

# PLUi

de l'Ernée

## Révision allégée n°2

Complément au rapport de  
présentation



Création de  
STECALs

	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	
Révision allégée n°2	19/03/2024	02/07/2024	
Révision allégée n°3	19/03/2024	02/07/2024	
Révision allégée n°4	19/03/2024	02/07/2024	
Modification n°1	19/03/2024	/	



# SOMMAIRE

## Introduction..... 6

<b>COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'ERNEE</b> .....	<b>6</b>
<i>Situation géographique</i> .....	6
<i>Portrait et stratégie</i> .....	7
<b>QUEL EST LE CADRE JURIDIQUE DE LA PROCEDURE ?</b> .....	<b>8</b>
<b>QUELLES CONSULTATIONS OBLIGATOIRES ?</b> .....	<b>9</b>
<i>L'examen conjoint des personnes publiques associées</i> .....	9
<i>La consultation de l'autorité environnementale</i> .....	9

## Objet de la procédure ..... 10

<b>CONTEXTE</b> .....	<b>10</b>
<b>LA CREATION DE NOUVEAUX STECAL, CONFORME AUX ORIENTATIONS DU PADD</b> .....	<b>11</b>
<b>PRECISIONS METHODOLOGIQUES</b> .....	<b>12</b>

## Création du STECAL « Ate » ..... 14

<b>CARACTERISTIQUES ET REGLEMENT SOUHAITE</b> .....	<b>14</b>
<i>Description</i> .....	14
<i>Evolution du règlement écrit pour intégrer le STECAL Ate</i> .....	14
<b>F24 - CREATION DU STECAL ECO « ATE » (LA BACONNIERE   LA TIERSINAIS)</b> .....	<b>23</b>
<i>Présentation du STECAL à créer</i> .....	23
<i>Le besoin et le projet exprimés</i> .....	27
<i>Evolution du PLUi (Avant / Après)</i> .....	31
<b>F162 - CREATION DU STECAL ECO « ATE » (CHAILLAND   LE CHATEAU DE LA FORGE)</b> .....	<b>32</b>
<i>Présentation du STECAL à créer</i> .....	32
<i>L'état initial du site</i> .....	36
<i>Le besoin et le projet exprimés</i> .....	38
<i>Evolution du PLUi (Avant / Après)</i> .....	44
<b>F128 - CREATION DU STECAL ECO « ATE » (ERNEE   MAUNY)</b> .....	<b>45</b>
<i>Présentation du STECAL à créer</i> .....	45
<i>Le besoin et le projet exprimés</i> .....	49
<i>Evolution du PLUi (Avant / Après)</i> .....	50
<b>F165 - CREATION DU STECAL ECO « ATE » (ERNEE   LA BOURDINAIS)</b> .....	<b>51</b>
<i>Présentation du STECAL à créer</i> .....	51
<i>Le besoin et le projet exprimés</i> .....	55
<i>Evolution du PLUi (Avant / Après)</i> .....	56

## Création du STECAL « Nte » ..... 57

<b>CARACTERISTIQUES ET REGLEMENT SOUHAITE</b> .....	<b>57</b>
<i>Description</i> .....	57
<i>Evolution du règlement écrit pour intégrer le STECAL Nte</i> .....	57
<b>F26 - CREATION DU STECAL ECO « NTE / NL » (VAURTE   LA COUR)</b> .....	<b>65</b>
<i>Présentation du STECAL à créer</i> .....	65
<i>L'état initial du site</i> .....	70
<i>Le besoin et le projet exprimés</i> .....	78
<i>Evolution du PLUi (Avant / Après)</i> .....	86

## Création du STECAL « AI » ..... 88

<b>CARACTERISTIQUES ET REGLEMENT SOUHAITE .....</b>	<b>88</b>
Description.....	88
Evolution du règlement écrit pour intégrer le STECAL AI.....	88
<b>F166 - CREATION DU STECAL ECO « AL » (MONTENAY   LA GINELAIS) .....</b>	<b>96</b>
Présentation du STECAL à créer.....	96
Le besoin et le projet exprimés .....	100
Evolution du PLUi (Avant / Après).....	103
<b>F174 - CREATION DU STECAL ECO « AL » (MONTENAY   VALLORIS).....</b>	<b>104</b>
Présentation du STECAL à créer.....	104
Le besoin et le projet exprimés .....	108
Evolution du PLUi (Avant / Après).....	111
<b>F175 - CREATION DU STECAL ECO « AL » (ST-HILAIRE-DU-MAINE   LA RETUISIERE) .....</b>	<b>112</b>
Présentation du STECAL à créer.....	112
Le besoin et le projet exprimés .....	116
Evolution du PLUi (Avant / Après).....	118

## Ajout d'un nouveau STECAL « Nc » ..... 119

<b>CARACTERISTIQUES DES STECAL NC .....</b>	<b>119</b>
Description.....	119
<b>F131 - CREATION DU STECAL ECO « NC » (ERNEE   LA BROUILLERIE) .....</b>	<b>120</b>
Présentation du STECAL à créer.....	120
Le besoin et le projet exprimés .....	124
Evolution du PLUi (Avant / Après).....	125

## Ajout de nouveaux STECAL « Am » ..... 126

<b>CARACTERISTIQUES DES STECAL AM.....</b>	<b>126</b>
Description.....	126
<b>F112 - CREATION DU STECAL ECO « AM » (ST-DENIS-DE-GASTINES   BLANCHE NOË) .....</b>	<b>127</b>
Présentation du STECAL à créer.....	127
Le besoin et le projet exprimés .....	130
Evolution du PLUi (Avant / Après).....	133
<b>F52 - CREATION DU STECAL ECO « AM » (ST-PIERRE-DES-LANDES   LA FOSSE).....</b>	<b>134</b>
Présentation du STECAL à créer.....	134
Le besoin et le projet exprimés .....	137
Evolution du PLUi (Avant / Après).....	139
<b>F168 - CREATION DU STECAL ECO « AM » (LA PELLERINE   LES BOISSAY) .....</b>	<b>140</b>
Présentation du STECAL à créer.....	140
Le besoin et le projet exprimés .....	144
Evolution du PLUi (Avant / Après).....	148
<b>F47 - CREATION DU STECAL ECO « AM » (MONTENAY   LA HOUELLERIE) .....</b>	<b>149</b>
Présentation du STECAL à créer.....	149
Le besoin et le projet exprimés .....	153
Evolution du PLUi (Avant / Après).....	154
<b>F130 - CREATION DU STECAL ECO « AM » (LA CROIXILLE   LA RONGERE).....</b>	<b>155</b>
Présentation du STECAL à créer.....	155
Le besoin et le projet exprimés .....	159
Evolution du PLUi (Avant / Après).....	161
<b>F25 - CREATION DU STECAL ECO « AM » (JUVIGNE   LA BENICHERE).....</b>	<b>162</b>
Présentation du STECAL à créer.....	162
Le besoin et le projet exprimés .....	166
Evolution du PLUi (Avant / Après).....	167
<b>F149 - CREATION DU STECAL ECO « AM » (VAUTORTE   LE CHAMP DE SAULGES).....</b>	<b>168</b>
Présentation du STECAL à créer.....	168

Le besoin et le projet exprimés .....	172
Evolution du PLUi (Avant / Après).....	173
<b>Ajout de nouveaux STECAL « Nm » .....</b>	<b>174</b>
<b>CARACTERISTIQUES DES STECAL NM .....</b>	<b>174</b>
Description.....	174
<b>F54 - CREATION DU STECAL ECO « NM » (JUVIGNE   LE PETIT FOSSAVIE) .....</b>	<b>175</b>
Présentation du STECAL à créer.....	175
Le besoin et le projet exprimés .....	178
Evolution du règlement graphique .....	180
<b>Ajout de nouveaux STECAL « NI » .....</b>	<b>181</b>
<b>CARACTERISTIQUES DES STECAL NI.....</b>	<b>181</b>
Description.....	181
Evolution du règlement écrit NI .....	182
<b>F113 - CREATION DU STECAL ECO « NL » (ST-DENIS-DE-GASTINES   LE FRUITIER).....</b>	<b>187</b>
Présentation du STECAL à créer .....	187
Le besoin et le projet exprimés .....	190
Evolution du PLUi (Avant / Après).....	191
<b>F150 - CREATION DU DOUBLE STECAL ECO « NL » ET « ATE » (ANDOUILLE   LE ROC AU LOUP) .....</b>	<b>192</b>
Présentation du STECAL à créer.....	192
Le besoin et le projet exprimés .....	196
Evolution du PLUi (Avant / Après).....	200
<b>Tableau des surfaces AVANT / APRES .....</b>	<b>201</b>
Evolution des surfaces des zones du PLUi concernées par la présente procédure.....	201
<b>Compatibilité avec les dispositions légales et supra communales</b>	<b>202</b>
<b>LES ORIENTATIONS SUPRA COMMUNALES.....</b>	<b>202</b>
Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) .....	202
PLUi de l'Ernée .....	205
La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) constatée 2011-2021.....	206
La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) projetée 2021-2031 .....	211
<b>Evaluation environnementale .....</b>	<b>214</b>
<b>DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES ET MESURES « ERC » ENVISAGEES.....</b>	<b>214</b>
Incidences propres à la procédure .....	214
Incidences sur les sites Natura 2000.....	225
Incidences cumulées avec les autres procédures menées conjointement .....	225
<b>CONCLUSION DE L'AUTO-EVALUATION .....</b>	<b>228</b>
<b>INDICATEURS DE SUIVI.....</b>	<b>229</b>
<b>RESUME NON TECHNIQUE .....</b>	<b>234</b>
Présentation des projets et justification .....	234
Analyses des impacts et mesures ERC.....	234
Analyses des impacts sur les sites Natura 2000.....	236
<b>Annexes.....</b>	<b>237</b>
<b>DETAIL DES SONDAGES PEDOLOGIQUES .....</b>	<b>237</b>
<b>PHOTOS DES SONDAGES PEDOLOGIQUES.....</b>	<b>238</b>

F162 .....	238
F26 .....	239

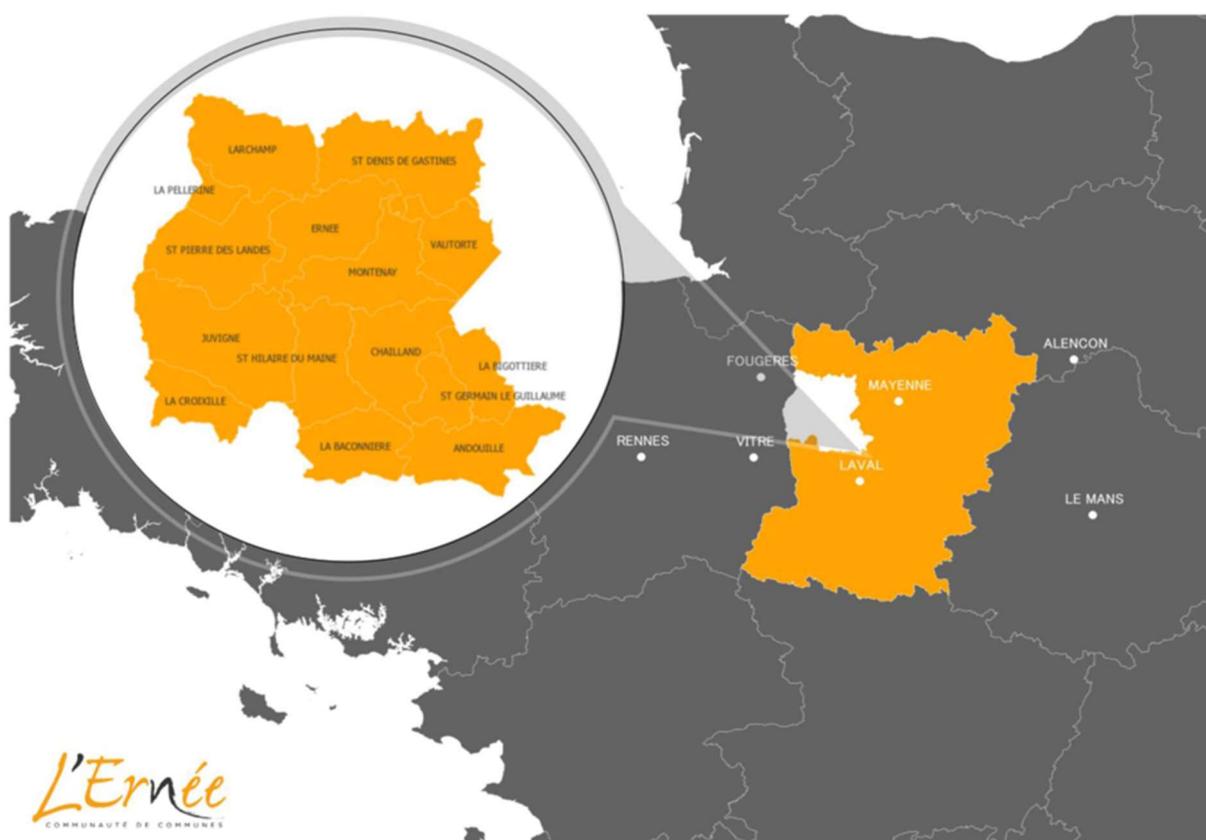
# Introduction

## Communauté de Communes de l'Ernée

### SITUATION GEOGRAPHIQUE

La Communauté de communes de l'Ernée se situe au nord-ouest du département de la Mayenne, au cœur du bocage du Grand-Ouest, entre Bretagne et Basse Normandie.

Ce territoire regroupe **15 communes** (Andouillé, Chailland, Ernée, Juvigné, La Baconnière, La Bigottière, La Croixille, La Pellerine, Larchamp, Montenay, Saint-Denis-de-Gastines, Saint-Germain-le-Guillaume, Saint-Hilaire-du-Maine, Vautorte). L'Ernée, affluent de **la rivière Mayenne**, est l'élément naturel unificateur du territoire et lui donne son nom.



Représentant une surface de 479,2 km<sup>2</sup>, le territoire comprend principalement de grands espaces agricoles et naturels.

La Communauté de communes de l'Ernée compte près de 21 000 habitants dont 6000 sur Ernée, son pôle principal, qui est aussi le pôle majeur du Nord-ouest du département de la Mayenne. La densité de population en 2018 est de l'ordre de 43,6 habitants/km<sup>2</sup> et renseigne sur le caractère fortement rural du territoire (département de la Mayenne : 59,3 habitants/km<sup>2</sup>).

Le territoire constitue un espace charnière à dominante rurale au contact de secteurs plus urbanisés. Ainsi, l'Ernée bénéficie de l'attractivité de secteurs plus urbains tels que Mayenne, Fougères et Vitré, mais également Laval au Sud pour l'emploi et les services.

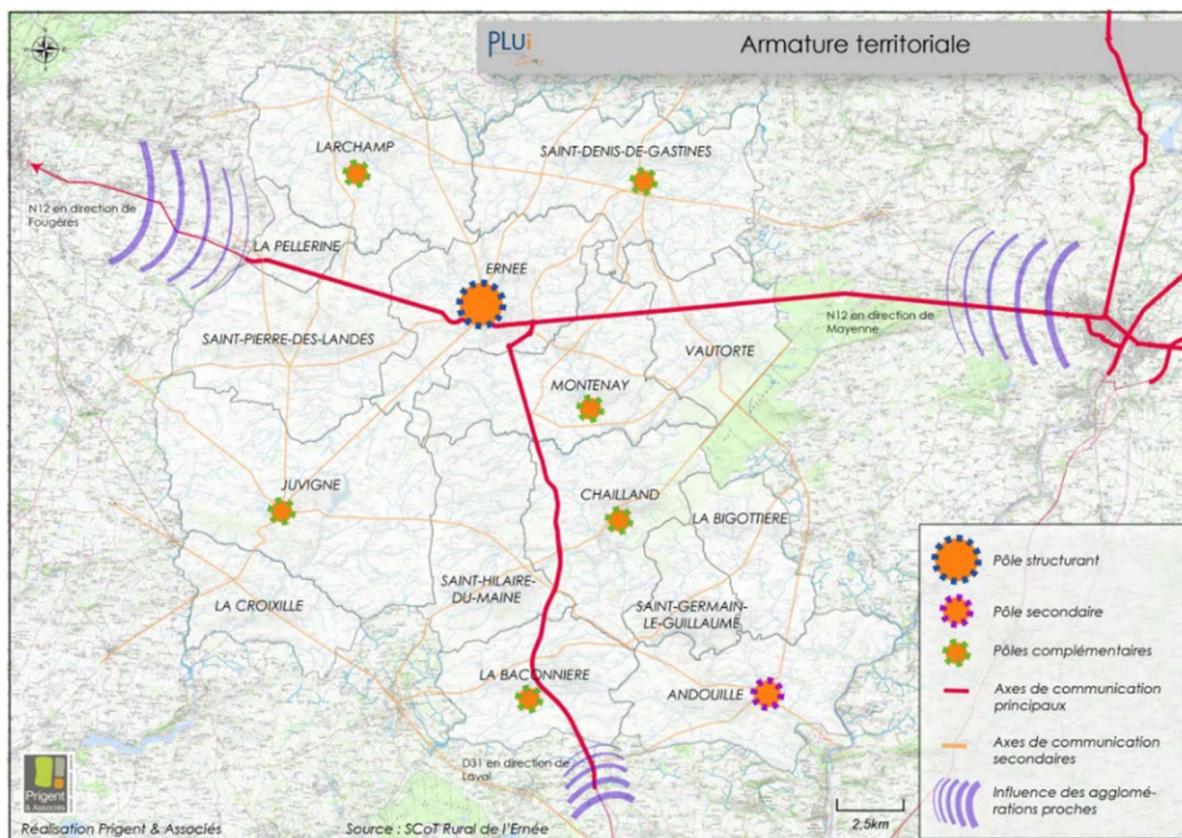
Deux axes routiers majeurs structurent la communauté et desservent la ville centre Ernée. Il s'agit de la Nationale 12 (Paris-Brest) et de la Départementale 31 (Laval-Cherbourg).

## PORTRAIT ET STRATEGIE

L'organisation territoriale de la Communauté de Communes de l'Ernée se caractérise par la présence d'un pôle structurant, Ernée et de son pôle secondaire Andouillé.

Cet équilibre territorial s'explique par la présence de plusieurs pôles complémentaires avec Chailland, Montenay, Juvigné, Saint-Denis-de-Gastines ainsi que La Baconnière et Larchamp.

Carte extraite du rapport de présentation du PLUi : l'armature territoriale



La communauté de communes de l'Ernée a élaboré un **projet de territoire 2020-2026** qui porte 5 ambitions :

- Ambition 1\_ Garantir le développement économique du territoire et offrir aux entreprises de l'Ernée une capacité à rester compétitives
- Ambition 2\_ Accompagner la reconquête des centres-bourgs autour du triptyque : habitat, activités, espaces publics
- Ambition 3\_ Préserver la qualité du patrimoine naturel en agissant en faveur de la transition écologique
- Ambition 4\_ Promouvoir un territoire de solidarités entre les générations
- Ambition 5\_ Faire de l'Ernée un territoire du vivre-ensemble en accompagnant la dynamique associative, sportive et culturelle

# Quel est le cadre juridique de la procédure ?

La présente procédure de révision allégée relève de l'application de l'article **L153-34** du Code de l'urbanisme reporté ci-dessous.

## Article L153-34

*Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un **examen conjoint** de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :*

*1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*

*3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;*

*4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.*

*Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.*

# Quelles consultations obligatoires ?

## L'EXAMEN CONJOINT DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

L'article L153-34 du Code de l'urbanisme prévoit que « Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées (...) ».

## LA CONSULTATION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Au regard de l'article L122-4 du Code de l'environnement reporté ci-contre et de l'analyse menée dans le cadre de cette procédure mais aussi des autres procédures menées parallèlement, la collectivité a décidé de réaliser directement une **évaluation environnementale** de la procédure de révision allégée.

Une analyse **des incidences par procédure et une analyse des incidences cumulées sont menées.**

L'autorité environnementale sera consultée. Elle disposera de **3 mois** pour donner son avis qui sera joint au dossier d'enquête publique.

### Font l'objet d'une évaluation environnementale systématique :

Les plans et programmes qui sont élaborés dans les domaines de l'agriculture, de la sylviculture, de la pêche, de l'énergie, de l'industrie, des transports, de la gestion des déchets, de la gestion de l'eau, des télécommunications, du tourisme ou de l'aménagement du territoire et qui définissent le cadre dans lequel les projets mentionnés à l'article L. 122-1 pourront être autorisés.

Les plans et programmes pour lesquels une évaluation des incidences Natura 2000 est requise en application de l'article L. 414-4.

### Font l'objet d'un examen au cas par cas par l'autorité environnementale :

Les plans et programmes mentionnés qui portent sur des territoires de faible superficie s'ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Les plans et programmes, autres que ceux mentionnés précédemment, qui définissent le cadre dans lequel la mise en œuvre de projets pourra être autorisée si ces plans sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Les modifications des plans et programmes si elles sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Lorsque l'autorité environnementale décide de soumettre un plan ou programme à évaluation environnementale après examen au cas par cas, la décision précise les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale du plan ou programme.

# Objet de la procédure

## Contexte

Le PLUi de l'Ernée a été approuvé le **25 novembre 2019**.

