouté avant l’approbation en réponse aux avis des personnes publiques associées concernant la prise en compte des zones humides sur ce secteur :

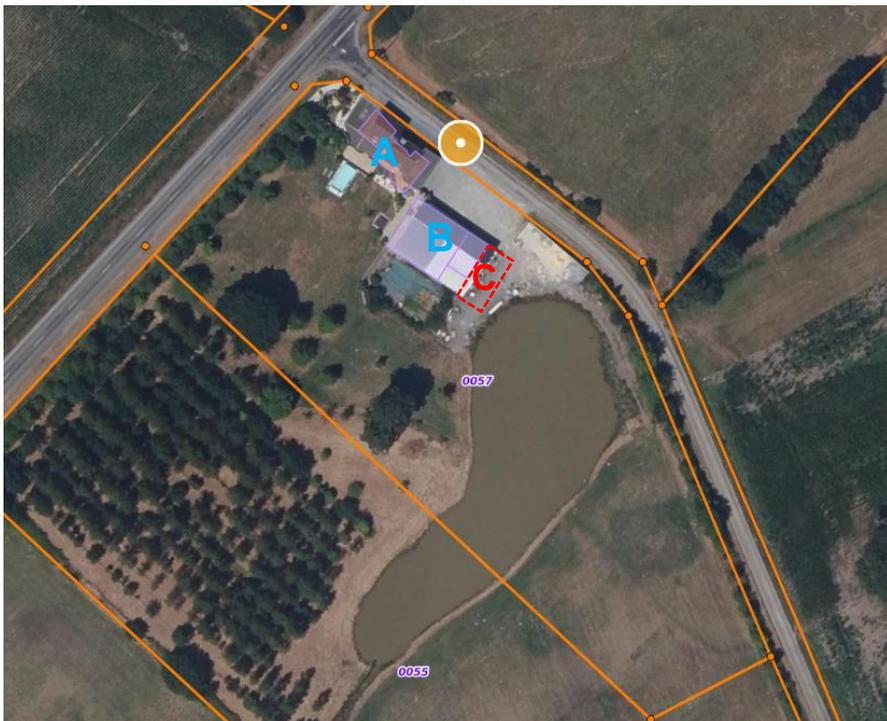
- Des passages terrains ont été effectués sur les secteurs en classe 4 à 6 de la carte départementale des ZH lorsque ceux-ci étaient non urbanisés mais pas lorsqu'ils étaient déjà construits ou artificialisés (impact déjà constaté et carottage non pertinent sur une surface urbanisée/artificialisée).
- Les extensions prévues ne sont que de l'ordre de 50% de la surface existante, l'impact de l'imperméabilisation sera donc réduit.
- La carte du Département présente uniquement des probabilités de présence de zones humides. Elle n'est pas opposable aux tiers dans le cadre de l'ADS.
- Toutefois, la collectivité a décidé de compléter les dispositions générales de son règlement écrit portant sur les zones humides de la façon suivante :
« Le Maire se réserve le droit de refuser un projet afin de prendre en compte le caractère humide d'un secteur, sauf en cas d'étude contradictoire fournie »

LE BESOIN ET LE PROJET EXPRIMES

Informations relatives à l'activité envisagée	Nature de l'activité projetée :	Activité de maçonnerie (SARL LEON MACONNERIE)
	Date de création de l'activité	01/06/2011
	Nombre de salariés actuels et futurs	Non renseigné
Description du projet	L'entreprise est actuellement située à la même adresse que le domicile du demandeur en zone N. Le souhait est de créer un STECAL Nm afin de pouvoir agrandir l'atelier existant.	