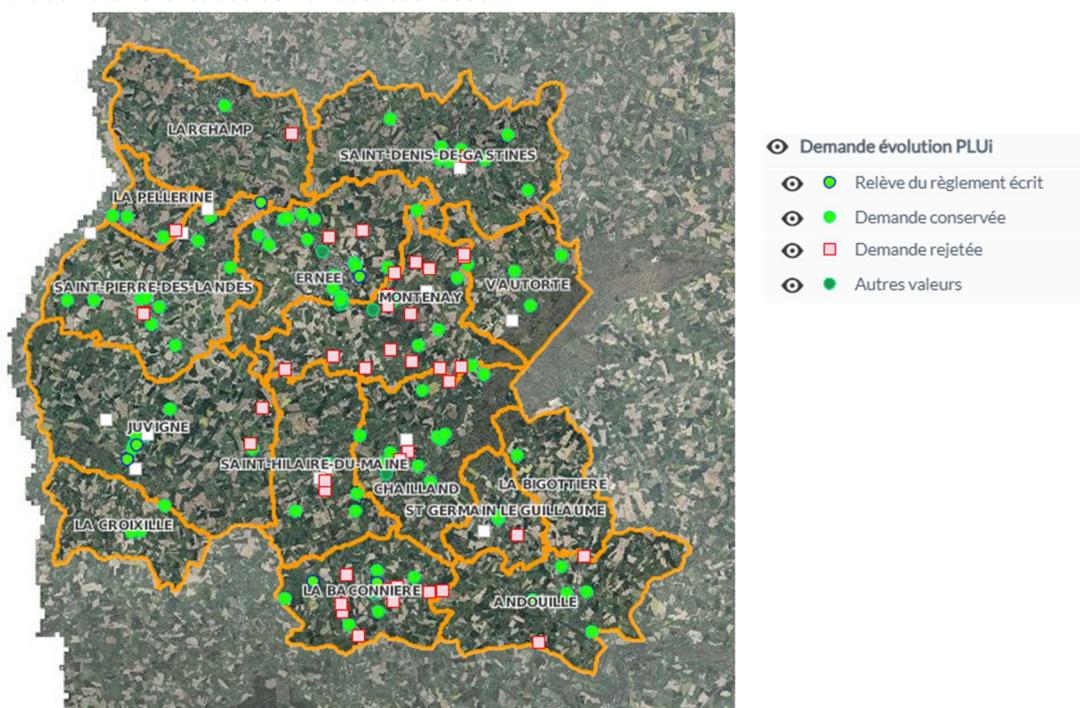
Il a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée (modification emplacements réservés) approuvée le 24/10/2023.

Depuis l'approbation du PLUi, divers besoins d'évolution sont apparus : ajustements du périmètre de certaines zones, ajustements de certaines règles du règlement écrit, etc.

Un premier recensement des demandes émanant du service instructeur, des communes, de porteurs de projets ou d'autres partenaires, a été réalisé par la Direction de l'Aménagement et du Développement Territorial (DADT) de la Communauté de communes de l'Ernée.

Un outil SIG a été mis en place afin de faciliter la localisation des demandes, la visualisation des règles du PLUi qui leur sont opposables et les éléments en possession de la Communauté de communes en lien avec les dossiers (photo, descriptif de projet...).

*Extrait de l'outil SIG et des demandes recensées*



Au terme d'une période d'analyse de plusieurs mois et d'une conférence intercommunale qui s'est tenue le 14 décembre 2023, la Communauté de communes de l'Ernée a décidé d'engager 5 procédures menées simultanément :

1. **4 procédures de révisions dites « allégées »** (une révision allégée = 1 objet) au titre de l'article L153-34 du Code de l'urbanisme :
  - ➔ Révision allégée n°1 ayant pour objet la modification du périmètre de plusieurs secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) existants
  - ➔ Révision allégée n°2 ayant pour objet la création de nouveaux STECAL destinés à l'accueil d'activités économiques existantes ou nouvelles = **présente procédure**
  - ➔ Révision allégée n°3 ayant pour objet l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs secteurs en zones A (agricole) ou N (naturelle).

- Révision allégée n°4 ayant pour objet la réduction de marges de recul
- 2. **1 procédure de modification** au titre des articles L153-36 à L153-44 du Code de l'urbanisme ayant pour objet :
  - de faire évoluer les pièces du PLUi (notamment toilettage, corrections, identification de nouveaux bâtiments dont le changement de destination sera autorisé, actualisation des emplacements réservés, transferts de zones 1AU en U ou de zones U entre elles, ajout de nouvelles protections paysagères, ...)
  - sans porter atteinte à une protection quelconque.

La procédure de révision allégée n°2 a pour objet la création de **nouveaux STECAL** afin, notamment, de soutenir le développement d'activités économiques existantes et nouvelles notamment tournées vers **l'événementiel et le tourisme**.

Ce point est important car le territoire intercommunal présente un **déficit d'hébergement touristique** comme le montre les données INSEE 2020 en vigueur en 2024 présentées ci-dessous.

L'offre d'hébergement du territoire ne se compose que de 2 hôtels et de 2 campings.

**L'offre en hébergement touristique est alors relayée via les gîtes et chambres d'hôtes dispersés sur le territoire.**

Nombre et capacité des hôtels					Nombre et capacité des campings				
Hôtels		Chambres			Terrains		Emplacements		
	CC de l'Ernée	Mayenne	CC de l'Ernée	Mayenne		CC de l'Ernée	Mayenne	CC de l'Ernée	Mayenne
Ensemble	2	58	19	1 446	Ensemble	2	19	44	810
1 étoile	0	4	0	114	1 étoile	0	0	0	0
2 étoiles	0	13	0	332	2 étoiles	0	4	0	196
3 étoiles	1	19	14	623	3 étoiles	0	7	0	406
4 étoiles	0	1	0	36	4 étoiles	0	0	0	0
5 étoiles	0	0	0	0	5 étoiles	0	0	0	0
Non classé	1	21	5	341	Non classé	2	8	44	208

Source : Insee, partenaires territoriaux - 2023

Nombre d'autres hébergements collectifs				Places* dans les autres hébergements collectifs			
Indicateurs	CC de l'Ernée	Mayenne		Indicateurs	CC de l'Ernée	Mayenne	
Résidences de tourisme et hébergements assimilés	0	0		Résidences de tourisme et hébergements assimilés	0	0	
Villages vacances - Maisons familiales	0	2		Villages vacances - Maisons familiales	0	256	
Auberges de jeunesse - Centres sportifs	0	1		Auberges de jeunesse - Centres sportifs	0	120	
Ensemble	0	3		Ensemble	0	376	

Source : Insee, partenaires territoriaux - 2024

\* chambres, appartements, dortoirs...

## La création de nouveaux STECAL, conforme aux orientations du PADD

La procédure de révision allégée n°2 a pour objet la création de **nouvelles emprises de STECAL existants de type Am, Nm, NI et Nc au sein de la zone A et de la zone N et des emprises de nouveaux types de STECAL de type Ate, Nte et AI**, pour permettre de soutenir le développement d'activités économiques existantes et la création de nouvelles notamment tournées vers l'événementiel et le tourisme.

La création de nouveaux STECAL qu'ils soient existants au sein du PLUi (Am Nm, NI, Nc) ou nouveaux (Ate, Nte et AI) est conforme au PADD car :

- Elle concerne des activités déjà existantes en A et N qui ne consommeront donc pas voire très peu d'espaces naturels ou agricoles. Elle concerne également des activités qu'accueil touristique ou événementielles à créer directement à la valeur paysagère et/ou patrimoniale du

monde rural (espaces boisés, naturels, châteaux, bâtiments traditionnels en pierres...) qui se situent en campagne.

- Les secteurs concernés n'avaient pas fait l'objet de STECAL au moment de l'élaboration du PLUi car ils n'étaient, à l'époque, pas porteur de projet de développement à court terme à ce moment-là. En effet, la collectivité a eu lors de l'élaboration du PLUi, une démarche plutôt vertueuse et exemplaire de l'application du caractère exceptionnel des STECAL. Ceci explique le nombre de création de STECAL complémentaires qui répond aux nouveaux projets de développement des entreprises.
- Il s'agit de permettre à des activités existantes de se développer et donc d'assurer le maintien d'activités économiques isolées en zone rurale sans toutefois en développer de nouvelles conformément aux dispositions du PADD reprises ci-dessous :
  - ➔ *« Créer les conditions du maintien de l'artisanat en milieu rural sans impact sur l'activité agricole en réinvestissant des anciens bâtiments agricoles qui n'ont plus de vocation*
  - ➔ *Activité économique dynamique, l'artisanat en milieu rural est riche. La Communauté de Communes de l'Ernée souhaite maintenir cette activité sans impacter sur l'activité agricole.*
  - ➔ *Pour les artisans déjà installés sur l'espace rural, le PADD veillera à les préserver et à les identifier en tant que Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) pour leur permettre une évolution (extension mesurée et limitée) durant la période d'application du document d'urbanisme.*
  - ➔ *Protéger le tissu économique en milieu rural : Le diagnostic territorial a permis de constater que de nombreuses Très Petites et Petites Entreprises sont localisées en milieu rural dans les zones agricole et naturelle. Le PADD veillera à les préserver et à les identifier en tant que Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) pour leur permettre une évolution (extension mesurée et limitée) durant la période d'application du document d'urbanisme ».*

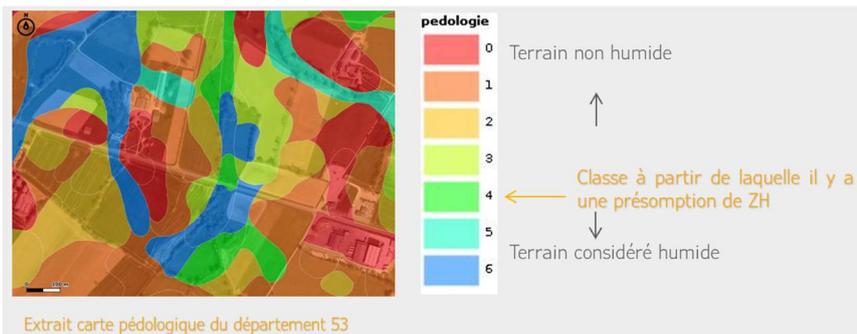
## Précisions méthodologiques

Chaque demande d'évolution (modification / création) de STECAL a été analysée au regard de ses incidences sur l'environnement.

Certains éléments ont été déterminants pour justifier de l'évolution des STECAL, notamment des éléments suivants :

- **Sa localisation,**
- **Le sérieux et le bien-fondé de la demande du porteur du projet** (contribue à la mise en œuvre des orientations du PLUi),
- **Le périmètre du futur STECAL :**
  - ➔ Au plus près des bâtiments existants ou projetés et dans le souci de consommer le moins d'espaces naturels, agricoles et forestiers possibles afin de concilier préservation de l'environnement, sobriété foncière, développement économique et maintien d'entreprises locales.
- **Sa situation au regard des zones humides :**
  - ➔ Tout projet qui se situe au sein de zones classées 4 à 6 selon la carte pédologique du Département de la Mayenne a fait l'objet de sondages pédologiques sauf lorsque le site concerné était déjà artificialisé ou justifiait déjà de l'absence de zones humides.

Principe :



- **Sa situation au regard des exploitations agricoles :**

→ Pas de création de STECAL au sein d'un périmètre sanitaire agricole de 100 m sauf si :

- l'activité de l'exploitation agricole est, sur le site concerné, arrêtée depuis plus de 3 ans et sans projet de reprise
- l'activité agricole concernée est celle du demandeur et que le STECAL ne vise à créer aucun logement nouveau mais à accueillir une activité touristique type gîte (en destination « commerce et activité de service ») et/ou HLL : tiny house, mobile-home...

# Création du STECAL « Ate »

## Caractéristiques et règlement souhaité

### DESCRIPTION

Le STECAL Ate est créé pour englober les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destinés à des activités événementielles et/ou touristiques au sein de la zone agricole.

Il est envisagé d'y autoriser :

- **Le changement de destination de bâtiments existants destinés à accueillir une activité événementielle et/ou touristique.**
- **Les meublés de tourisme (gîtes)** dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire 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,
- Les aménagements, les installations, les nouvelles constructions et les extensions des bâtiments existants liées à **l'activité événementielle et/ou touristique de l'entreprise** :
  - o L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité (sont admis la restauration, les salles de réception, les bureaux, ...);
  - 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 des constructions d'activité existante ;
  - o Pour les projets portant sur des propriétés remarquables de type « Château », l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions à la date d'approbation du PLUi est limitée à 550 m<sup>2</sup>.
- **Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) sous réserve que :**
  - o Elles soient implantées sur une surface maximum de 5% du STECAL Ate dans lequel elles s'implantent,
  - o L'emprise au sol\* par HLL\* est limitée à 40 m<sup>2</sup>.
  - o L'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions et des HLL à la date d'approbation du PLUi ne représente pas plus de 550 m<sup>2</sup>.
  - o L'intégration à l'environnement est respectée (les HLL sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère boisé et humide du secteur).

### EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT POUR INTEGRER LE STECAL ATE

#### Avant / Après

*Les évolutions proposées apparaissent en rouge ci-dessous*



**Attention l'article du PLU ci-dessous est également concerné par d'autres évolutions présentées dans cette notice**

La zone agricole est dite « zone **A** ».

Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

### Caractère du secteur A :

Elle correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole ou forestière et se caractérise par la présence de :

- Terrains cultivés ou non,
- Quelques constructions\*, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

Elle comprend les secteurs indicés suivants :

- **Am** : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) mixtes d'habitation et d'activités économiques (agricole et/ou artisanales) isolées sans lien avec le caractère de la zone ;
- **Ap** : Secteur où aucune construction\* n'est autorisée
- **Ae** : Secteur où sont autorisées les constructions\* liées à l'activité d'équithérapie.
- **Ate** : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destinés à des activités événementielles et/ou touristiques.

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

### A – USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES Articles 1 et 2

#### *Destinations et sous-destinations des constructions*

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **\* Destination (X)**

Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

Destinations des constructions		Sous-destinations			
	Exploitation agricole et forestière		Exploitation agricole	X	Exploitation forestière
*	Habitation (1)	*	Logement	X	Hébergement (Devient interdite)
*	Commerce et activités de service (1) (2)	*	Artisanat et commerce de détail	X	Restauration
		X	Commerce de gros	*	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		*	Hébergement hôtelier et touristique (Devient autorisé)	X	Cinéma

★	Equipements d'intérêt collectif et services publics (2)	★	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	★	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		★	Etablissements d'enseignement	X	Etablissements de santé et d'action sociale
		X	Salles d'art et de spectacles	X	Equipements sportifs
		★	Autres équipements recevant du public		
X	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	X	Entrepôt
		X	Centre de congrès et d'exposition	X	Bureau

#### Sont également interdits :

- Les constructions\* de nature à porter atteinte au développement des activités agricoles, à l'environnement et aux zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau,
- Les **affouillements\*** et **exhaussements\*** du sol à l'exception de ceux liés aux opérations et constructions\* autorisées dans la zone et liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides,
- L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, ou le remblai de **zones humides** est interdit,
- Les **carrières**, installations et constructions\* nécessaires à cette exploitation ;
- Les **dépôts de véhicules** usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Le **changement de destination** si la nouvelle destination correspond à une construction\* non autorisée dans la zone,
- Les **terrains de camping**, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs\*.

#### **Dans le secteur Am :**

Aucune construction\* à usage d'habitation n'est autorisée.

#### **Dans le secteur Ap :**

Aucune construction\* n'est autorisée.

#### **Dans le secteur Ate :**

Ne sont autorisées que les constructions listées ci-après.

#### **En zone A et les secteurs indicés,**

Sont admis, sous conditions, dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- **(1)** Lorsqu'elles sont liées et nécessaires au site d'une exploitation agricole, les constructions\* à usage d'habitation (Le projet devra attester de l'existence d'une exploitation et démontrer ce lien de nécessité par rapport aux conditions d'exploitation ou de l'évolution de ces conditions) à condition :
  - Qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité
  - En cas de nouveaux bâtiments\*, qu'ils soient localisés en continuité d'un groupe bâti existant proche pour favoriser son intégration et sous réserve de respecter **les dispositions inscrites au 4.2.3.**
  - Qu'il soit édifié deux logements de fonction\* maximum dans le cadre de formes sociétales.
- **(1)** Les extensions\* des constructions\* à usage d'habitation existantes, si l'ensemble des conditions est réuni :
  - L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet
  - L'extension\* ne doit en aucun cas réduire le périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole
  - L'extension\* devra respecter **les dispositions inscrites au 4.1.1**
- **(1)** Les extensions des bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination sont autorisées après l'obtention de l'autorisation du droit des sols reconnaissant la destination **habitat, si l'ensemble des conditions est réuni :**
  - L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet
  - L'extension\* ne doit en aucun cas réduire le périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole
  - L'extension\* devra respecter **les dispositions inscrites au 4.1.1**
- **(1)** Les annexes\* des constructions\* à usage d'habitation sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - La distance entre le bâtiment\* principal\* et l'annexe\* devra respecter **les dispositions inscrites au 4.2.3**
  - L'intégration à l'environnement est respectée ;
  - L'emprise au sol\* devra respecter **les dispositions inscrites au 4.1.1**
  - La hauteur\* devra respecter **les dispositions inscrites au 4.1.2**
- L'installation de **panneaux photovoltaïques au sol** sous réserve :
  - De ne pas impacter l'activité agricole
  - De respecter le potentiel agronomique des terres concernées
- **(1)** Les **changements de destination des constructions\* existantes\*** identifiées au plan de zonage sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole environnante.  
 Le changement de destination agricole vers habitat (logement et hébergement) est autorisé.  
 Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces agricoles, Naturels et Forestiers prévu à l'article L. 112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.
- **(1)** Les changements de destination, la réhabilitation\* et l'extension\* de bâtiments\* existants pour un usage d'hébergement touristique lié à une **activité de diversification** d'une exploitation agricole sous réserve que cette activité :

- Reste accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne nuise pas à l'exploitation ;
  - Soit réalisée dans des constructions existantes\*, couvertes et closes, de qualité architecturale satisfaisante (les bâtiments\* en tôle et en habillage métallique sont exclus, les gîtes ruraux doivent être réalisés dans des bâtiments\* représentatifs du patrimoine local) ;
  - Soit strictement liée à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, vente de produits...);
  - Soit située à proximité du siège principal de l'exploitation ;
  - Ne favorise pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement ;
  - La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.
- Les **affouillements\* et exhaussements\* du sol** directement liés ou nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole ou qu'ils soient nécessaires à des équipements collectifs, à des services publics ou liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.
  - Les **constructions\* légères liées à la protection** et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
    - Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
    - Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
    - Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
    - Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
  - La **reconstruction de bâtiments**, détruits à la suite d'un sinistre,
  - Les constructions\* et installations (stationnements par exemple) nécessaires à des **équipements d'intérêt collectif et aux services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole.
  - Dans les **secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides et aux zones inondables**, des travaux sont admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Disposition générales applicables à l'ensemble des zones » - Partie 5 « prescriptions du PLUi ».

**Dans le secteur Am :**

- **(2)** Sont admises, les nouvelles constructions\* et les extensions\* des bâtiments existants liées à **l'activité actuelle de l'entreprise** :
  - L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
  - L'intégration à l'environnement est respectée ;
  - L'extension\* ou la nouvelle construction\* n'augmentera pas l'emprise au sol\* de plus du double de l'emprise au sol\* actuelle des constructions\* d'activité existante ;
  - La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers nécessaires à une activité artisanale, industriels ou d'entrepôts existantes à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances\* éventuelles.

**Dans le secteur Ae :**

- **(2)** Sont admises, les nouvelles constructions\* et les extensions\* des bâtiments\* existants liées à l'activité actuelle de l'entreprise :

- L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'**activité d'équithérapie** ;
- L'intégration à l'environnement est respectée ;
- L'emprise au sol\* devra respecter **les dispositions inscrites au 4.1.1**
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

**Dans le secteur Ate :**

- **(1) Sont admis :**
- **Les meublés de tourisme (gîtes) dès lors :**
  - qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire 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
  - que l'intégration à l'environnement est respectée ;
  - que l'emprise au sol\* respecte **les dispositions inscrites au 4.1.1**
  - que la desserte existante par les réseaux est satisfaisante.
- **(2) Sont admis :**
- Les aménagements, les installations, les nouvelles constructions\* et les extensions\* des bâtiments existants liées à l'**activité événementielle et/ou touristique de l'entreprise** :
  - L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité (sont admis la restauration, les salles de réception, les bureaux, ...)
  - L'intégration à l'environnement est respectée ;
  - L'emprise au sol\* devra respecter **les dispositions inscrites au 4.1.1**
  - La desserte existante par les réseaux est satisfaisante.
- **Le changement de destination des bâtiments existants en faveur de l'activité événementielle et/ou touristique** de l'entreprise dans les conditions décrites ci-dessus ;
- **Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) sous réserve que :**
  - L'emprise au sol\* respecte **les dispositions inscrites au 4.1.1**
  - L'intégration à l'environnement est respectée :
    - o les HLL sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère boisé et humide du secteur.
    - o la création de nouveaux accès ou chemins ne sont pas autorisés. Que les chemins et accès aux différents HLL doivent rester non bitumés, non cimentés, perméables et n'entraînant pas d'impact sur les cours d'eau, zones humides et biodiversité

**A – Article 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE\***

*Non règlementée*

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE,  
ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET  
PAYSAGERE**

**A – Article 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**A – 4.1 Emprise au sol\* et hauteur\* des constructions\***

#### 4.1.1 Emprise au sol\*

	<b>Extension*</b>	<b>Annexes<sup>1*</sup></b>	<b>Piscine*</b>
<b>Emprise au sol* règlementée par unité foncière*</b>	50% de l'emprise au sol* du bâtiment principal d'habitation*	50 m <sup>2</sup> d'annexes au total par unité foncière	50 m <sup>2</sup>

##### **Dans le secteur Ae,**

L'emprise au sol\* cumulée des constructions\* est limitée à 250 m<sup>2</sup>.

##### **Dans le secteur Ate,**

L'extension\* ou la nouvelle construction\* n'augmentera pas l'emprise au sol\* totale de plus du double de l'emprise au sol\* actuelle des constructions\* d'activité existante.

Dans le cas de projets portant sur des propriétés remarquables de type « château », l'emprise au sol\* cumulée des constructions\* nouvelles à la date d'approbation du PLUi est limitée à 550 m<sup>2</sup>.

Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) :

- Doivent être implantées sur une surface maximum de 5% du STECAL Ate dans lequel elles s'implantent.
- L'emprise au sol\* par HLL est limitée à 40 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions et des HLL à la date d'approbation du PLUi ne représente pas plus de 550 m<sup>2</sup>.

#### **Hauteur\* maximale des constructions\***

4.1.2 La hauteur\* des constructions\* est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs\* définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes\* à la construction\*.

	<b>Logements de fonction* et habitations / extensions* de construction existantes*</b>	<b>Annexes*</b>
<b>Faîtage*</b>	12 mètres	/
<b>Egout*</b>	7 mètres	/
<b>Point le plus haut</b>	/	4,50 mètres

Pour les constructions\* à vocation agricole : *non règlementée*

##### **Pour les Habitations Légères de Loisirs (HLL) :**

La hauteur\* des constructions\* insolites et en particulier les cabanes dans les arbres, ne devra pas dépasser la cime des arbres.