<p>Descriptions des objectifs et attendus du projet</p>	<p>Création d'un STECAL « Nm » :</p> <p>Les secteurs « Nm » correspondent à des espaces qui accueillent des activités isolées au sein de la zone naturelle. Ces activités sont pour une grande partie d'entre elles implantées sur le territoire Ernéen depuis de nombreuses années et ont pour objectif de maintenir mais également de développer leur activité économique sur leur site actuel. Pour cela, le PLUi a identifié ces différentes activités de manière à leur permettre une évolution mesurée (préconisation dans le règlement littéral de ne pas doubler la surface de l'activité en place, sous réserve de conserver cette activité).</p> <p>Du fait de leur localisation, qu'elle soit isolée et ponctuelle sur l'espace naturel, il n'est pas possible de les délimiter en zone urbaine (faible niveau de desserte par les réseaux).</p>
<p>Assainissement</p>	<p>Pas d'assainissement</p>
<p>Consommation NAF ?</p>	<p>Pas de consommation d'espaces NAF. Parcelle déjà bâtie. Extrait RPG 2022 :</p>  <p> Blé tendre Maïs grain et ensilage Orge Autres céréales Colza Tournesol Autre oléagineux Protéagineux Plantes à fibres Semences Gel (surface gelée sans production) Gel industriel Autres gis Riz Légumineuses à grains Fourrage Estives et landes Prairies permanentes Prairies temporaires Vergers Vignes Fruit à coque Oliviers Autres cultures industrielles Légumes ou fleurs Canne à sucre Arboriculture Divers </p>

Plan de localisation des bâtiments existants (Bât A, B) et futurs (Bât C) :



A = Habitation

B = Atelier

C = Agrandissement de l'atelier

Site de l'agrandissement (C) :



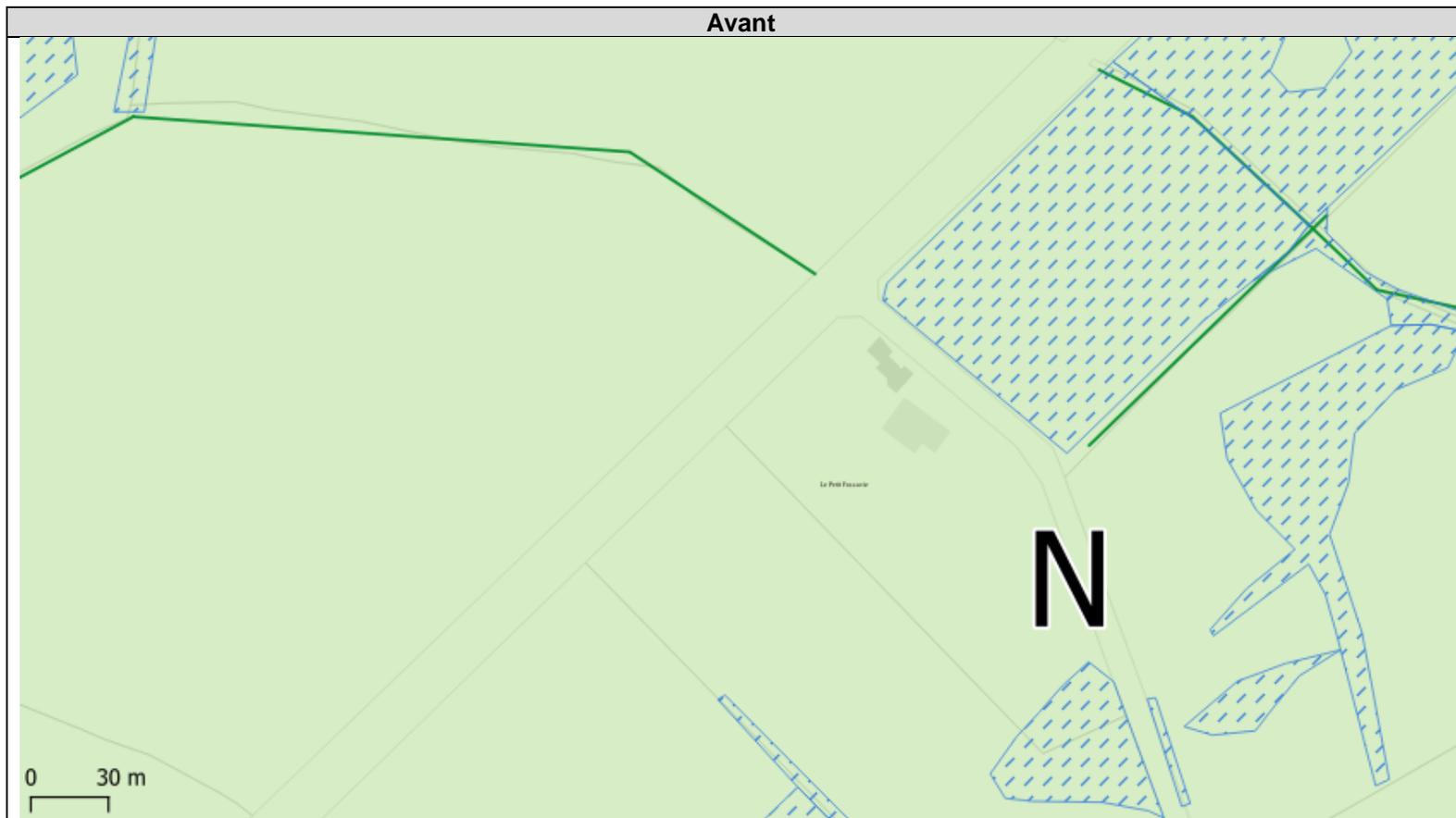
Atelier existant (B) :

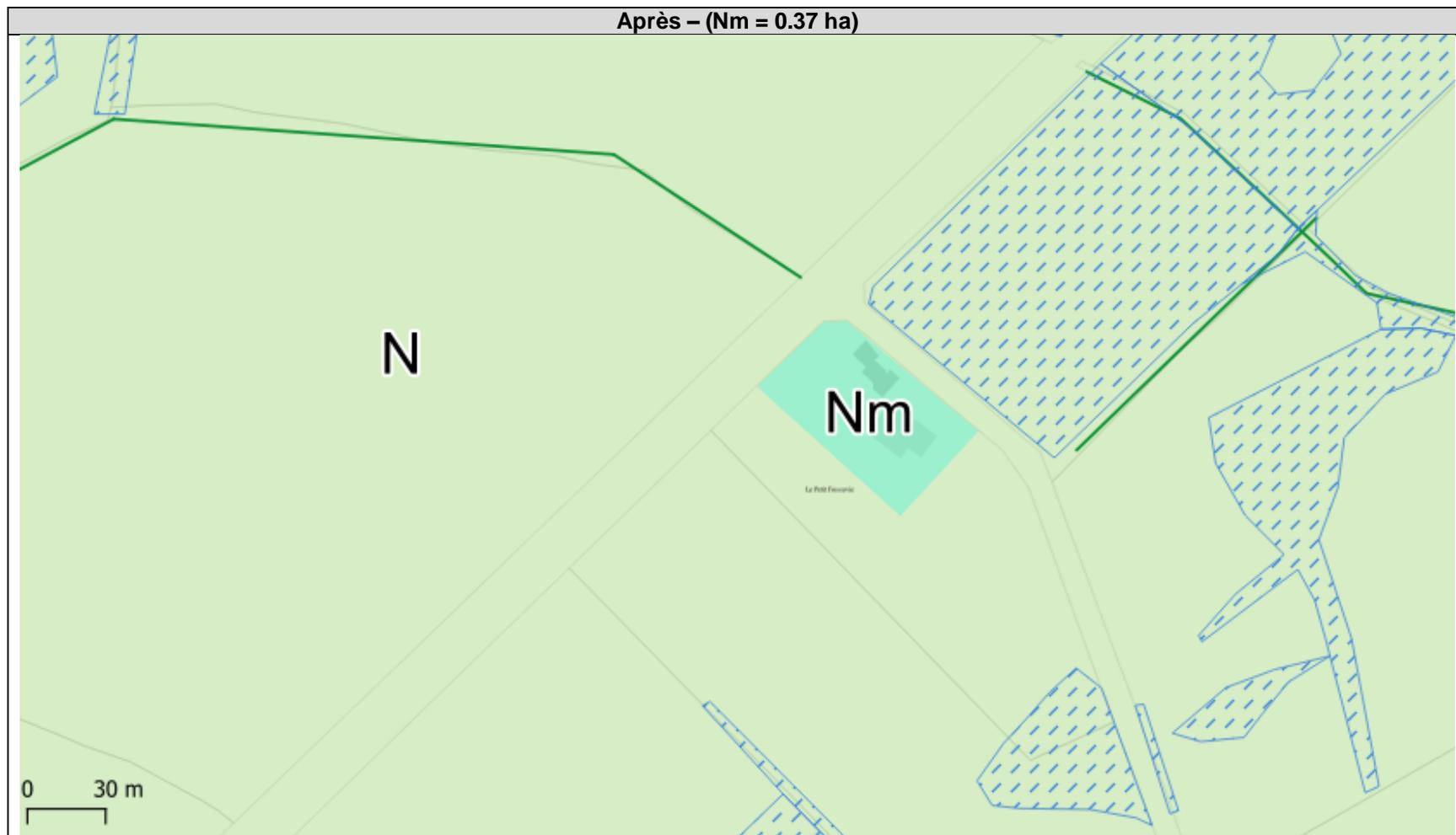


EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Il s'agit de :

1. Créer un STECAL « Nm » mixte d'habitation et d'activités économiques (artisanales) isolées sans lien avec le caractère naturel de la zone.