<sup>1</sup> Contrairement aux zones urbaines, l'abri de jardin\* est comptabilisé en zone A dans les 50 m<sup>2</sup> d'annexe\* autorisées.

La hauteur\* des constructions\* insolites, au sol (yourte, tipis...) ne devra pas dépasser 3 mètres pour limiter l'impact dans le grand paysage.

**Pour les constructions à vocation d'activité événementielle :**

La hauteur\* des constructions\* ne devra pas dépasser 12m au point le plus haut.

## A – 4.2

### ***Implantation par rapport aux voies et emprises publiques\*, aux limites séparatives\* et aux autres constructions\* sur une même propriété***

#### **4.2.1 Voies et emprises publiques\***

Dans l'ensemble des secteurs A, le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment\* doit respecter les indications graphiques figurant au plan. Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions\* à usage d'activités doivent être implantées à une distance minimale de 3 m par rapport à l'alignement\* des voies publiques, existantes ou à créer.

Sauf marges de mentionnées dans le règlement graphique concernant la RN12 et la RD31, les constructions\* doivent respecter les marges de recul\* définies dans le cadre du règlement de la voirie départementale. Elles sont par ailleurs définies au **chapitre « Disposition générales applicables à l'ensemble des zones » - Partie 4 « dispositions applicables aux risques et nuisances » - « Nuisances »**.

Toute nouvelle construction\* devra s'implanter en retrait\* de 5 mètres de l'axe du cours d'eau.

#### ***Dispositions particulières :***

- Pour les constructions existantes\* situées en deçà des marges de recul\* définies ci-avant, les extensions\* sont autorisées dans le prolongement des bâtiments\* existants si celles-ci ne réduisent pas le recul\* existant, n'engendrent pas un risque pour la sécurité routière (visibilité à un carrefour) et ne portent pas atteinte au domaine public routier départemental.
- Pour les ouvrages techniques et constructions\* à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;

#### **4.2.2 Limites séparatives\***

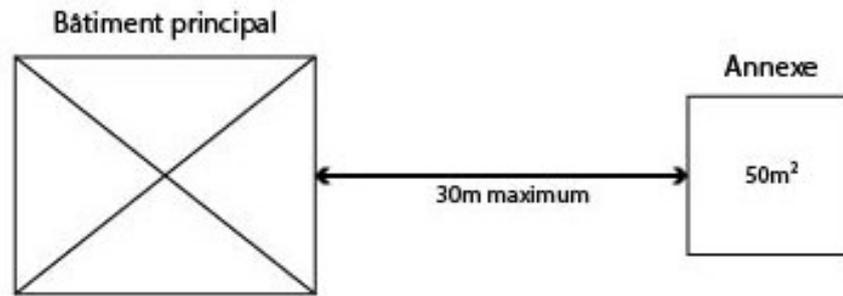
Les constructions\* peuvent être édifiées soit :

- En limite séparative
- En retrait\* de la limite en respectant une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction ( $\geq H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

#### **4.2.3 Constructions\* les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

##### **Constructions\* d'habitation et annexes\* :**

Il est imposé une distance maximum entre le bâtiment principal\* et l'annexe\* de l'ordre de **30 mètres**.



En cas de constructions\* nouvelles à usage d'habitation, liées et nécessaires à une exploitation agricole, une distance maximale de **100 mètres** par rapport aux bâtiments\* de l'exploitation le plus proche est à respecter.

Il n'est pas fixé de règles de distance pour les Habitations Légères de Loisirs (HLL).

A – Article 5

**QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

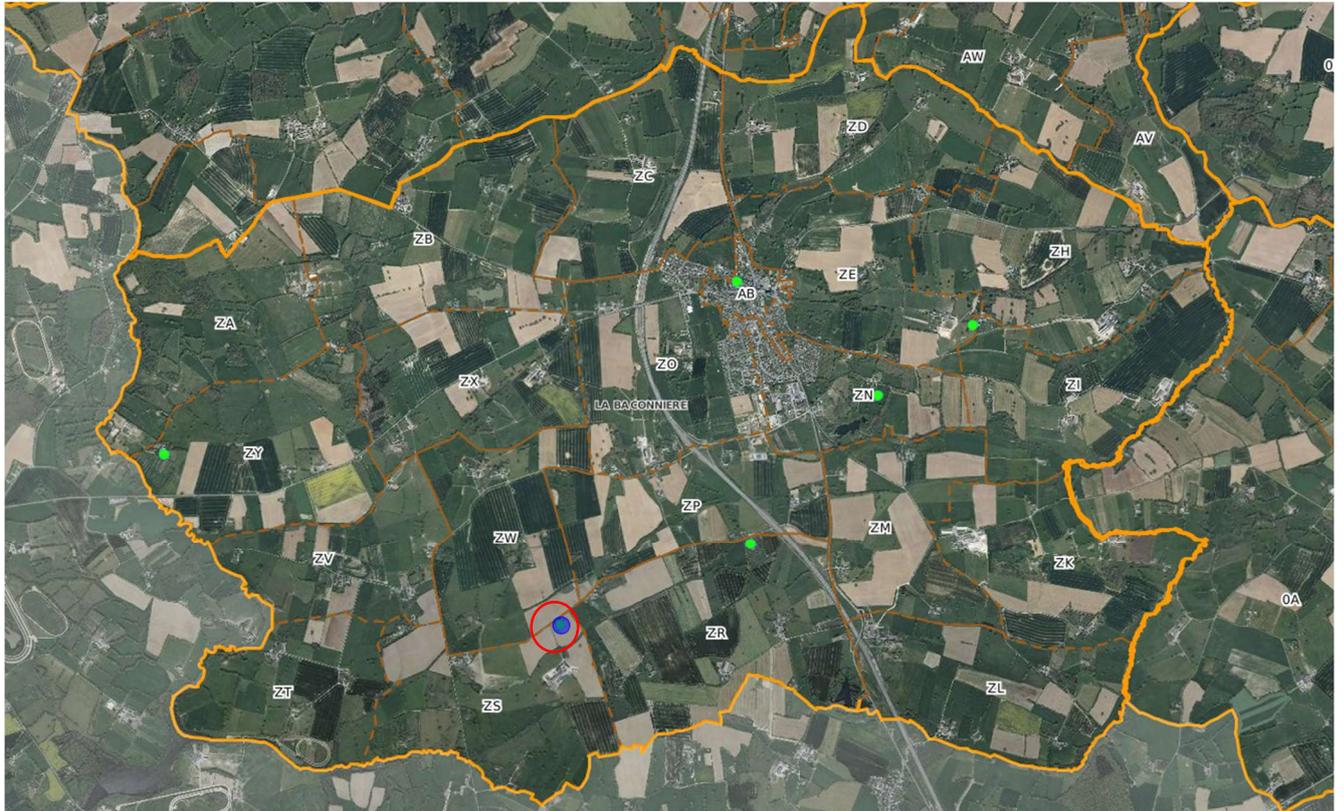
*Les articles à suivre restent inchangés.*

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

Référence interne : Formulaire 24

## 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 :



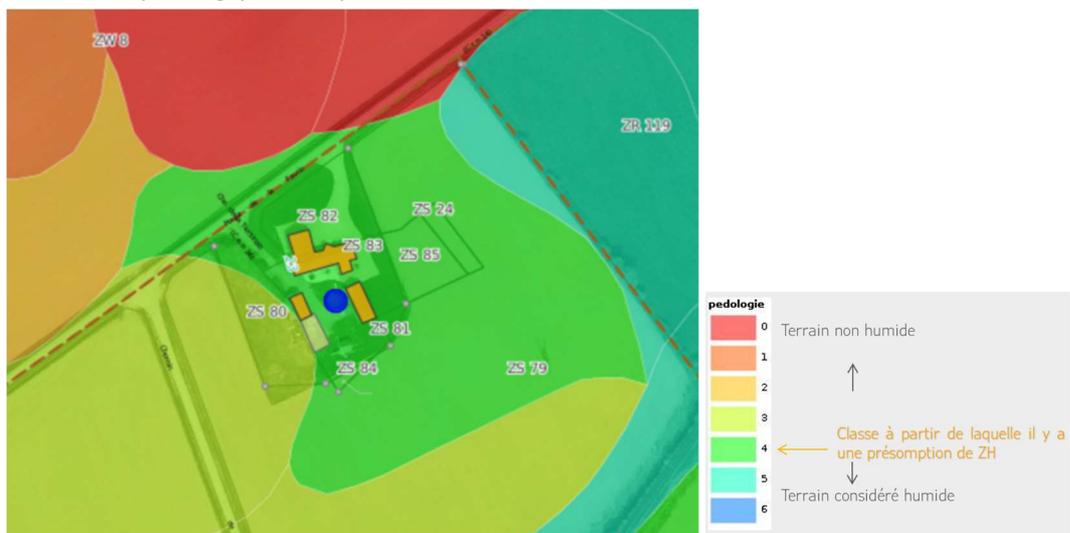
Aperçu du site du projet :



<b>Situation</b>	<b>Commune de La Baconnière, 23, chemin de la Tiersinais</b>	
<b>Desserte</b>	Le site est situé à environ 2,5 km du centre-bourg de La Baconnière. Il est accessible depuis la route de la Favrie.	
<b>Zonage PLUi</b>	<b>A</b>	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.
	<b>Bâtiment pouvant changer de destination</b>	Le site est concerné par un bâtiment dont le changement de destination est autorisé.
<b>Parcelles concernées</b>	ZS 80 ; ZS 81 ; ZS 82 ; ZS 83	
<b>Surface du STECAL à créer</b>	Environ 4640 m <sup>2</sup>	

<b>Le site est concerné par :</b>	Risques ?	Nuisances ?	Zones humides ?	Secteur protégé ?	Périmètre sanitaire agricole ?	Patrimoine ?
	 Retrait-gonflement des argiles		 Pédologie : Niveaux 3 à 4		 La ferme la plus proche se situe à environ 350m	

Extrait carte pédologique du département 53



## LE BESOIN ET LE PROJET EXPRIMES

<b>Informations relatives à l'activité envisagée</b>	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
<b>Description du projet</b>  (Voir schéma d'intentions et perspectives du projet ci-après)	<p><b>Création d'un nouveau STECAL « Ate » :</b></p> <p>Ouverture d'un gîte d'affaires pouvant être loué de la façon suivante :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Privatisation du gîte pour de la location de courte durée (<b>Bât B &amp; C</b>)</li> <li>2. Location du gîte à la journée dans le cadre du travail d'affaires (bénéficiant de tout l'équipement nécessaire)</li> <li>3. Proposition de prestations telles que collations, déjeuners d'affaires sous forme de plateaux repas, dîners éventuels, etc.</li> <li>4. Proposition de prestations autres telles que des activités de « team building » par exemple.</li> <li>5. Location de salles de réunions : lancements de produits, événements plus festifs, séminaires, ... (<b>Bât D</b>)</li> </ol> <p>Enregistrement de la micro-entreprise en août 2023 (location du gîte pour les déplacements touristiques et les déplacements d'affaires - <b>Bât B</b>).</p> <p>Début 2023, l'activité s'effectue sur un gîte (<b>Bât B</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 (<b>Bât B</b>), préalablement cité pourra donc être loué indépendamment.</p>	
<b>Descriptions des objectifs et attendus du projet</b>	<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"> <li>1. Répondre à une demande locale voire nationale de lieu d'accueil notamment d'hébergement associé à un espace de travail (salle de réunion)</li> <li>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.</li> <li>3. Travailler en collaboration avec Laval Tourisme Affaires qui exprime un besoin conséquent de petites structures pour accueillir des petits comités de direction, ...</li> </ol>	

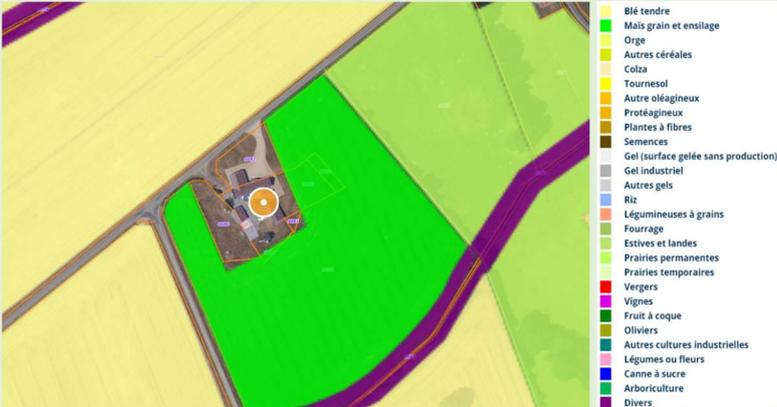
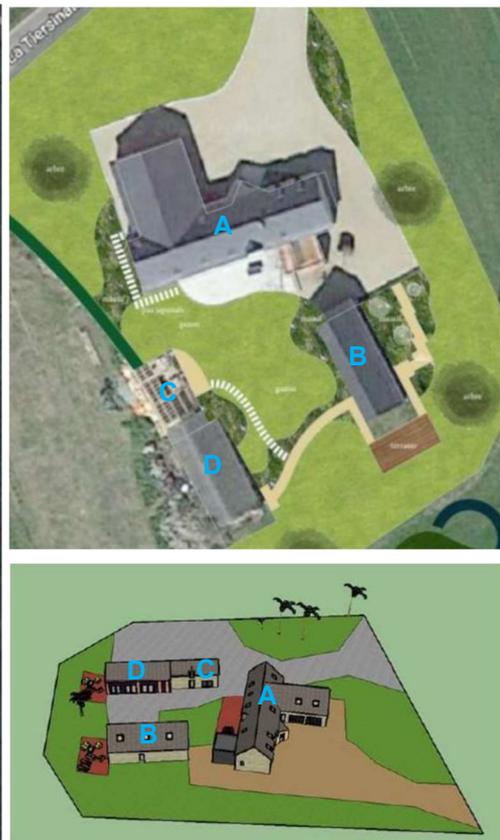
	<p>4. Rénover et valoriser le patrimoine architectural rural local</p> <p>5. Favoriser l'enseignement en donnant la possibilité aux organismes qui le souhaitent de dispenser tout type de formation pour de petits groupes.</p> <p>Le porteur du projet s'engage à mener les travaux et les aménagements dans une démarche tendant vers le moins d'artificialisation possible en proposant du stationnement perméable de sorte que cela ne dénature pas le paysage.</p>
<b>Assainissement</b>	Installation toutes eaux sur site de 5000 m <sup>3</sup>
<b>Consommation NAF ?</b>	<p>Le site est déjà artificialisé.</p> <p>Pas de consommation NAF.</p> <p>Extrait RPG 2022 :</p>  <p>Le site est déjà artificialisé. Pas de consommation NAF. Extrait RPG 2022 :</p> <p>Le diagramme est un extrait du Répertoire Partagé des Géométries (RPG) 2022, montrant une parcelle agricole avec une légende de cultures. La parcelle est divisée en zones de différentes couleurs correspondant à des types de cultures. Une zone centrale est marquée d'un cercle orange. La légende à droite liste les cultures avec leurs couleurs correspondantes : Blé tendre (jaune clair), Mais grain et ensilage (jaune), Orge (jaune), Autres céréales (jaune clair), Colza (jaune), Tournesol (jaune), Autre oléagineux (orange), Protéagineux (orange), Plantes à fibres (orange), Semences (orange), Gel (surface gelée sans production) (gris), Gel industriel (gris), Autres gels (gris), Riz (bleu), Légumineuses à grains (bleu), Fourrage (bleu), Estives et landes (bleu), Prairies permanentes (bleu), Prairies temporaires (bleu), Vergers (bleu), Vignes (bleu), Fruit à coque (bleu), Oliviers (bleu), Autres cultures industrielles (bleu), Légumes ou fleurs (bleu), Canne à sucre (bleu), Arboriculture (bleu), Divers (bleu).</p>

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 démolé suite tempête.

Photographies du **Bât C existant** :



La somme totale de l'emprise au sol des bâtiments actuels et projetés avoisine les 550 m<sup>2</sup> :

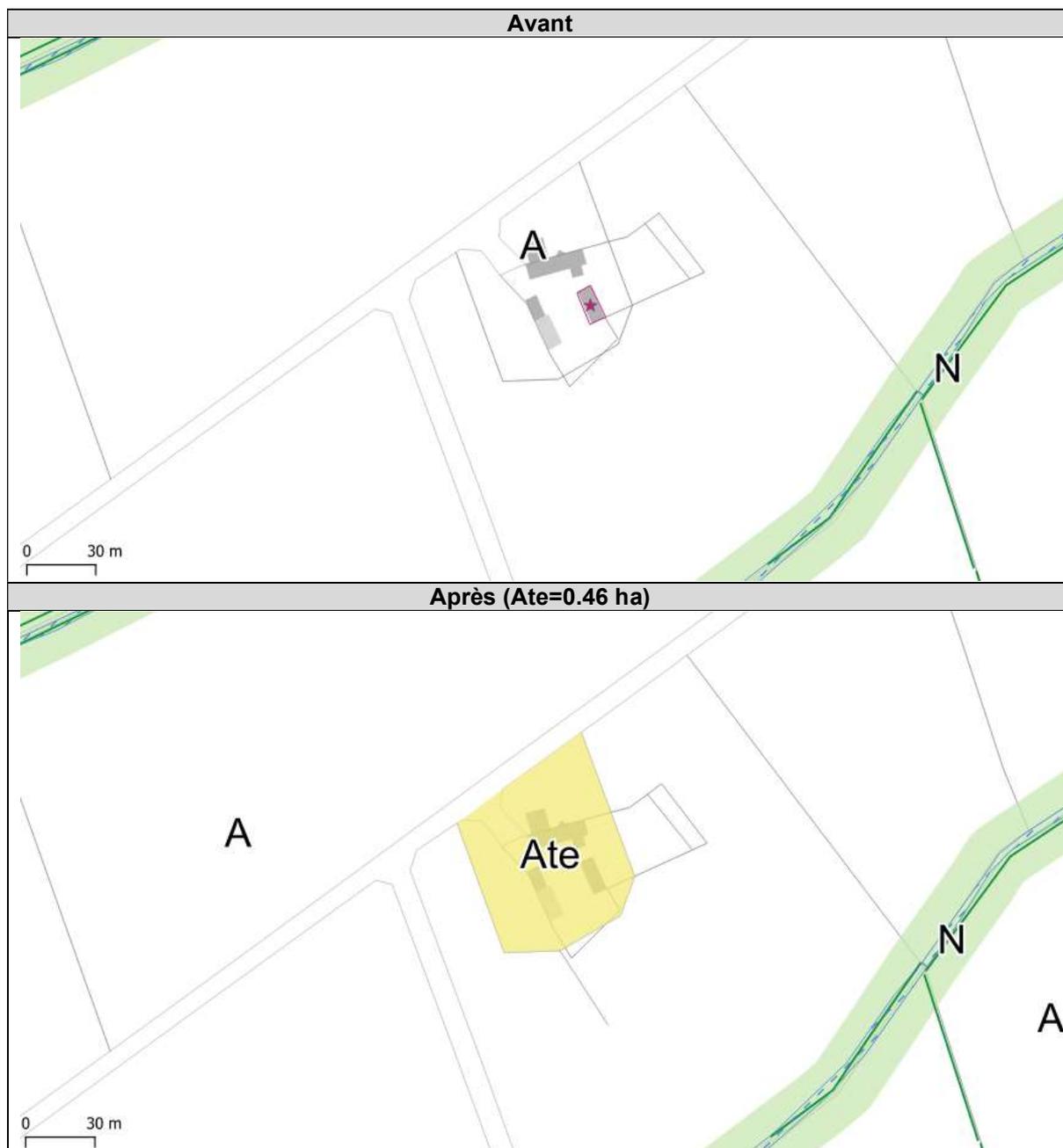
	BATIMENT A	BATIMENT B	BATIMENT C (projet)	BATIMENT D (projet)
Surface en m <sup>2</sup> habitable	222.70 m <sup>2</sup>	96.70 m <sup>2</sup>	56.50m <sup>2</sup> (projet)	85.70 m <sup>2</sup> (projet)
Hauteur en m	6.40 m	6.40 m	5.10 m	5.10 m
Emprise au sol en m <sup>2</sup>	282m <sup>2</sup> ac garages	94.90 m <sup>2</sup>	51.40m <sup>2</sup> attenant	au BAT D 98.70 m <sup>2</sup>
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 5000m3				

## EVOLUTION DU PLUI (AVANT / APRES)

### Evolution du règlement graphique

Il s'agit de :