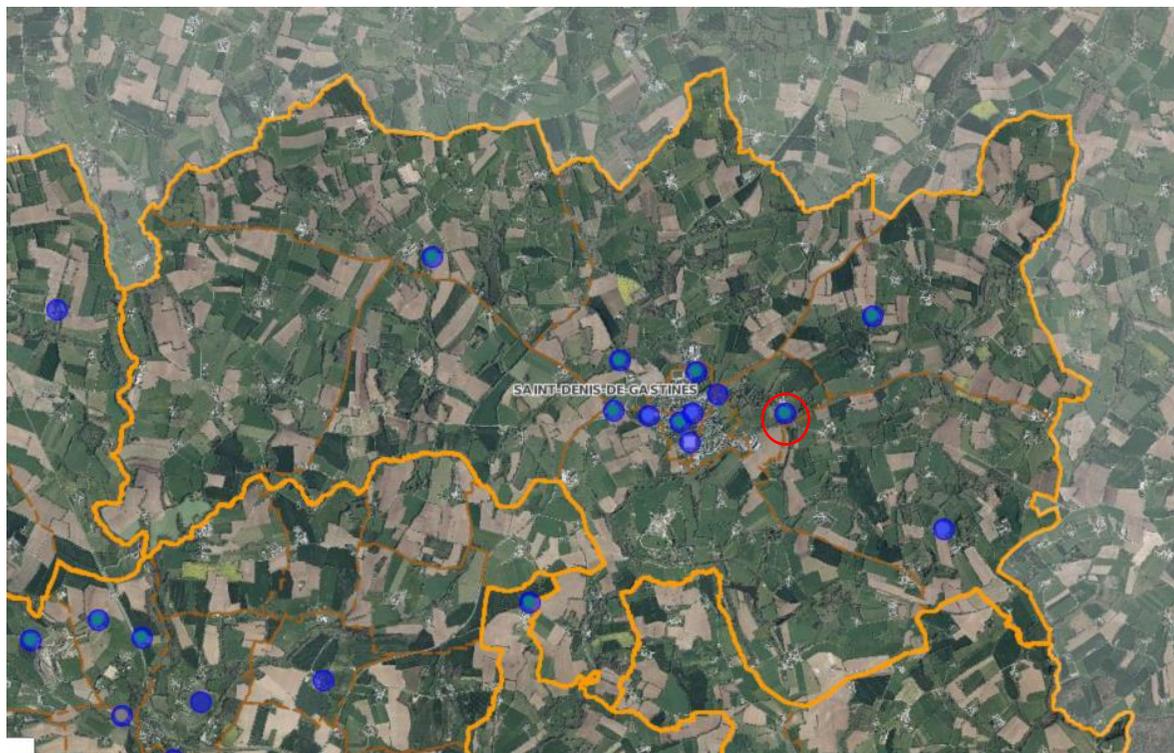


F113 - Création du STECAL Eco « NL » (St-Denis-de-Gastines | Le Fruitier)