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

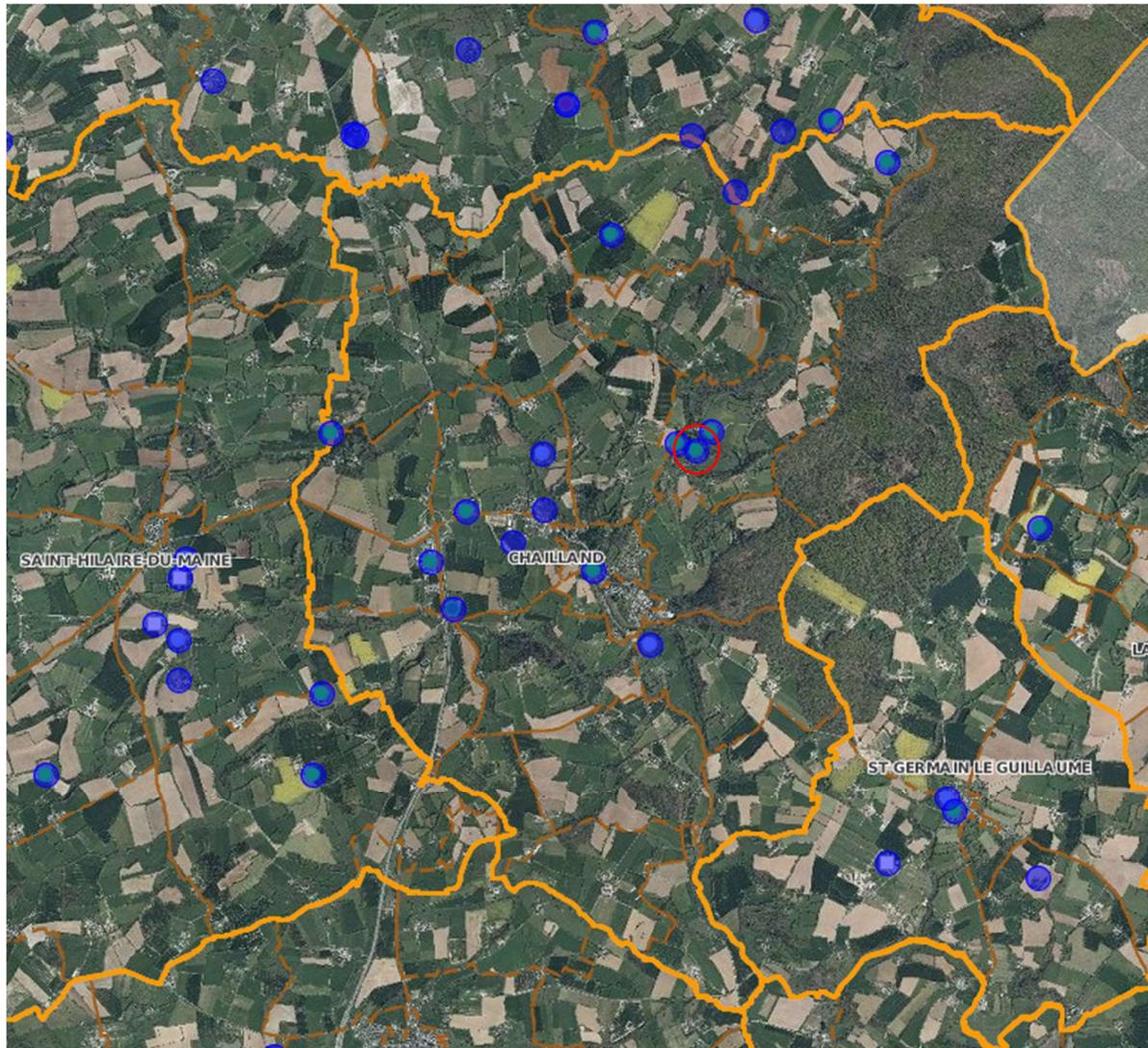


# F162 - Création du STECAL Eco « Ate » (Chailland | Le château de la forge)

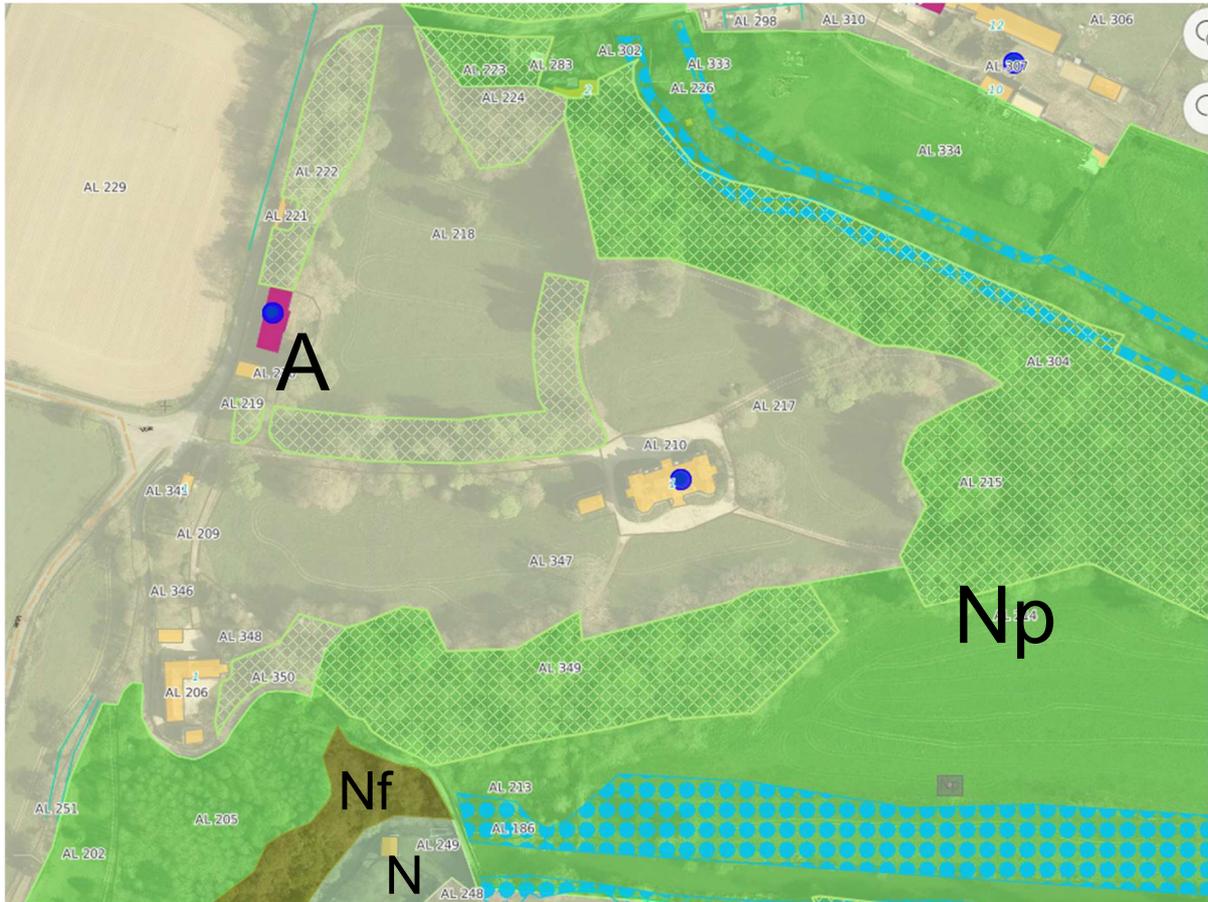
Référence interne : Formulaire 162

## PRESENTATION DU STECAL A CREER

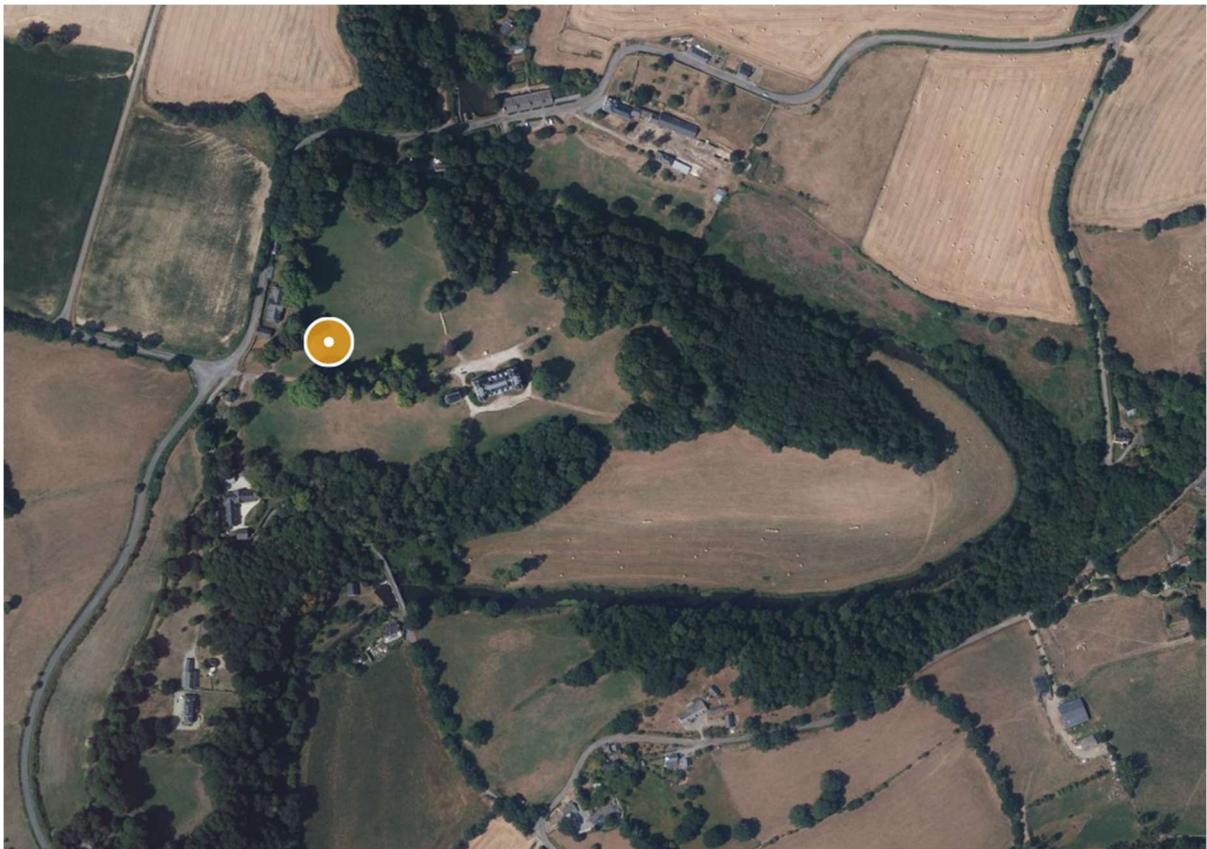
*Situation du STECAL*

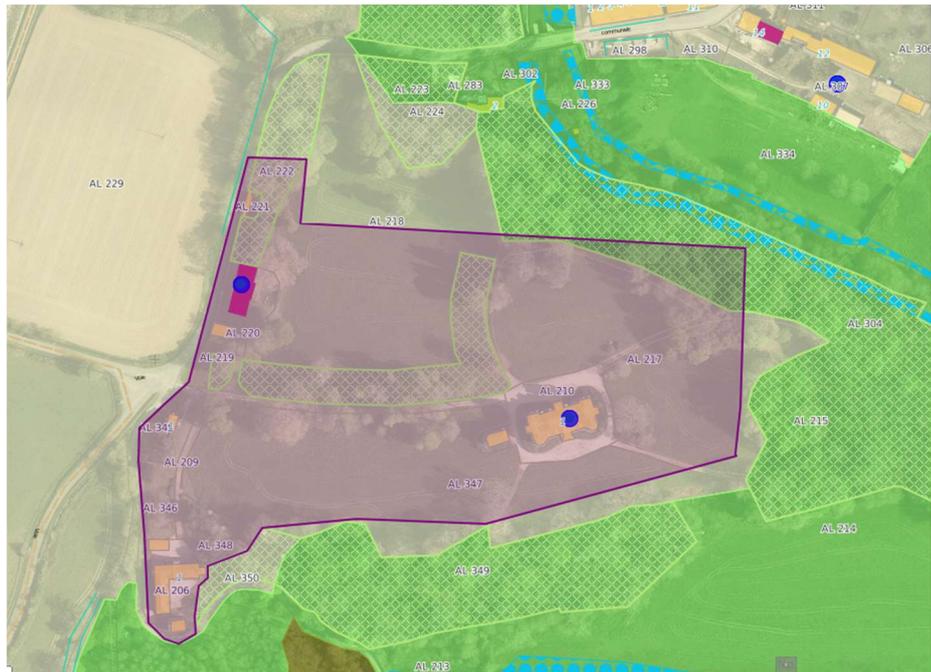


Localisation du STECAL à créer sur l'outil SIG de la communauté de communes :



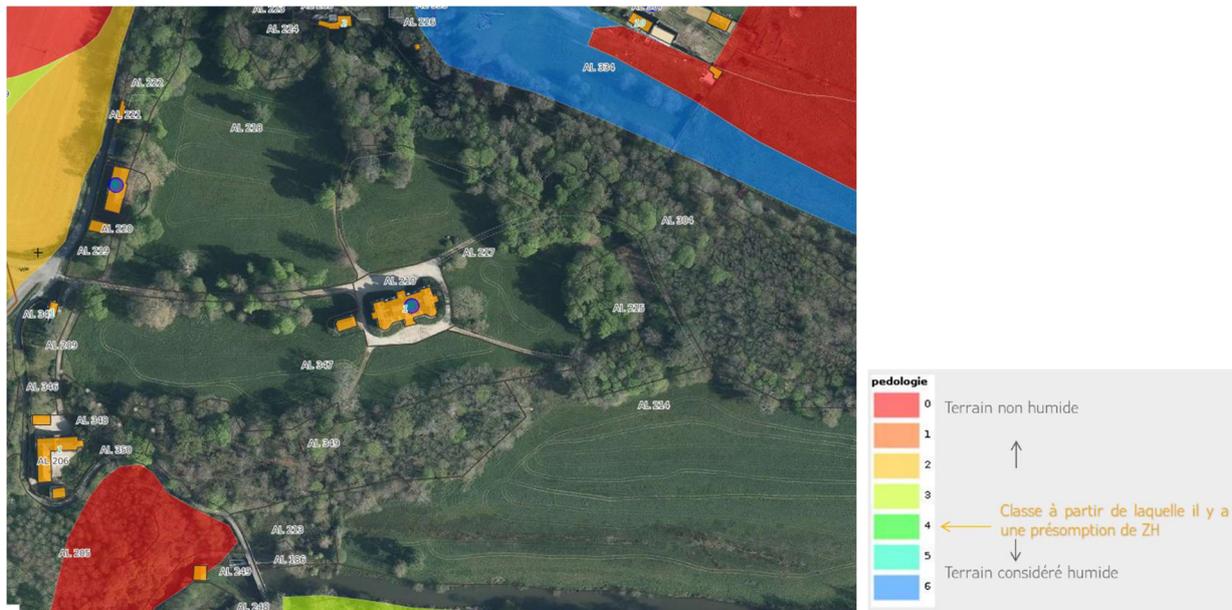
Vue aérienne :



<b>Situation</b>	<b>Commune de Chailland, Le Château de la forge</b>	
<b>Desserte</b>	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	
<b>Zonage PLUi</b>	<b>A</b>	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.
	<b>Bâtiment pouvant changer de destination</b>	Le site est concerné par un bâtiment dont le changement de destination est autorisé.
	<b>Espace Boisé Classé</b>	Le site est concerné par des espaces boisés classés.
<b>Parcelles concernées</b>	AL222; AL221; AL220, AL219; AL218; AL345; AL209; AL346; AL206; AL348; AL347; AL210; AL217	
<b>Surface du STECAL à créer</b>	<p>Environ 5,21 ha</p> 	

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



## 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



- OCCUPATION DU SOL**  
*Habitats non humides*
- Prairie mésophile  
CB : 38
  - Chênaie acidiphile  
CB : 41.5
- Sondages pédologiques*
- Sol non caractéristique de zone humide
- BOCAGE**
- Haie protégée au PLU
  - Arbre à fort potentiel d'accueil pour les espèces protégées
- HYDROLOGIE**
- Pentes
  - Réseau hydrologique*
  - Cours d'eau
- INFORMATION COMPLEMENTAIRE**
- Zone d'étude

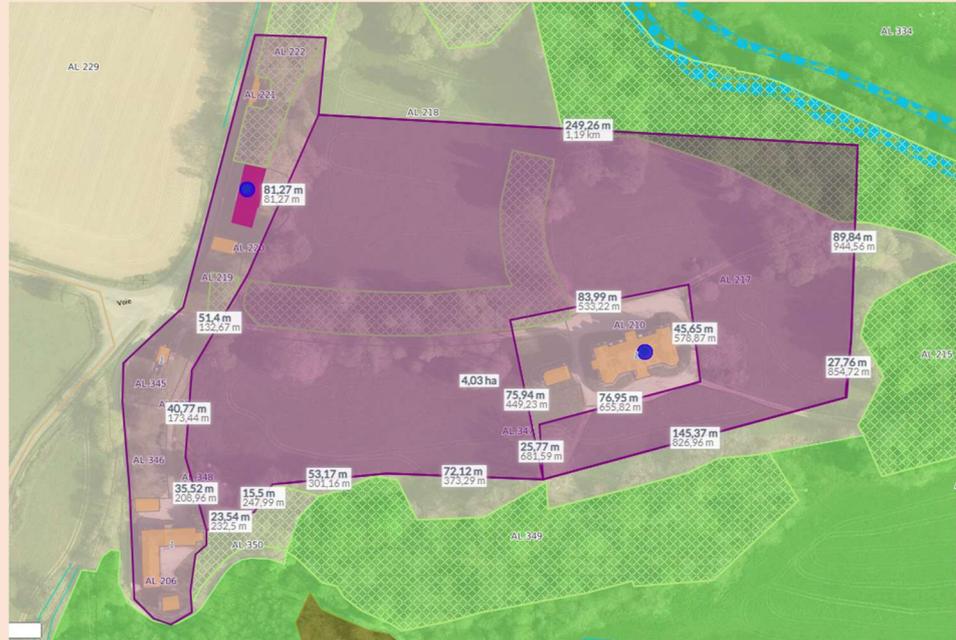
## LE BESOIN ET LE PROJET EXPRIMES

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	<p><b>Création d'un STECAL « Ate » pour permettre :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Création d'une salle de réception « L'Orangerie » dans l'enceinte du Château de la Forge d'environ 500 m<sup>2</sup> capable d'accueillir 330 personnes assises à 500 convives.</li> <li>- Création de deux gîtes distincts pouvant accueillir jusqu'à 28 personnes (14 personnes / gîte) via la réhabilitation de deux bâtiments existants.</li> </ul> <p>Détails fournis par le porteur de projet :</p> <p><b>LE CHÂTEAU</b> Château et chapelle 1400 m2 habitables (Etat 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><b>PARC &amp; JARDIN</b> 16 hectares</p> <p>Le château est idéalement situé en Isère 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><b>BASSE-COUR DU CHÂTEAU</b> 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><b>LES COMMUNS</b> 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>	
Descriptions des objectifs et attendus du projet	<p><b>Ce projet permettra de répondre aux enjeux actuels locaux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Valorisation du patrimoine bâti local (château)</li> <li>- Développement économique local</li> <li>- Diversification de l'offre événementielle</li> <li>- Impact positif sur le tourisme</li> <li>- Opportunité de partenariats</li> </ul>	

	<p>Détails fournis par le porteur de projet :</p> <p><b>1. Développement économique local :</b> La création d'une salle de réception entraînera 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.</p> <p><b>2. Diversification de l'offre événementielle :</b> 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.</p> <p><b>3. Impact positif sur le tourisme :</b> 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.</p> <p><b>4. Opportunité de partenariats :</b> 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> <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'Émée.</p> <p><b>ÉCONOMIE :</b> L'Orangerie sera le lieu de réception des événements et les 2 gîtes permettront d'héberger 28 personnes.</p> <p><b>PATRIMOINE :</b> 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><b>ENVIRONNEMENT :</b> 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> <p><b>Le STECAL Ate est nouveau.</b></p> <p><b>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.</b></p>
<b>Assainissement</b>	Autonome (en cours d'étude)

Consommation NAF ?

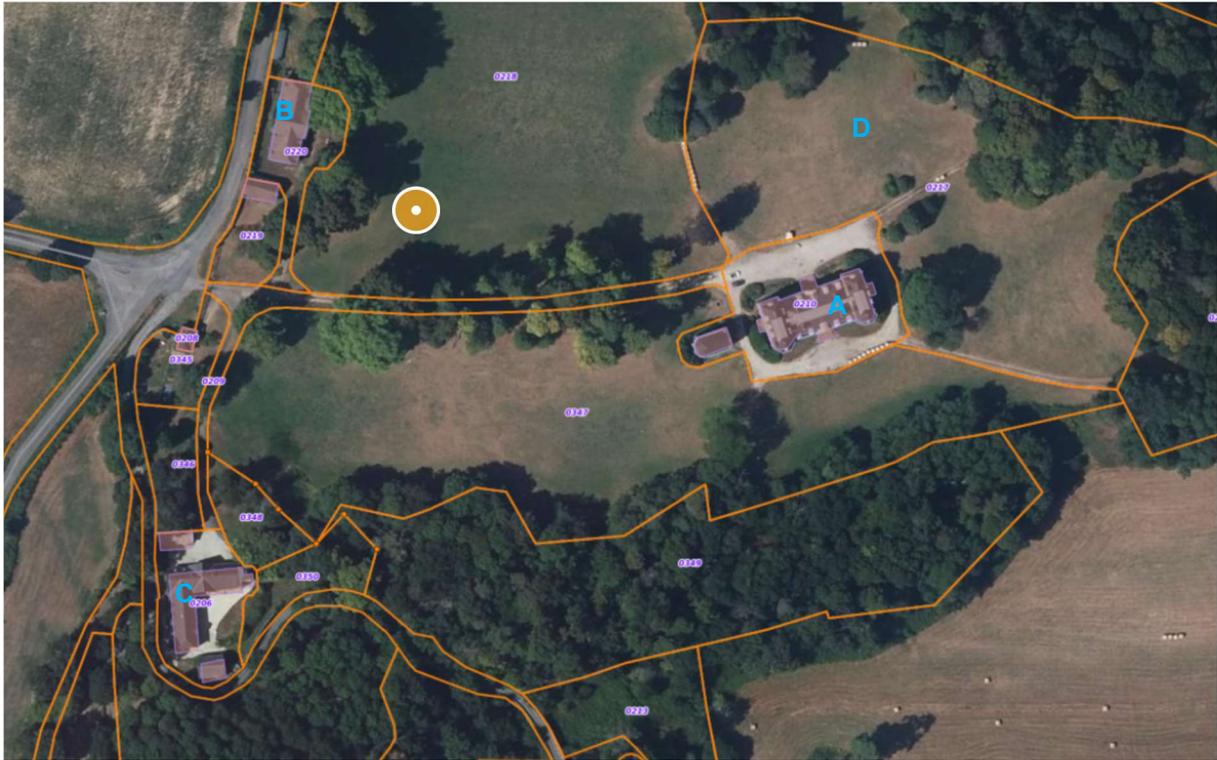
Consommation NAF d'environ 4 ha (surface violet foncé)



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 :

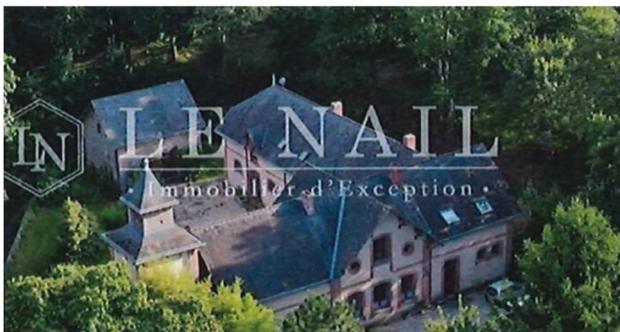
Le Château (Bât A) :



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**) :



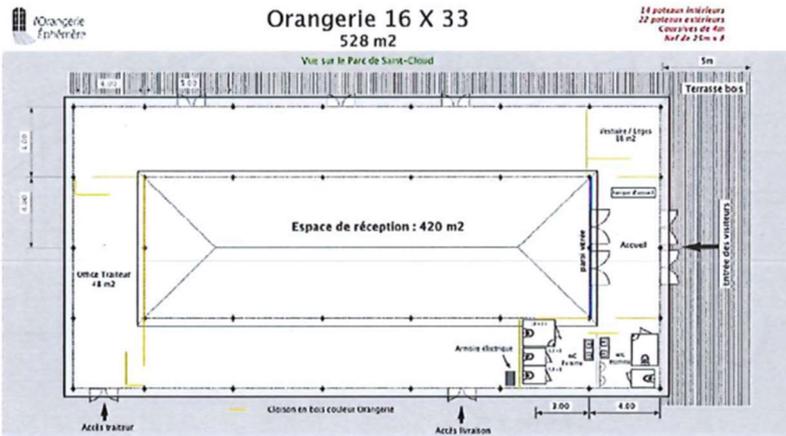
## Construction d'une orangerie



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 halle 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 500m<sup>2</sup>, capable d'accueillir de 330 personnes assises à 500 convives.



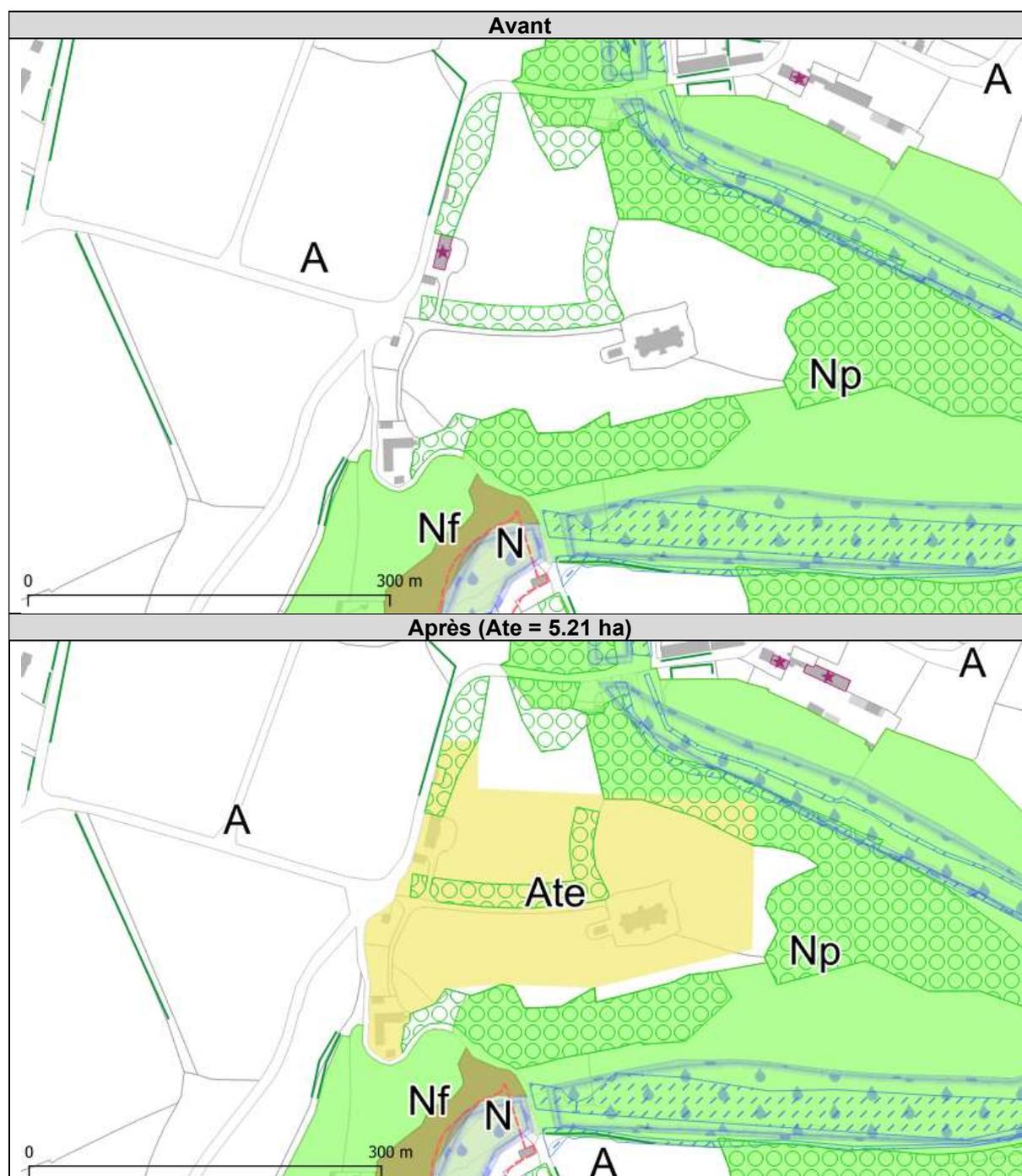
	BATIMENT A	BATIMENT B	BATIMENT C	BATIMENT D (projet)
Surface en m <sup>2</sup>	1400 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	560 m <sup>2</sup>
Hauteur en m	6 m	7 m	20 m	5 m
Emprise au sol en m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
Destination 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 événementielles / 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 événementielle/tourisme).

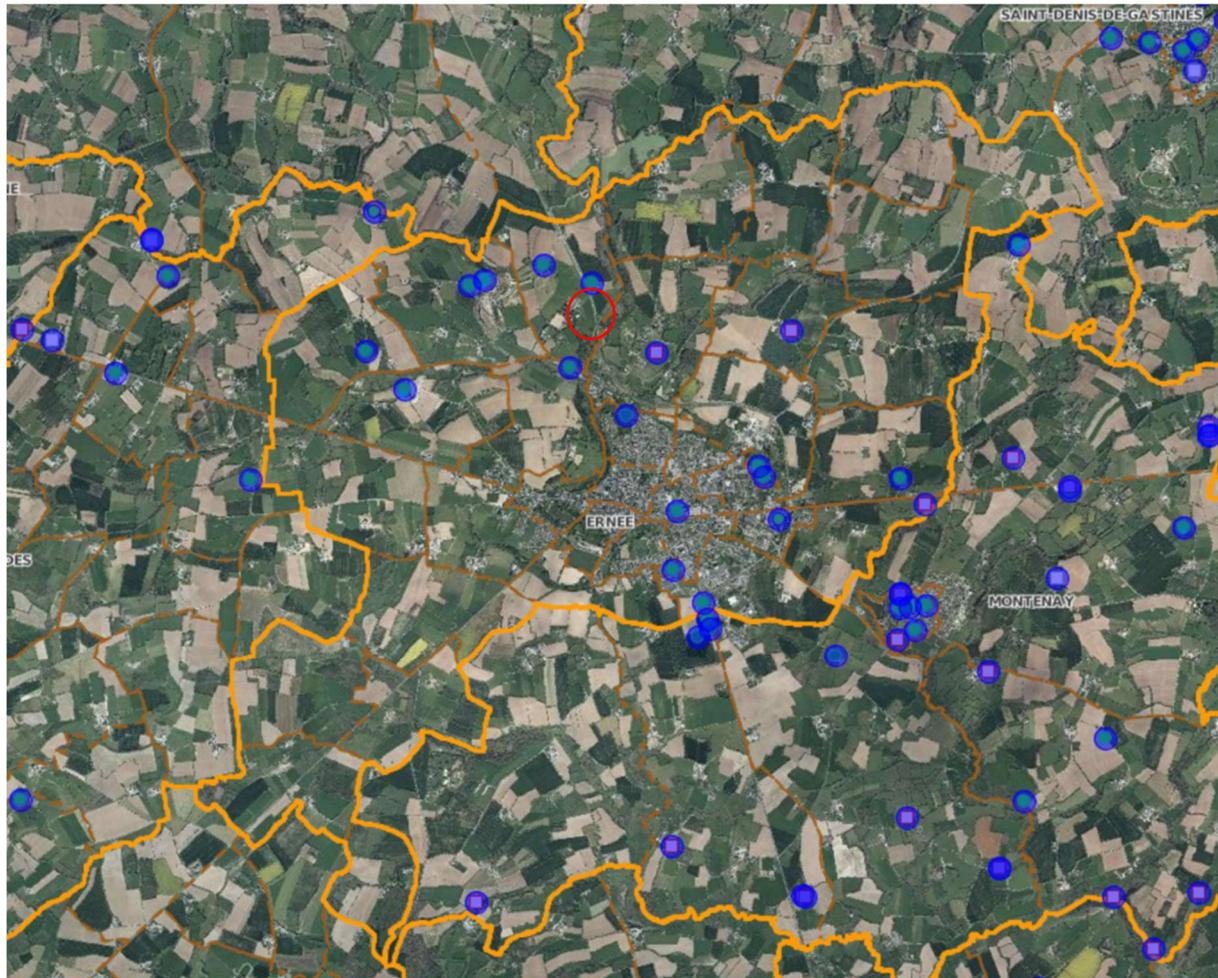


# F128 - Création du STECAL Eco « Ate » (Ernée | Mauny)

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 :



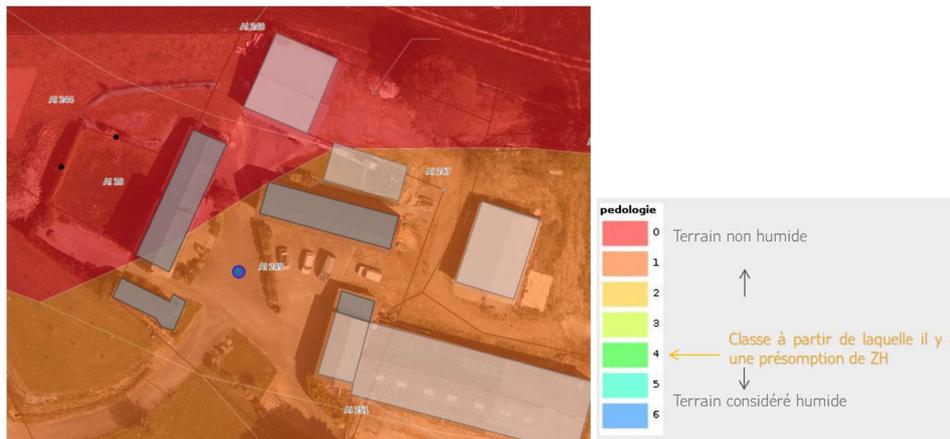
Vue aérienne :



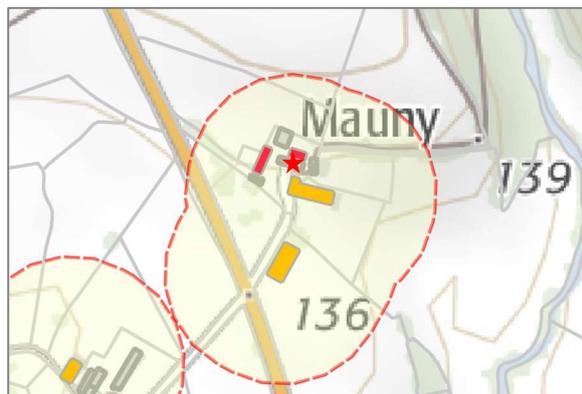
<b>Situation</b>	<b>Commune de Ernée, Lieu-dit Mauny</b>	
<b>Desserte</b>	<p>Le site est situé à environ 2 km du centre-bourg d'Ernée. Il est accessible depuis le chemin de Mauny, une petite voie qui longe la Route de Montaudin</p> <p>Localisation du bâtiment concerné (étoile rouge) :</p> 	
<b>Zonage PLUi</b>	<b>A</b>	<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>
<b>Parcelles concernées</b>	AI 0249	
<b>Surface du STECAL à créer</b>	<p>Environ 550 m<sup>2</sup></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



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 m<sup>2</sup> : environ 150 m<sup>2</sup>
- 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)

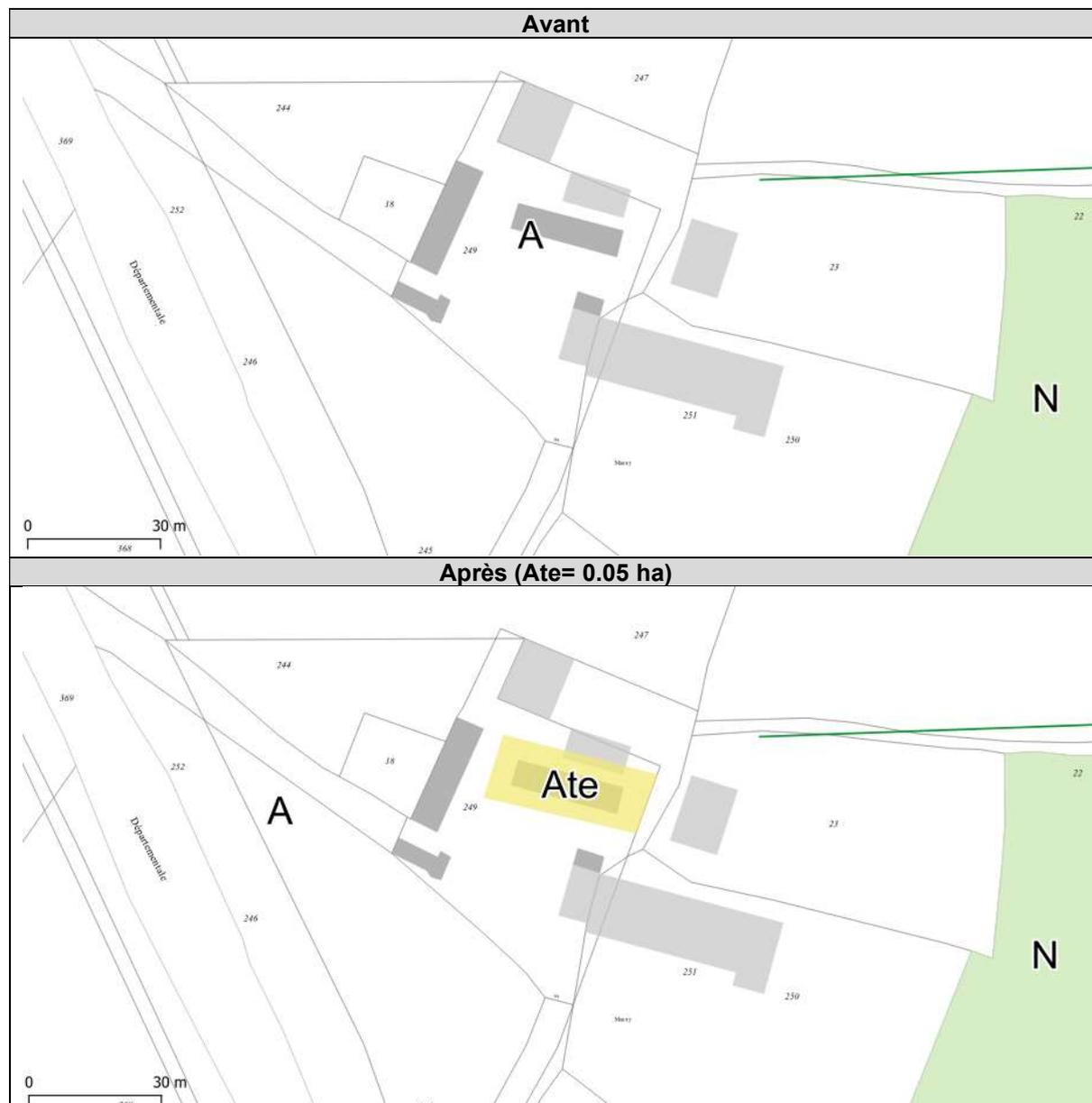
<b>Consommation NAF ?</b>	Le site est déjà artificialisé. Pas de consommation NAF.
---------------------------	---

## EVOLUTION DU PLUI (AVANT / APRES)

### Evolution du règlement graphique

Il s'agit de :