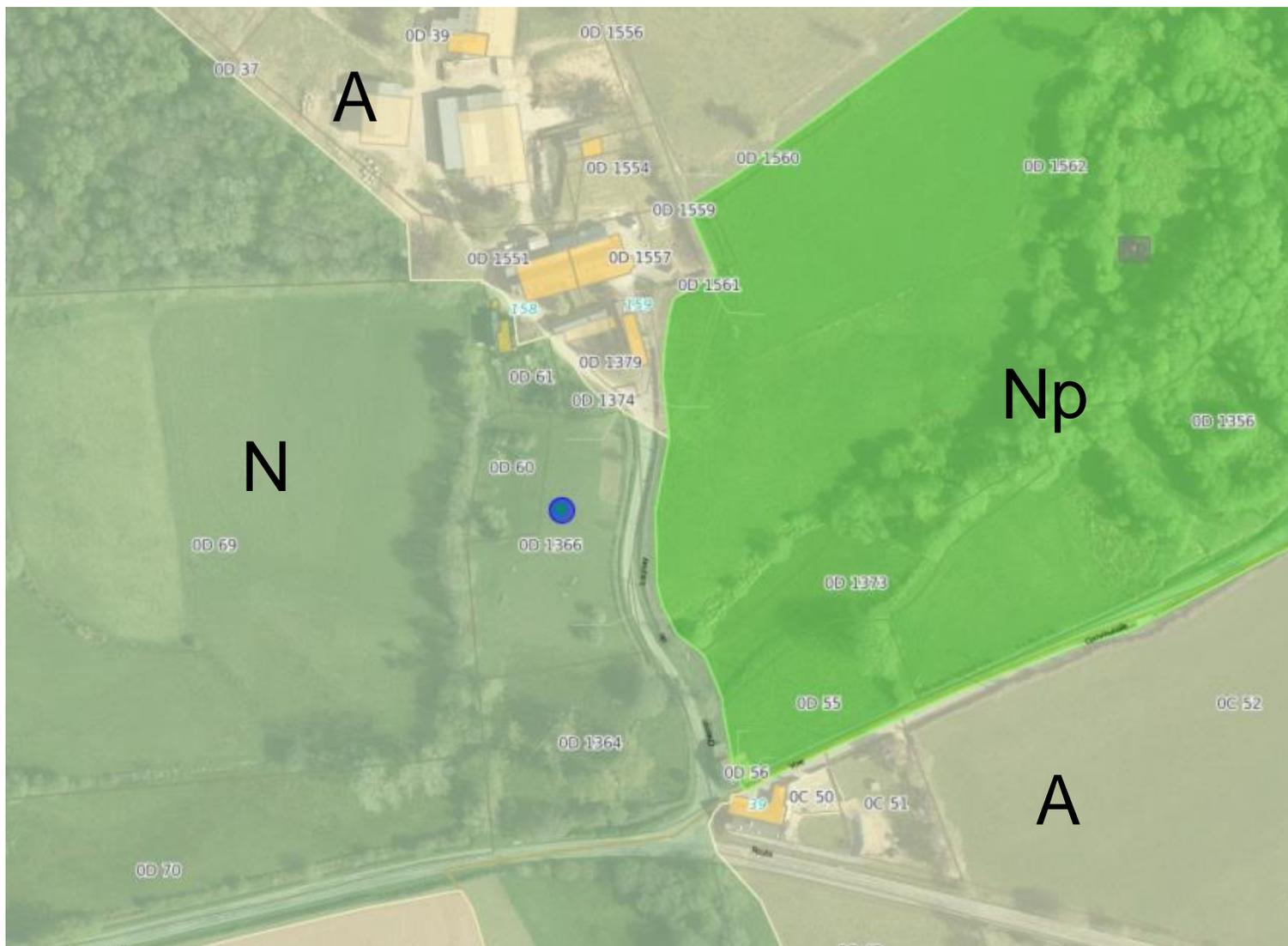
Référence interne : Formulaire 113

PRESENTATION DU STECAL A CREER

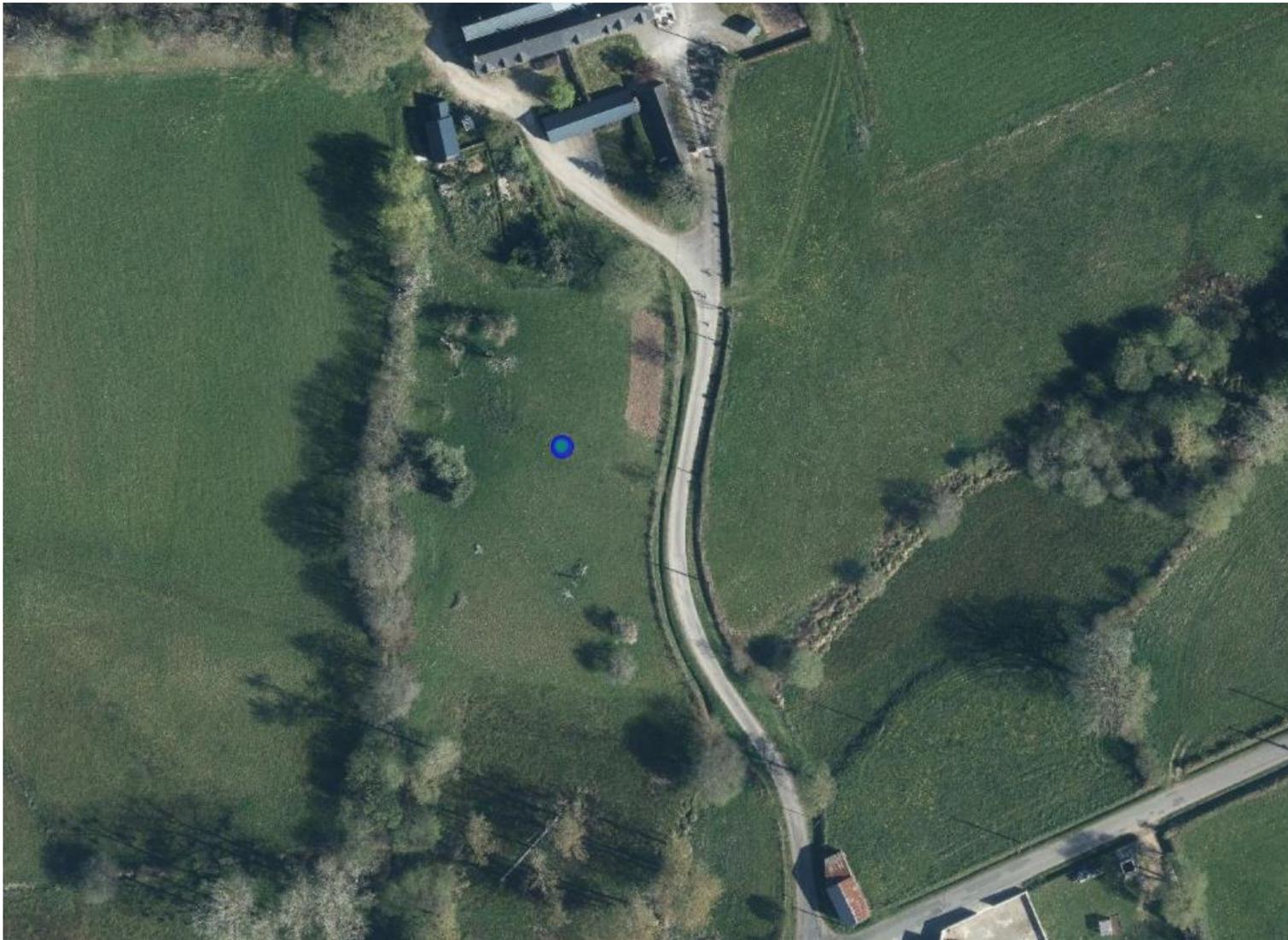