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

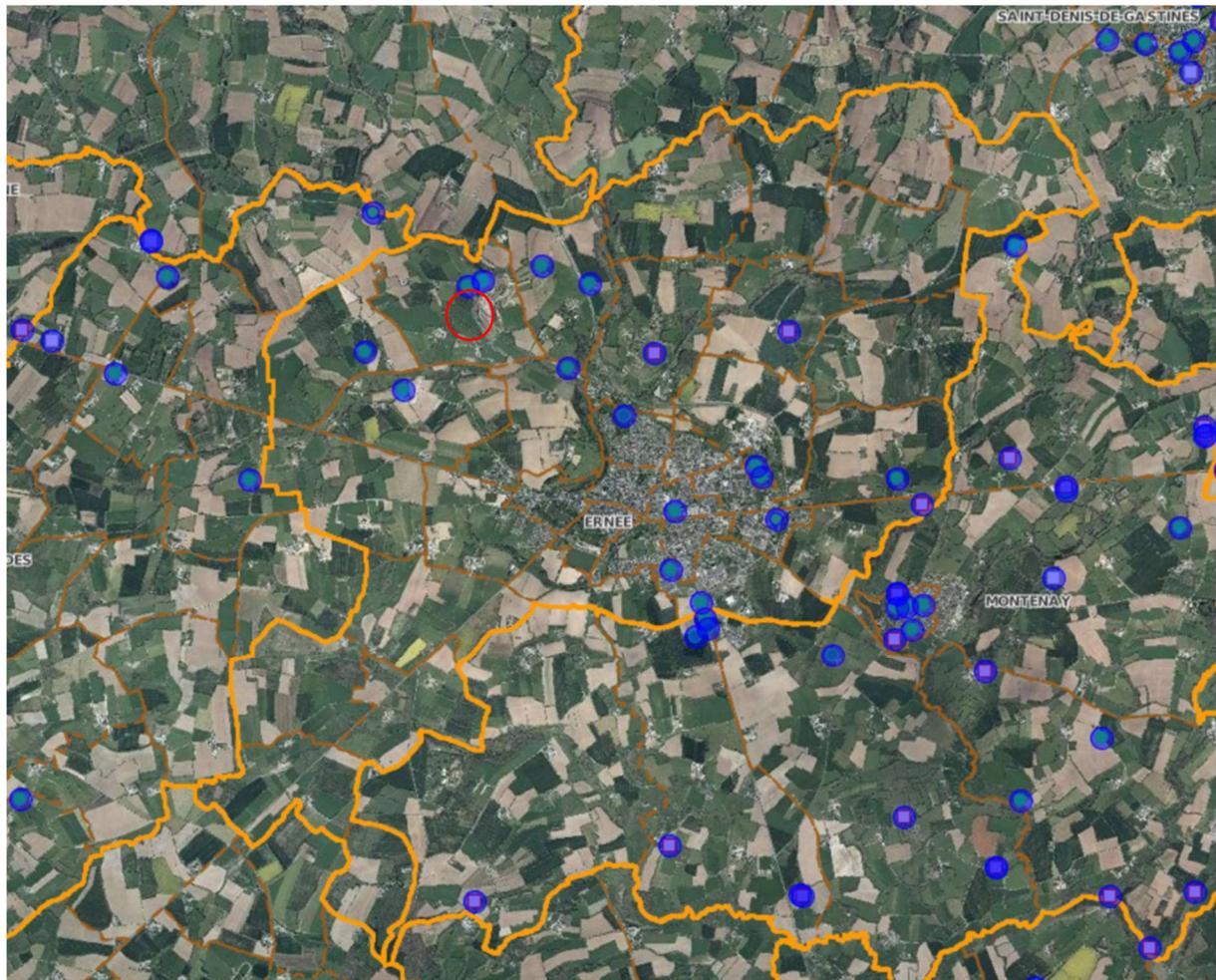


# F165 - Création du STECAL Eco « Ate » (Ernée | La Bourdinais)

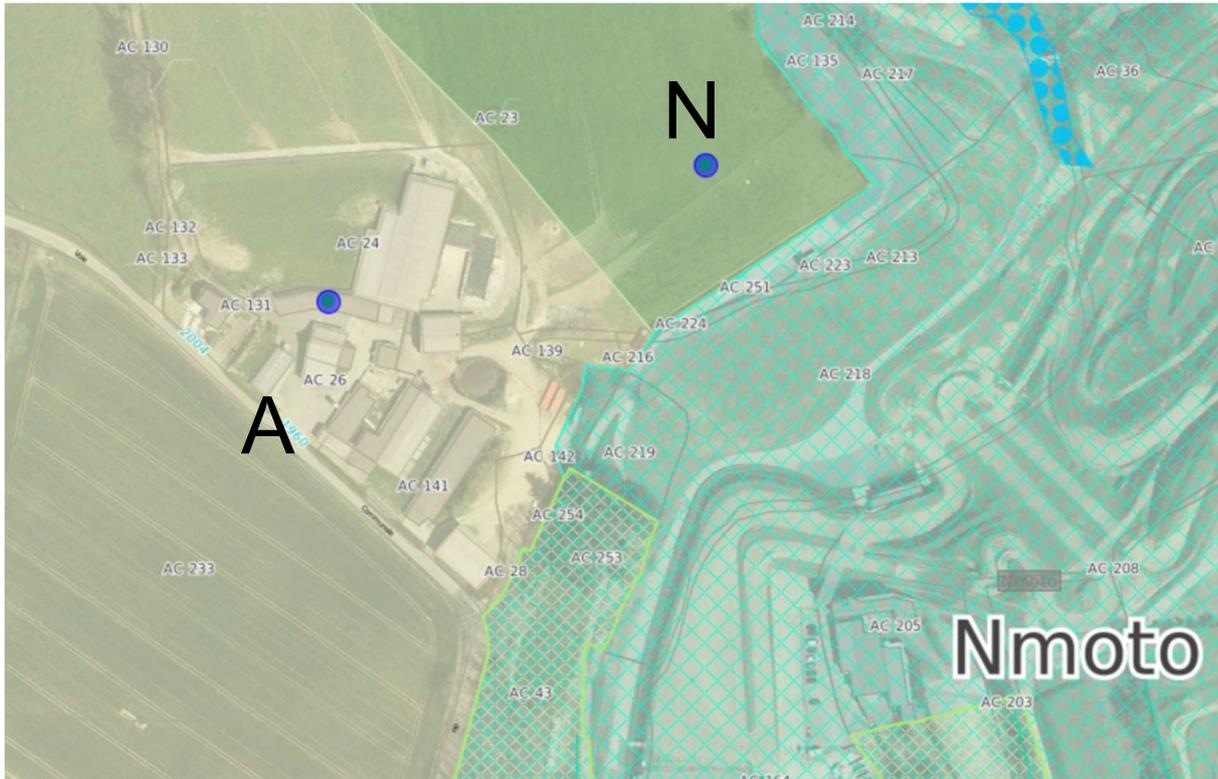
Référence interne : Formulaire 165

## PRESENTATION DU STECAL A CREER

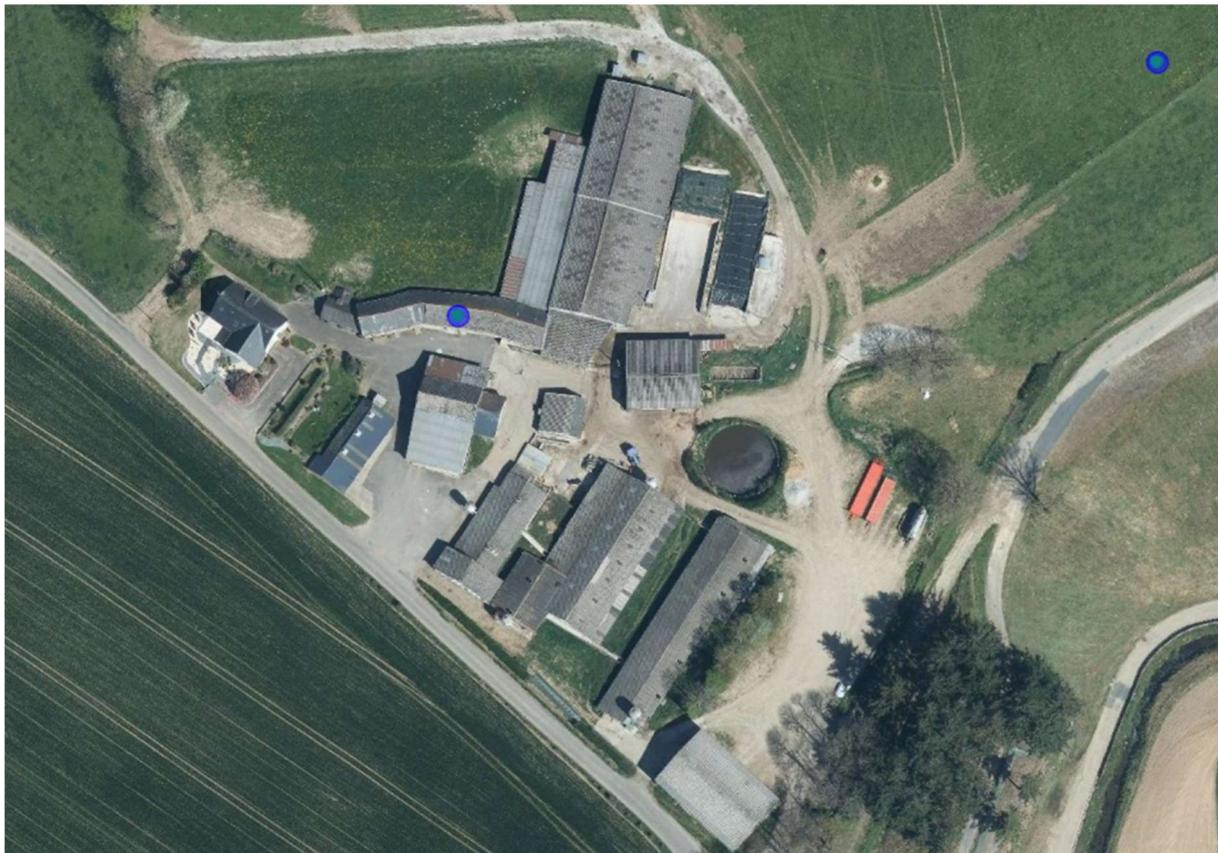
Situation du STECAL



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



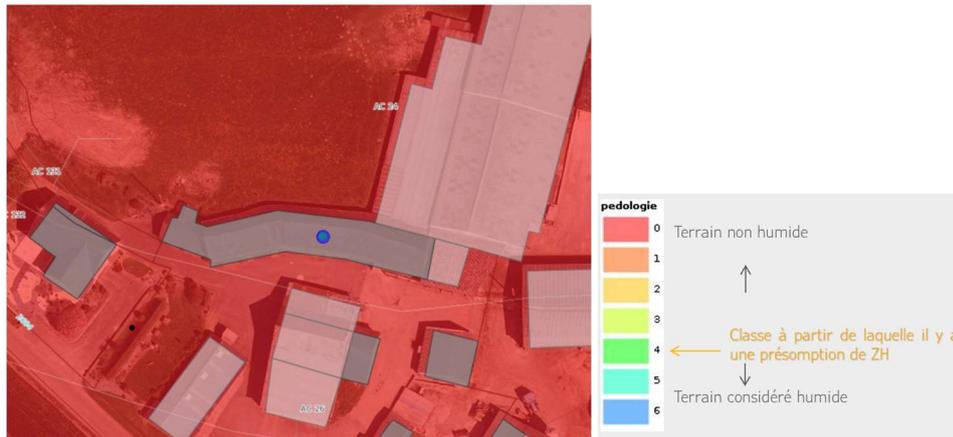
Vue aérienne :



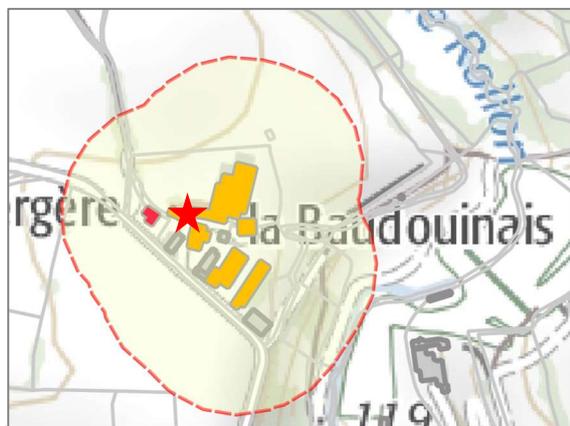


	Risques ?	Nuisances ?	Zones humides ?	Secteur protégé ?	Périmètre sanitaire agricole ?	Patrimoine ?
<b>Le site est concerné par :</b>	✓ Retrait-gonflement des argiles	✗	✗ Pédologie : Niveau 0	✗	✗	✗

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 agricole cessera le 01/01/2026 et que la majorité des bâtiments d'activité agricole sans intérêt patrimonial seront démolis.

## 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 en 2026

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

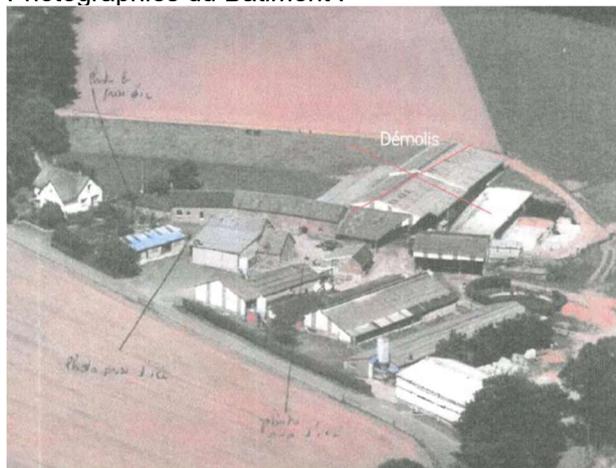
Bâtiment technique pour puits d'eau

Tiers (habitation)

Annexe de l'habitation

Bâtiment de stockage qui sera cédé au motocross

Photographies du Bâtiment :



- Références cadastrales : AC 26
- Zonage actuel : A (agricole)
- Emprise au sol en m<sup>2</sup> : environ 180 m<sup>2</sup>
- 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 événementielles / touristiques



# Création du STECAL « Nte »

## Caractéristiques et règlement souhaité

### DESCRIPTION

Le STECAL Nte est créé pour englober les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destinés à des activités événementielles et/ou touristiques au sein de la zone naturelle.

Il est le pendant de la zone Ate (nouveau) mais en zone naturelle.

Il est envisagé d'y autoriser :

- **Le changement de destination de bâtiments existants destinés à accueillir une activité événementielle et/ou touristique.**
- **Les meublés de tourisme (gîtes)** dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire 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,
- Les aménagements, les installations, les nouvelles constructions et les extensions des bâtiments existants liées à **l'activité événementielle et/ou touristique de l'entreprise** :
  - o L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité (sont admis la restauration, les salles de réception, les bureaux, ...)
  - 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 des constructions d'activité existante ;
  - o Pour les projets portant sur des propriétés remarquables de type « Château », l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions à la date d'approbation du PLUi est limitée à 550 m<sup>2</sup>.
- **Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) sous réserve que :**
  - o Elles soient implantées sur une surface maximum de 5% du STECAL Ate dans lequel elles s'implantent,
  - o L'emprise au sol\* par HLL\* est limitée à 40 m<sup>2</sup>.
  - o L'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions et des HLL à la date d'approbation du PLUi ne représente pas plus de 550 m<sup>2</sup>.
  - o L'intégration à l'environnement est respectée (les HLL sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère boisé et humide du secteur).

### EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT POUR INTEGRER LE STECAL NTE

Avant / Après

*Les évolutions proposées apparaissent en rouge ci-dessous*



**Attention l'article du PLU ci-dessous est également concerné par d'autres évolutions présentées dans cette notice**

La zone naturelle est dite « zone **N** ».

Elle 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.

**Caractère de la zone N :**

Elle correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole ou forestière et se caractérise par la présence de :

- Terrains cultivés ou non,
- Quelques constructions\*, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

Elle comprend les secteurs indicés suivants :

- **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.
- **Nf** : secteur naturel forestier doté de plans de gestion permettant une gestion durable au sens du Code Forestier
- **Nc** : secteur naturel de camping
- **Nl** : secteur permettant l'implantation d'équipements légers de loisirs avec ou sans hébergement
- **Nm** : secteur mixte d'habitat et d'activités (agricole et/ou artisanale)
- **Nmoto** : secteur naturel lié à l'activité du moto-cross
- **Ng** : secteur d'aire d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage
- **Nte** : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destinés à des activités évènementielles et/ou touristiques.

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

### **N – USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES** Articles 1 et 2

#### ***Destinations et sous-destinations des constructions***

*Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination***

*Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **★ Destination (1)***

*Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.*

**Pour le secteur Nte :**

		Destinations des constructions		Sous-destinations		
<b>Nte</b>	<b>X</b>	<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<b>X</b>	<b>Exploitation agricole</b>	<b>X</b>	<b>Exploitation forestière</b>
	<b>*</b>	<b>Habitation (1) (2)</b>	<b>*</b>	<b>Logement</b>	<b>X</b>	<b>Hébergement</b>
	<b>*</b>	<b>Commerce et activités de service (3)</b>	<b>*</b>	<b>Artisanat et commerce de détail</b>	<b>*</b>	<b>Restauration</b>
			<b>X</b>	<b>Commerce de gros</b>	<b>*</b>	<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>
			<b>*</b>	<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	<b>X</b>	<b>Cinéma</b>
	<b>*</b>	<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<b>X</b>	<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b>	<b>*</b>	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (4) (5)</b>
			<b>X</b>	<b>Etablissements d'enseignement</b>	<b>X</b>	<b>Etablissements de santé et d'action sociale</b>
			<b>X</b>	<b>Salles d'art et de spectacles</b>	<b>X</b>	<b>Equipements sportifs</b>
			<b>X</b>	<b>Autres équipements recevant du public</b>		
	<b>X</b>	<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	<b>X</b>	<b>Industrie</b>	<b>X</b>	<b>Entrepôt</b>
<b>X</b>			<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	<b>X</b>	<b>Bureau</b>	

Sont admis, dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone :

- **(1)** Les extensions\* des constructions\* à usage d'habitation existantes, si l'ensemble des conditions est réuni :
  - L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet
  - L'extension\* ne doit en aucun cas réduire le périmètre de réciprocity d'une exploitation agricole

- L'extension\* devra respecter **les dispositions inscrites au 4.1.1**
  - **(1)** Les extensions des bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination sont autorisées après l'obtention de l'autorisation du droit des sols reconnaissant la destination **habitat, si l'ensemble des conditions est réuni** :
    - L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
    - La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet
    - L'extension\* ne doit en aucun cas réduire le périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole
    - L'extension\* devra respecter **les dispositions inscrites au 4.1.1**
- **(1) Les meublés de tourisme (gîtes) dès lors** :
  - Qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire 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
  - Que l'intégration à l'environnement est respectée (les HLL sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère boisé et humide du secteur) ;
  - Que l'emprise au sol\* devra respecter **les dispositions inscrites au 4.1.1**
  - Que la desserte existante par les réseaux est satisfaisante.
- **(2) Les annexes\* des constructions\*** à destination d'habitation sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - La distance entre le bâtiment principal\* et l'annexe\* devra respecter **les dispositions inscrites en 4.2.3** ;
  - L'intégration à l'environnement est respectée ;
  - L'emprise au sol\* devra respecter **les dispositions inscrites en 4.1.1**.
  - La hauteur\* devra respecter **les dispositions inscrites en 4.1.2**.
- **(3) Sont admis, les aménagements, les installations, les nouvelles constructions\* et les extensions\* des bâtiments existants liées à l'activité événementielle et/ou touristique de l'entreprise** :
  - L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité (sont admis la restauration, les salles de réception, les gîtes, les bureaux, ...) ;
  - L'intégration à l'environnement est respectée ;
  - L'emprise au sol\* devra respecter **les dispositions inscrites en 4.1.1**.
  - La desserte existante par les réseaux est satisfaisante.
- **Le changement de destination des bâtiments existants en faveur de l'activité événementielle et/ou touristique** de l'entreprise dans les conditions décrites ci-dessus ;
- **Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) sous réserve que** :
  - L'emprise au sol\* respecte **les dispositions inscrites au 4.1.1**
  - L'intégration à l'environnement est respectée (les HLL sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère boisé et humide du secteur).
- **(4, 5) Les constructions\* et travaux d'infrastructures** concernant des équipements publics ou d'intérêt collectif (voirie, assainissement...).

**Sont également interdits :**

- Les constructions\* de nature à porter atteinte au développement des activités agricoles, à l'environnement et aux zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau,
- Les **affouillements\* et exhaussements\*** du sol à l'exception de ceux liés aux opérations et constructions\* autorisées dans la zone et liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides,
- L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, ou le remblai de **zones humides**,
- Les **carrières**, installations et constructions\* nécessaires à cette exploitation ;
- Les **dépôts de véhicules** usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Le **changement de destination** si la nouvelle destination correspond à une construction\* non autorisée dans la zone,
- Les **terrains de camping**, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs\*.

**N – Article 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE\***

*Non règlementée*

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**N – Article 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**N – 4.1 *Emprise au sol\* et hauteur\* des constructions\****

**4.1.1 Emprise au sol\***

Dans la zone N, or sous-secteurs indicés, pour les constructions\* à destination habitation :

	<b>Extension*</b>	<b>Annexes<sup>2*</sup></b>	<b>Piscine*</b>
<i>Emprise au sol* règlementée par unité foncière*</i>	50% de l'emprise au sol* du bâtiment principal d'habitation*	50 m <sup>2</sup> d'annexes au total par unité foncière	50 m <sup>2</sup>

**Dans le secteur Nf :**

L'emprise au sol\* des constructions\* légères ne devra pas dépasser **10 m<sup>2</sup>**.

**Dans le secteur Nc :**

L'emprise au sol\* par Habitations Légères de Loisirs \* est limitée à **50 m<sup>2</sup>**.

<sup>2</sup> Contrairement aux zones urbaines, l'abri de jardin\* est comptabilisé en zone N dans les 50 m<sup>2</sup> d'annexe\* autorisées.

**Dans le secteur NI :**

Pour les Habitations Légères de Loisirs\* groupées ou isolées (cabanes dans les arbres, tipis, yourtes...), l'emprise au sol\* par **construction\* HLL** est limitée à **40 m<sup>2</sup>**.

**Dans le secteur Nm :**

L'extension\* ou la nouvelle construction\* n'augmentera pas l'emprise au sol\* de plus du double de l'emprise au sol\* actuelle des constructions\* d'activité existante sur l'unité foncière\* ;

**Dans le secteur Nmoto :**

L'emprise au sol\* de l'ensemble des constructions\* ne doit pas dépasser **150 m<sup>2</sup>**.

**Dans le secteur Nte :**

L'extension\* ou la nouvelle construction\* n'augmentera pas l'emprise au sol\* totale de plus du double de l'emprise au sol\* actuelle des constructions\* d'activité existante

Dans le cas de projets portant sur des propriétés remarquables de type « château », l'emprise au sol\* cumulée des constructions\* nouvelles à la date d'approbation du PLUi est limitée à 550 m<sup>2</sup>.

Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) :

- Doivent être implantées sur une surface maximum de 5% du STECAL Nte dans lequel elles s'implantent.
- L'emprise au sol\* par HLL\* est limitée à 40 m<sup>2</sup>.
- L'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions et des HLL à la date d'approbation du PLUi ne représente pas plus de 550 m<sup>2</sup>.

**Hauteur maximale des constructions\***

**4.1.2**

**Dans la zone N et ses secteurs Nc, Nmoto et Ng or secteurs indicés NI, Nm, Nf, Nte et Np :**

La hauteur\* des constructions\* est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs\* définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes\* à la construction\*.

	<b>Construction* / extension*</b>	<b>Annexes*</b>
<b>Faîtage*</b>	12 mètres	/
<b>Egout*</b>	7 mètres	/
<b>Point le plus haut</b>	/	4,50 mètres

**Dans le secteur Nm :**

*Non règlementée*

**Dans le secteur Np :**

Non règlementée

**Dans le secteur Ni :**

La hauteur\* des constructions\* insolites et en particulier les cabanes dans les arbres, ne devra pas dépasser la cime des arbres.

La hauteur\* des constructions\* insolites, au sol (yourte, tipis...) ne devra pas dépasser 3 mètres pour limiter l'impact dans le grand paysage.

**Dans le secteur Nf :**

La hauteur\* des constructions\* ne devra pas dépasser 3 mètres au point le plus haut pour limiter l'impact dans le grand paysage.

**Dans le secteur Nte :**

La hauteur\* des constructions\* ne devra pas dépasser la hauteur des constructions existantes.

Pour les Habitations Légères de Loisirs (HLL) :

La hauteur\* des constructions\* insolites et en particulier les cabanes dans les arbres, ne devra pas dépasser la cime des arbres.

La hauteur\* des constructions\* insolites, au sol (yourte, tipis...) ne devra pas dépasser 3 mètres pour limiter l'impact dans le grand paysage.

**N – 4.2**

**Implantation par rapport aux voies et emprises publiques\*, aux limites séparatives\* et aux autres constructions sur une même propriété**

**4.2.1 Voies et emprises publiques\***

Dans l'ensemble des secteurs N, le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment\* doit respecter les indications graphiques figurant au plan. Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions\* à usage d'activités doivent être implantées à une distance minimale de 3 m par rapport à l'alignement\* des voies publiques, existantes ou à créer.

Sauf marges de recul\* mentionnées dans le règlement graphique concernant la RN12 et la RD31, les constructions\* doivent respecter les marges de recul\* définies dans le cadre du règlement de la voirie départementale. Elles sont par ailleurs définies au **chapitre « Disposition générales applicables à l'ensemble des zones » - Partie 4 « dispositions applicables aux risques et nuisances » - « Nuisances »**.

Toute nouvelle construction\* devra s'implanter en retrait\* de 5 mètres de l'axe du cours d'eau.

**Dispositions particulières :**

Pour les constructions existantes\* situées en deçà des marges de recul\* définies ci-avant, les extensions\* sont autorisées dans le prolongement des bâtiments\* existants si celles-ci n'engendrent pas un risque pour la sécurité routière (visibilité à un carrefour) et ne portent pas atteinte au domaine public routier départemental.

#### 4.2.2 Limites séparatives\* :

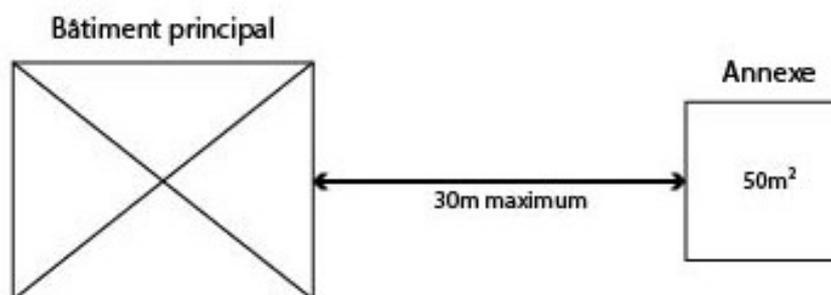
Les constructions\* peuvent être édifiées soit :

- En limite séparative
- En retrait\* de la limite en respectant une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction ( $\geq H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

#### 4.2.3 Constructions\* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

##### **Constructions\* d'habitation et annexes\* :**

Il est imposé une distance maximum entre le bâtiment principal\* et l'annexe\* de l'ordre de **30 mètres**.



Il n'est pas fixé de règles de distance pour les Habitations Légères de Loisirs (HLL).