Situation du STECAL

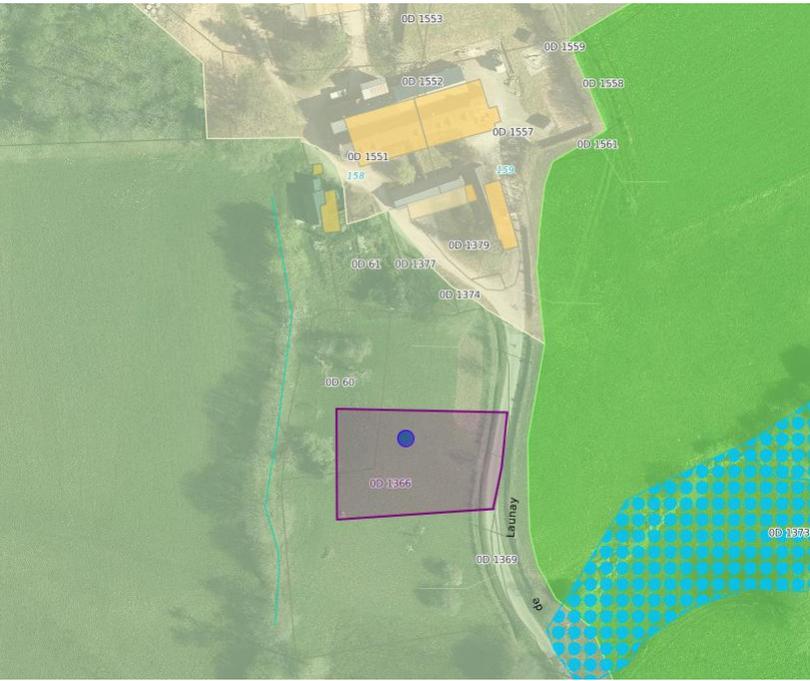


Localisation du STECAL à créer sur l'outil SIG de la communauté de communes :