**N – Article 5**

**QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE  
ET PAYSAGERE**

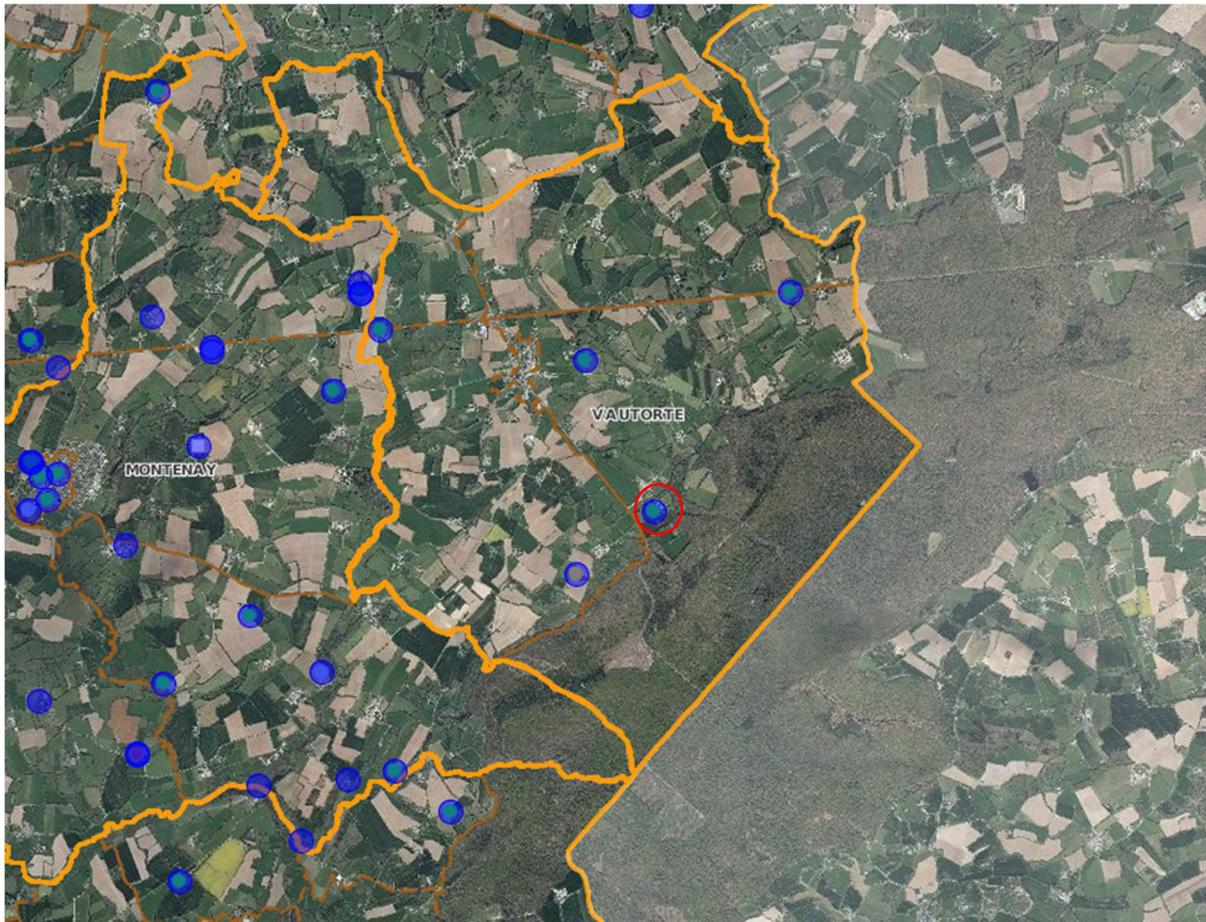
*Les articles à suivre restent inchangés.*

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

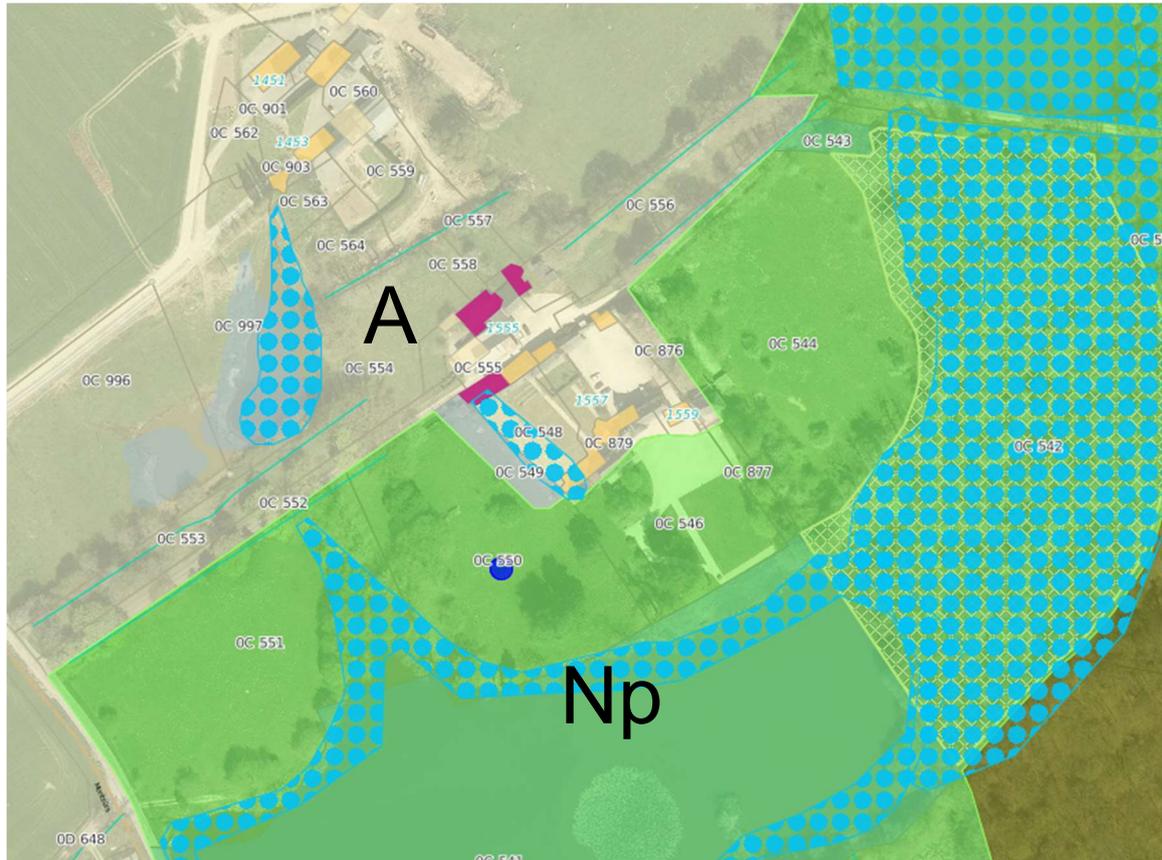
Référence interne : Formulaire 26

## PRESENTATION DU STECAL A CREER

*Situation du STECAL*



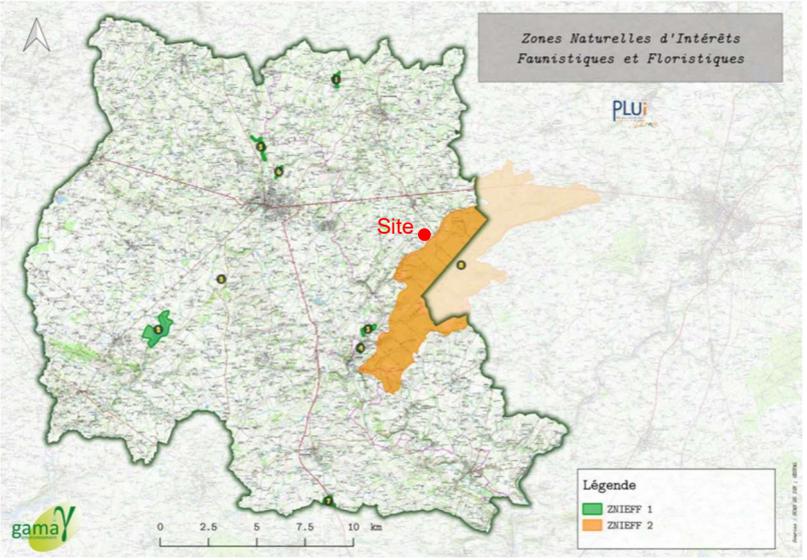
Localisation du STECAL à créer sur l'outil SIG de la communauté de communes :



CHANGEMENT DE DESTINATION

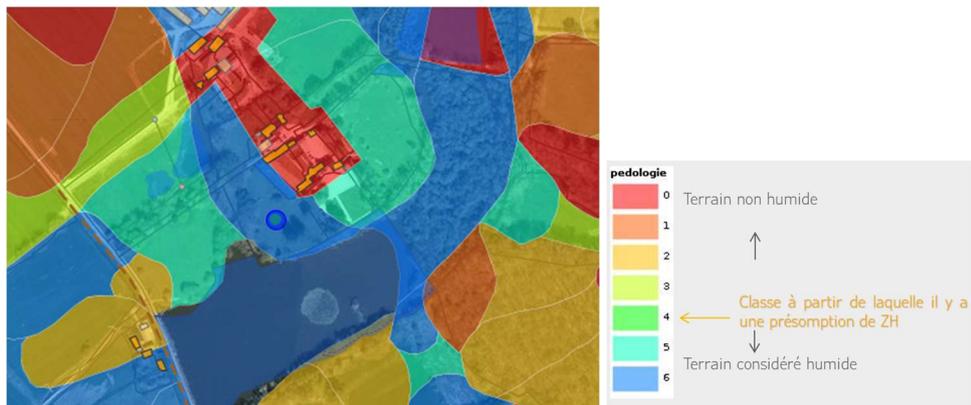
Vue aérienne



<b>Situation</b>	<b>Commune de Vautorte, Château de La Cour, 1557 route de Placé</b>	
<b>Desserte</b>	Le site est situé à environ 1,8 km au Sud-Est centre-bourg de Vautorte. Il est accessible via la route de Placé.	
<b>Zonage PLUi</b>	<b>Np</b>	<p>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> <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> 
		<b>Bâtiment pouvant changer de destination</b>



Extrait carte pédologique du département 53



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, identifiée « 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.

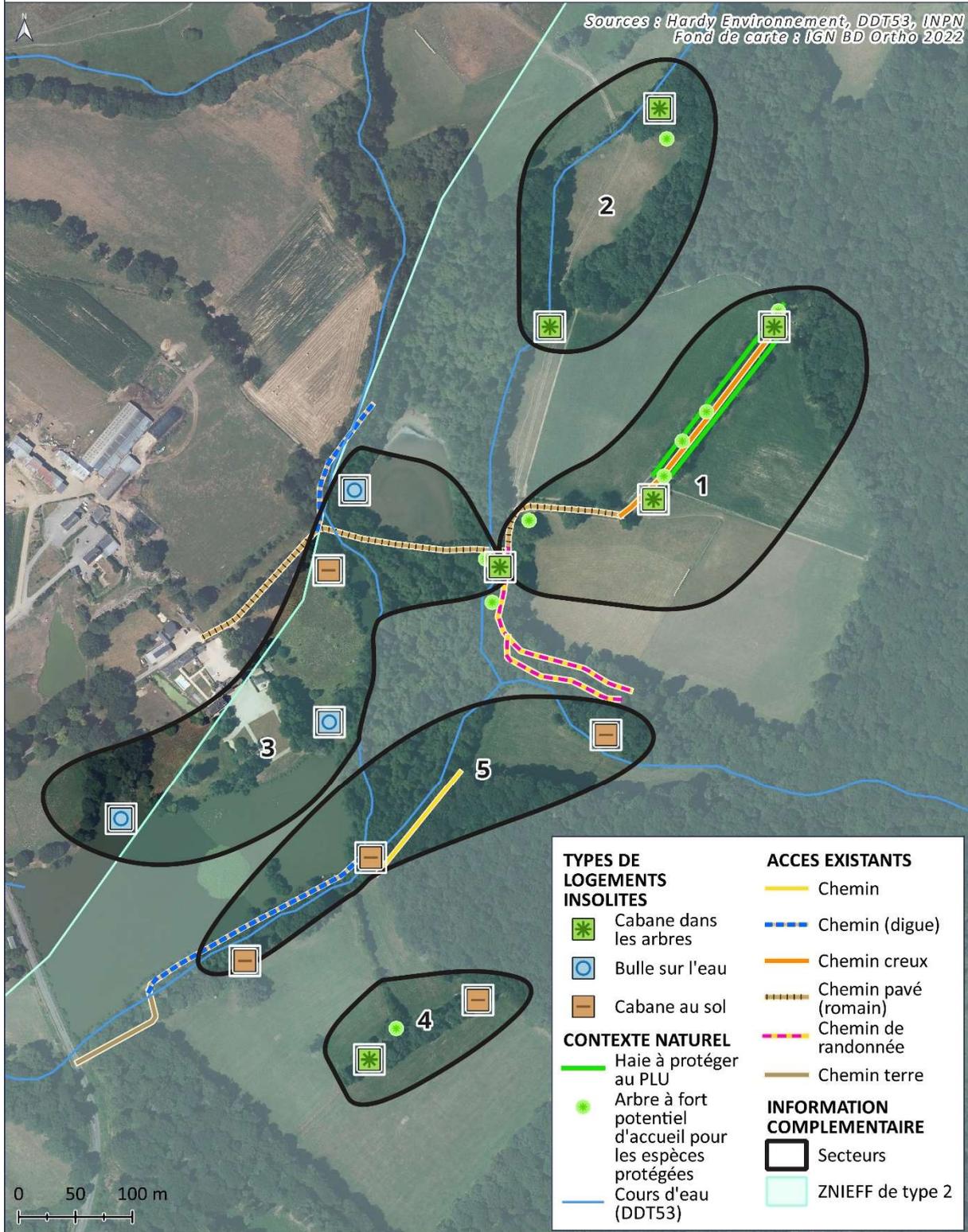
Sur le secteur 5, il est prévu 3 logements au sol (sur pilotis). Ce secteur constitue un **ensemble très humide** traversé par des cours d'eau longé de digues étroites. D'après les emplacements montrés par le propriétaire, aucun arbre ne sera impacté par le projet. Seulement quelques fourrés à faibles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

**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 « romaine » pavé*



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

## Secteur 2



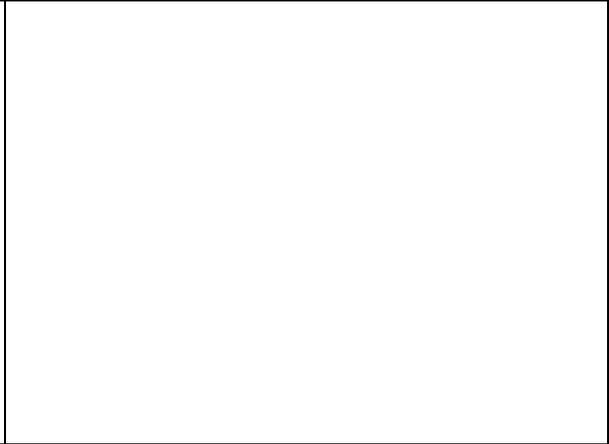
*Emplacement probable au nord du secteur 2*



*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*

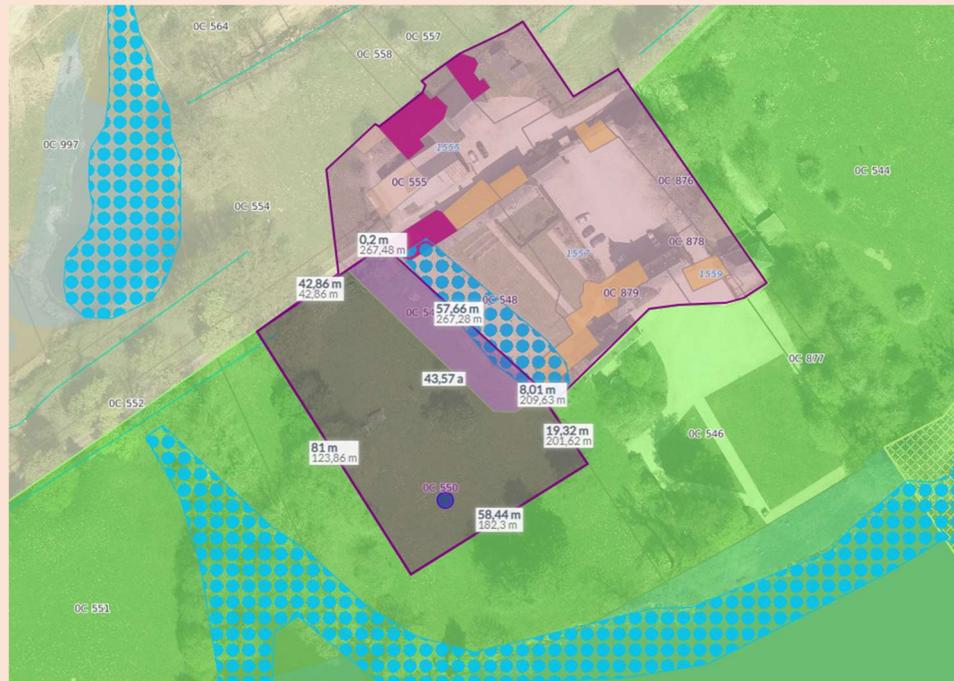
## LE BESOIN ET LE PROJET EXPRIMES

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 <b>double STECAL</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les constructions existantes et projetées destinées à l'accueil événementiel et aux gîtes en les passant de <b>Np en Nte</b></li> <li>- Pour l'espace d'accueil des logements insolites sur un secteur qui passerait de <b>Np à NI</b>.</li> </ul> <p>Projet :</p> <p><b>Location de meublés : Aménagement de deux gîtes dans des logements existants et réhabilitation d'une étable non utilisée depuis 40 ans :</b></p> <p><b>1/ La ferme</b> : Projet à termes : 7 chambres doubles avec 3 salles de bains pour une surface d'environ 215 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (rdc de l'étable), un dortoir de 100 m<sup>2</sup> (étage de l'étable) et 3 Chambres et une salle de bain au 3ème étage de la ferme</p> <p><b>2/ L'orangerie</b> : comprend aujourd'hui 5 chambres sur 3 niveaux, 2 salles de bain et une cuisine pour une surface d'environ 120 m<sup>2</sup>.</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><b>Réception</b> : Réalisation d'une salle de réception type orangerie éphémère</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- parcelle OC 0551 Accès à réaliser</li> <li>- parcelle OC 0550 Orangerie éphémère ; Accès ; Station d'épuration roseaux Conservation de l'activité d'éco-pâturage avec les moutons d'Ouessant</li> </ul> <p><b>Logements insolites</b> : 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"> <li>- Réalisation de la piscine, aménagement intérieur de la ferme et de l'orangerie.</li> <li>- Date de début d'exploitation : juin 2022</li> </ul> <p>PHASE 2 : LANCEMENT DE L'ACTIVITÉ RÉCEPTION/ LGTS INSOLITES</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en place d'au moins 3 logements insolites</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisation de l'orangerie éphémère et des infrastructures de réception (Accès + station roseau).</li> <li>- Date de début d'exploitation souhaitée : Mai 2025</li> </ul> <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"> <li>- Date de début d'exploitation souhaitée : d'ici 5 ans</li> </ul> <p>PHASE 4 : CONSTRUCTION DES AUTRES LOGEMENTS INSOLITES</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Date de début d'exploitation souhaitée : d'ici 5 ans</li> </ul>
<p><b>Descriptions des objectifs et attendus du projet</b></p>	<p>Faire du château de la Cour un lieu pour accueillir et organiser des événements (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><b>Développement économique :</b></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><b>Rayonnement et retombées sur l'économie locale :</b></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"> <li>- Les emplois liés aux mariages : services, traiteurs ;</li> <li>- L'activité linge auprès des entreprises spécialisées ;</li> <li>- Toutes les charges d'entretien des espaces et la maintenance des installations et des équipements ;</li> <li>- Les frais administratifs, de comptabilité et de communication.</li> </ul>
<p><b>Assainissement</b></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>

**Consommation  
NAF ?**

**Oui : Pour le STECAL envisagé « Nte » : environ 4357 m<sup>2</sup> (zone violet foncé)**



**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 <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	215m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>
Hauteur en m	9m	12m	9m
Emprise au sol en m <sup>2</sup>	115m <sup>2</sup>	100m <sup>2</sup>	115m <sup>2</sup>
Destination future : à quoi va-t-il servir ?	Pool house (RDC) + dortoir (1 <sup>er</sup> 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 <sup>2</sup>	350m <sup>2</sup>	120m <sup>2</sup>	50m <sup>2</sup>
Hauteur en m	15m	9m	9m
Emprise au sol en m <sup>2</sup>	170m <sup>2</sup>	70m <sup>2</sup>	45m <sup>2</sup>
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 la future orangerie éphémère (350m<sup>2</sup> devant) et station d'épuration roseau (10m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> + 30 m<sup>2</sup> de cuisine et 20 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup> 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*

## EVOLUTION DU PLUI (AVANT / APRES)

### Evolution du règlement graphique

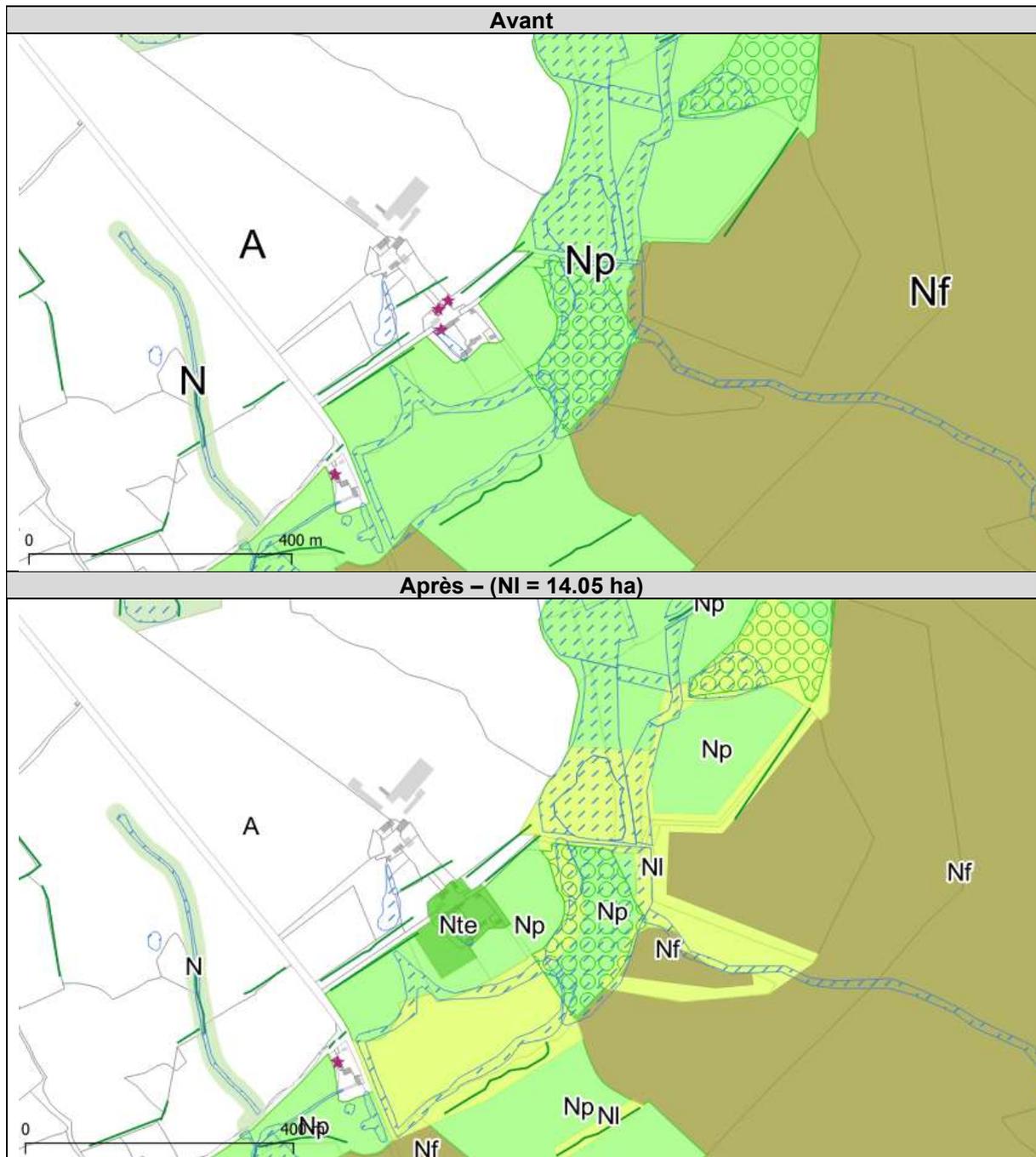
Il s'agit de :

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 » :



# Création du STECAL « AI »

## Caractéristiques et règlement souhaité

### DESCRIPTION

Le STECAL AI est créé pour englober les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettant l'implantation d'équipements légers de loisirs avec ou sans hébergement.