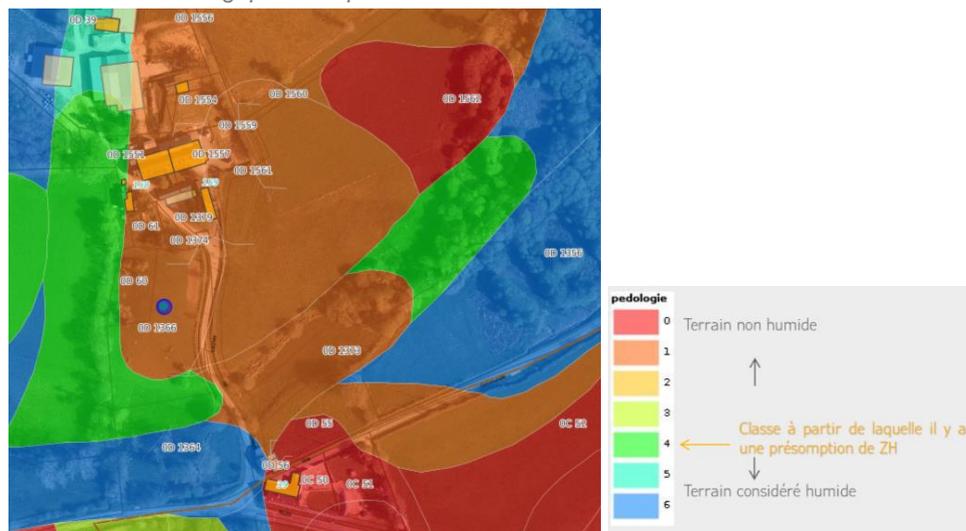
Vue aérienne :



Situation	Commune de Saint-Denis-de-Gastines, Launay	
Desserte	Le site est situé à environ 800m à l'Est du centre-bourg de Saint-Denis-de-Gastines. Il est accessible via la route du Pont de Launay	
Zonage PLUi	N	La zone N correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.
Parcelles concernées	OD 60 ; OD 1366	
Surface du STECAL à créer	<p>Environ 1200 m²</p> 	

	Risques ?	Nuisances ?	Zones humides ?	Secteur protégé ?	Périmètre sanitaire agricole ?	Patrimoine ?
Le site est concerné par :	 Retrait-gonflement des argiles		 Pédologie : Niveaux 0 à 4		 Oui c'est l'exploitant agricole qui demande la création de ce STECAL (voir ci-dessous)	

Extrait Carte Pédologique du département 53 :



Extrait RPG 2022 et distance au bâtiment agricole le plus proche avec périmètre sanitaire



LE BESOIN ET LE PROJET EXPRIMES

Informations relatives à l'activité envisagée	Nature de l'activité projetée :	Développement de l'exploitation agricole « Bergers dans l'âme » (activité existante) Projet de diversification agricole. Accueil de HLL
Description du projet	Installation de tiny house en diversification agricole afin de faire découvrir la fabrication de produits à la ferme (fromages et produits laitiers de brebis) et faire découvrir une tourbière : zone humide colonisée par une végétation particulière. Projet de développement touristique tourné vers la découverte du monde agricole.	
Descriptions des objectifs et attendus du projet	Le projet tel que présenté a vocation à accueillir une activité à la fois économique et touristique tout en respectant le cadre rural dans lequel il s'inscrit.	
Assainissement	Assainissement autonome	
Consommation NAF ?	Le site est considéré comme agricole. Ainsi, la création d'un STECAL entrainera la consommation d'environ 1200 m² d'espaces NAF.	

EVOLUTION DU PLUI (AVANT / APRES)

Evolution du règlement graphique

Il s'agit de :

1. Créer un STECAL « NI » dédié aux activités d'hébergement léger de loisirs.