Il est le pendant de la zone NI mais en zone agricole.

Il est envisagé d'y autoriser :

- **les Habitations Légères de Loisirs\*** liées à l'hébergement hôtelier et touristique sous réserve de respecter les conditions suivantes :
  - Elles soient implantées sur une surface maximum de 5% du STECAL AI dans lequel elles s'implantent,
  - L'emprise au sol\* par HLL\* est limitée à 40 m<sup>2</sup>.
  - L'emprise au sol cumulée des HLL à la date d'approbation du PLUi ne représente pas plus de 550 m<sup>2</sup>.
  - L'intégration à l'environnement est respectée :
    - les HLL sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère boisé et humide du secteur
    - la création de nouveaux accès ou chemins ne sont pas autorisés. Que les chemins et accès aux différents HLL doivent rester non bitumés, non cimentés, perméables et n'entraînant pas d'impact sur les cours d'eau, zones humides et biodiversité.
  - La desserte existante par les réseaux est satisfaisante.

### EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT POUR INTEGRER LE STECAL AI

#### Avant / Après

*Les évolutions proposées apparaissent en rouge ci-dessous*



**Attention l'article du PLU ci-dessous est également concerné par d'autres évolutions présentées dans cette notice**

La zone agricole est dite « zone **A** ».

Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

#### **Caractère du secteur A :**

Elle correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole ou forestière et se caractérise par la présence de :

- Terrains cultivés ou non,
- Quelques constructions\*, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

Elle comprend les secteurs indicés suivants :

- **Am** : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) mixtes d'habitation et d'activités économiques (agricole et/ou artisanales) isolées sans lien avec le caractère de la zone ;

- **Ap** : Secteur où aucune construction\* n'est autorisée
- **Ae** : Secteur où sont autorisées les constructions\* liées à l'activité d'équithérapie.
- **AI** : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettant l'implantation d'équipements légers de loisirs avec ou sans hébergement.

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

### A – USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES Articles 1 et 2

#### *Destinations et sous-destinations des constructions*

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **\* Destination (X)**

Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

Destinations des constructions		Sous-destinations			
	Exploitation agricole et forestière		Exploitation agricole	X	Exploitation forestière
*	Habitation (1)	*	Logement	X	Hébergement (Deviend interdite)
*	Commerce et activités de service (1) (2)	*	Artisanat et commerce de détail	X	Restauration
		X	Commerce de gros	*	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		*	Hébergement hôtelier et touristique (Deviend autorisé)	X	Cinéma
*	Equipements d'intérêt collectif et services publics (2)	*	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	*	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		*	Etablissements d'enseignement	X	Etablissements de santé et d'action sociale
		X	Salles d'art et de spectacles	X	Equipements sportifs

		*	<b>Autres équipements recevant du public</b>		
<b>X</b>	<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	<b>X</b>	<b>Industrie</b>	<b>X</b>	<b>Entrepôt</b>
		<b>X</b>	<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	<b>X</b>	<b>Bureau</b>

### Sont également interdits :

- Les constructions\* de nature à porter atteinte au développement des activités agricoles, à l'environnement et aux zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau,
- Les **affouillements\*** et **exhaussements\*** du sol à l'exception de ceux liés aux opérations et constructions\* autorisées dans la zone et liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides,
- L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, ou le remblai de **zones humides** est interdit,
- Les **carrières**, installations et constructions\* nécessaires à cette exploitation ;
- Les **dépôts de véhicules** usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Le **changement de destination** si la nouvelle destination correspond à une construction\* non autorisée dans la zone,
- Les **terrains de camping**, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs\*.

### **Dans le secteur Am :**

Aucune construction\* à usage d'habitation n'est autorisée.

### **Dans le secteur Ap :**

Aucune construction\* n'est autorisée.

### **Dans le secteur AI :**

Aucune construction\* à usage d'habitation n'est autorisée.

### **En zone A et les secteurs indicés,**

Sont admis, sous conditions, dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- **(1)** Lorsqu'elles sont liées et nécessaires au site d'une exploitation agricole, les constructions\* à usage d'habitation (Le projet devra attester de l'existence d'une exploitation et démontrer ce lien de nécessité par rapport aux conditions d'exploitation ou de l'évolution de ces conditions) à condition :
  - Qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité
  - En cas de nouveaux bâtiments\*, qu'ils soient localisés en continuité d'un groupe bâti existant proche pour favoriser son intégration et sous réserve de respecter **les dispositions inscrites au 4.2.3.**

- Qu'il soit édifié deux logements de fonction\* maximum dans le cadre de formes sociétales.
- **(1)** Les extensions\* des constructions\* à usage d'habitation existantes, si l'ensemble des conditions est réuni :
  - L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet
  - L'extension\* ne doit en aucun cas réduire le périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole
  - L'extension\* devra respecter **les dispositions inscrites au 4.1.1**
- **(1)** Les extensions des bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination sont autorisées après l'obtention de l'autorisation du droit des sols reconnaissant la destination **habitat, si l'ensemble des conditions est réuni** :
  - L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet
  - L'extension\* ne doit en aucun cas réduire le périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole
  - L'extension\* devra respecter **les dispositions inscrites au 4.1.1**
- **(1)** Les annexes\* des constructions\* à usage d'habitation sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - La distance entre le bâtiment\* principal\* et l'annexe\* devra respecter **les dispositions inscrites au 4.2.3**
  - L'intégration à l'environnement est respectée ;
  - L'emprise au sol\* devra respecter **les dispositions inscrites au 4.1.1**
  - La hauteur\* devra respecter **les dispositions inscrites au 4.1.2**
- L'installation de **panneaux photovoltaïques au sol** sous réserve :
  - De ne pas impacter l'activité agricole
  - De respecter le potentiel agronomique des terres concernées
- **(1)** Les **changements de destination des constructions\* existantes\*** identifiées au plan de zonage sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole environnante.  
 Le changement de destination agricole vers habitat (logement et hébergement) est autorisé.  
 Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces agricoles, Naturels et Forestiers prévu à l'article L. 112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.
- **(1)** Les changements de destination, la réhabilitation\* et l'extension\* de bâtiments\* existants pour un usage d'hébergement touristique lié à une **activité de diversification** d'une exploitation agricole sous réserve que cette activité :
  - Reste accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne nuise pas à l'exploitation ;
  - Soit réalisée dans des constructions existantes\*, couvertes et closes, de qualité architecturale satisfaisante (les bâtiments\* en tôle et en habillage métallique sont exclus, les gîtes ruraux doivent être réalisés dans des bâtiments\* représentatifs du patrimoine local) ;
  - Soit strictement liée à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, vente de produits...) ;
  - Soit située à proximité du siège principal de l'exploitation ;
  - Ne favorise pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement ;
  - La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.
- Les **affouillements\* et exhaussements\* du sol** directement liés ou nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole ou qu'ils soient nécessaires à des équipements collectifs, à

des services publics ou liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.

- Les **constructions\* légères liées à la protection** et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
  - Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
  - Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
  - Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
  - Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- La **reconstruction de bâtiments**, détruits à la suite d'un sinistre,
- Les constructions\* et installations (stationnements par exemple) nécessaires à des **équipements d'intérêt collectif et aux services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole.
- Dans les **secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides et aux zones inondables**, des travaux sont admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Disposition générales applicables à l'ensemble des zones » - Partie 5 « prescriptions du PLUi ».

#### **Dans le secteur Am :**

- **(2)** Sont admises, les nouvelles constructions\* et les extensions\* des bâtiments existants liées à l'**activité actuelle de l'entreprise** :
  - L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
  - L'intégration à l'environnement est respectée ;
  - L'extension\* ou la nouvelle construction\* n'augmentera pas l'emprise au sol\* de plus du double de l'emprise au sol\* actuelle des constructions\* d'activité existante ;
  - La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers nécessaires à une activité artisanale, industriels ou d'entrepôts existantes à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances\* éventuelles.

#### **Dans le secteur Ae :**

- **(2)** Sont admises, les nouvelles constructions\* et les extensions\* des bâtiments\* existants liées à l'activité actuelle de l'entreprise :
  - L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'**activité d'équithérapie** ;
  - L'intégration à l'environnement est respectée ;
  - L'emprise au sol\* devra respecter **les dispositions inscrites au 4.1.1**
  - La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

#### **Dans le secteur Ai :**

- **(2)** Sont admises les **Habitations Légères de Loisirs\*** liées à l'hébergement hôtelier et touristique sous réserve de respecter les conditions suivantes :
  - L'intégration à l'environnement est respectée :
    - les HLL sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère boisé et humide du secteur
    - la création de nouveaux accès ou chemins ne sont pas autorisés. Que les chemins et accès aux différents HLL doivent rester non bitumés, non cimentés,

perméables et n'entraînant pas d'impact sur les cours d'eau, zones humides et biodiversité.

- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante.
- Leur emprise au sol\* par construction\* respecte les dispositions inscrites en 4.1.1.

## A – Article 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE\*

Non règlementée

### SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## A – Article 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### A – 4.1 Emprise au sol\* et hauteur\* des constructions\*

#### 4.1.1 Emprise au sol\*

	Extension*	Annexes <sup>3*</sup>	Piscine*
<b>Emprise au sol* règlementée par unité foncière*</b>	50% de l'emprise au sol* du bâtiment principal d'habitation*	50 m <sup>2</sup> d'annexes au total par unité foncière	50 m <sup>2</sup>

**Dans le secteur Ae,**

L'emprise au sol\* cumulée des constructions\* est limitée à 250 m<sup>2</sup>.

**Dans le secteur Ai,**

Pour les Habitations Légères de Loisirs\* groupées ou isolées :

- o L'emprise au sol\* par HLL\* est limitée à 40 m<sup>2</sup>.
- o L'emprise au sol cumulée des HLL à la date d'approbation du PLUi ne représente pas plus de 550 m<sup>2</sup>.
- o Elles doivent être implantées sur une surface maximum de 5% du STECAL dans lequel elles s'implantent.

#### 4.1.2 Hauteur\* maximale des constructions\*

La hauteur\* des constructions\* est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs\* définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes\* à la construction\*.

	Logements de fonction* et habitations / extensions* de construction existantes*	Annexes*
<b>Faîtage*</b>	12 mètres	/

<sup>3</sup> Contrairement aux zones urbaines, l'abri de jardin\* est comptabilisé en zone A dans les 50 m<sup>2</sup> d'annexe\* autorisées.

<b>Egout*</b>	7 mètres	/
<b>Point le plus haut</b>	/	4,50 mètres

Pour les **constructions\* à vocation agricole** : *non réglementée*

Pour les Habitations Légères de Loisirs (HLL) :

La hauteur\* des constructions\* insolites et en particulier les cabanes dans les arbres, ne devra pas dépasser la cime des arbres.

La hauteur\* des constructions\* insolites, au sol (yourte, tipis...) ne devra pas dépasser 3 mètres pour limiter l'impact dans le grand paysage.

## A – 4.2

**Implantation par rapport aux voies et emprises publiques\*, aux limites séparatives\* et aux autres constructions\* sur une même propriété**

### 4.2.1 Voies et emprises publiques\*

Dans l'ensemble des secteurs A, le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment\* doit respecter les indications graphiques figurant au plan. Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions\* à usage d'activités doivent être implantées à une distance minimale de 3 m par rapport à l'alignement\* des voies publiques, existantes ou à créer.

Sauf marges de mentionnées dans le règlement graphique concernant la RN12 et la RD31, les constructions\* doivent respecter les marges de recul\* définies dans le cadre du règlement de la voirie départementale. Elles sont par ailleurs définies au **chapitre « Disposition générales applicables à l'ensemble des zones » - Partie 4 « dispositions applicables aux risques et nuisances » - « Nuisances »**.

Toute nouvelle construction\* devra s'implanter en retrait\* de 5 mètres de l'axe du cours d'eau.

#### **Dispositions particulières :**

- Pour les constructions existantes\* situées en deçà des marges de recul\* définies ci-avant, les extensions\* sont autorisées dans le prolongement des bâtiments\* existants si celles-ci ne réduisent pas le recul\* existant, n'engendrent pas un risque pour la sécurité routière (visibilité à un carrefour) et ne portent pas atteinte au domaine public routier départemental.
- Pour les ouvrages techniques et constructions\* à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;

### 4.2.2 Limites séparatives\*

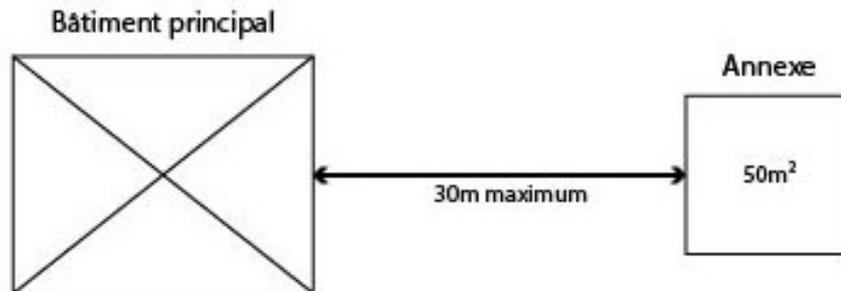
Les constructions\* peuvent être édifiées soit :

- En limite séparative
- En retrait\* de la limite en respectant une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction ( $\geq H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

#### 4.2.3 Constructions\* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

##### Constructions\* d'habitation et annexes\* :

Il est imposé une distance maximum entre le bâtiment principal\* et l'annexe\* de l'ordre de **30 mètres**.



Il n'est pas fixé de règles de distance pour les Habitations Légères de Loisirs (HLL).

En cas de constructions\* nouvelles à usage d'habitation, liées et nécessaires à une exploitation agricole, une distance maximale de **100 mètres** par rapport aux bâtiments\* de l'exploitation le plus proche est à respecter.

#### A – Article 5

#### QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

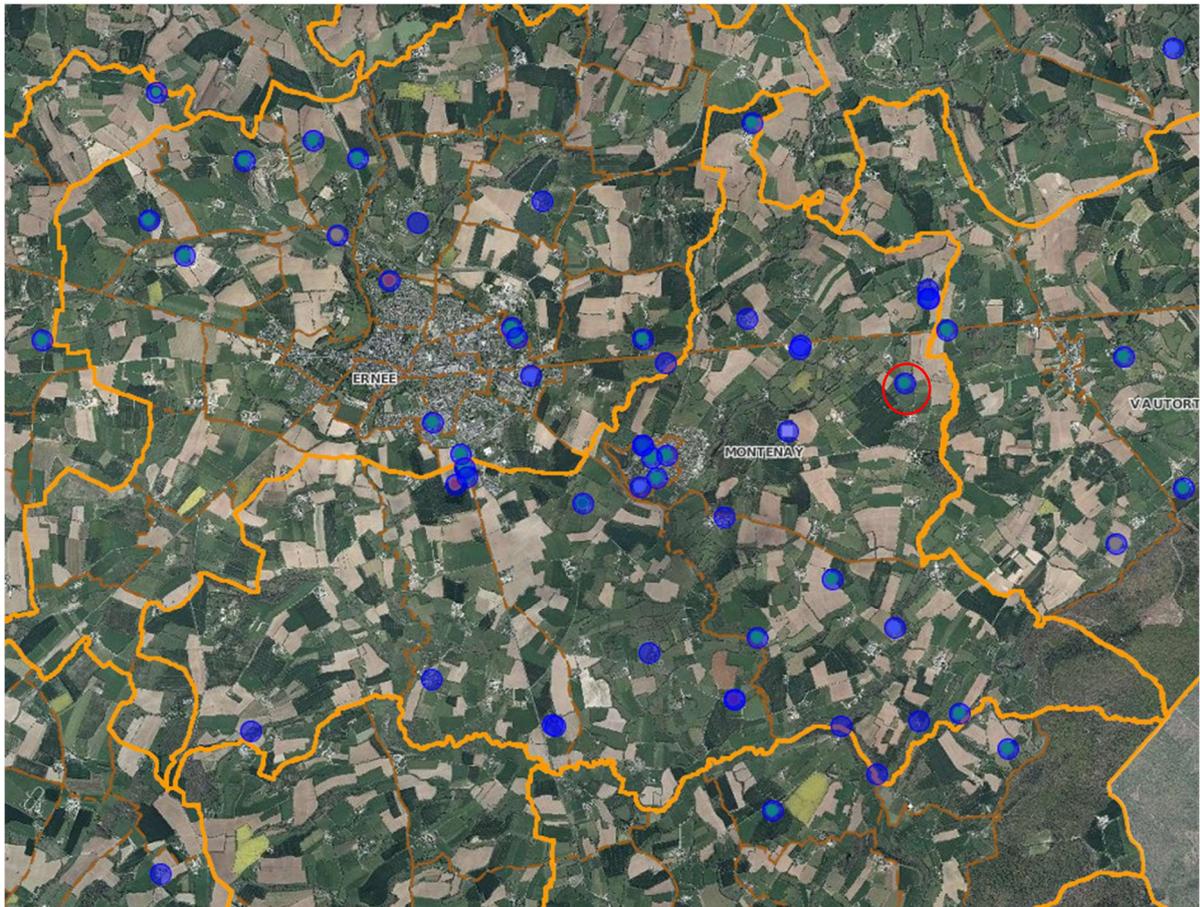
*Les articles à suivre restent inchangés.*

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

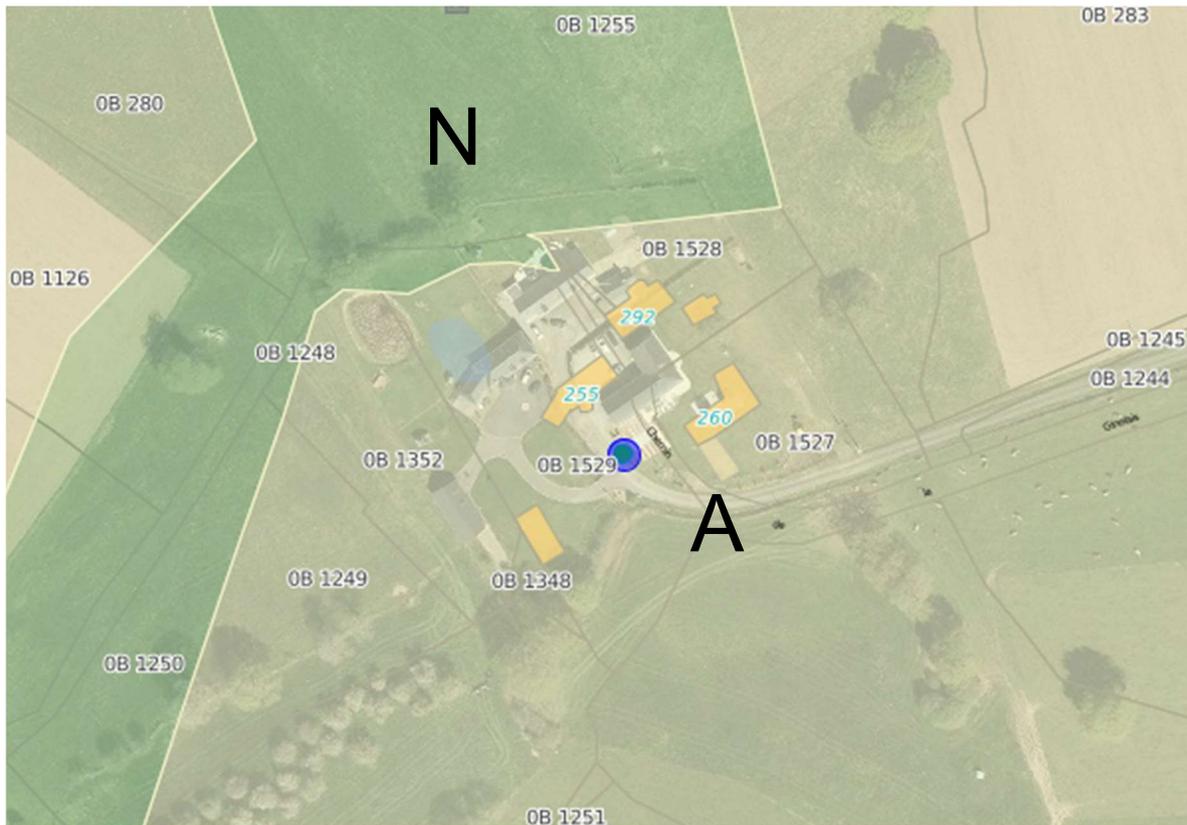
Référence interne : Formulaire 166

## PRESENTATION DU STECAL A CREER

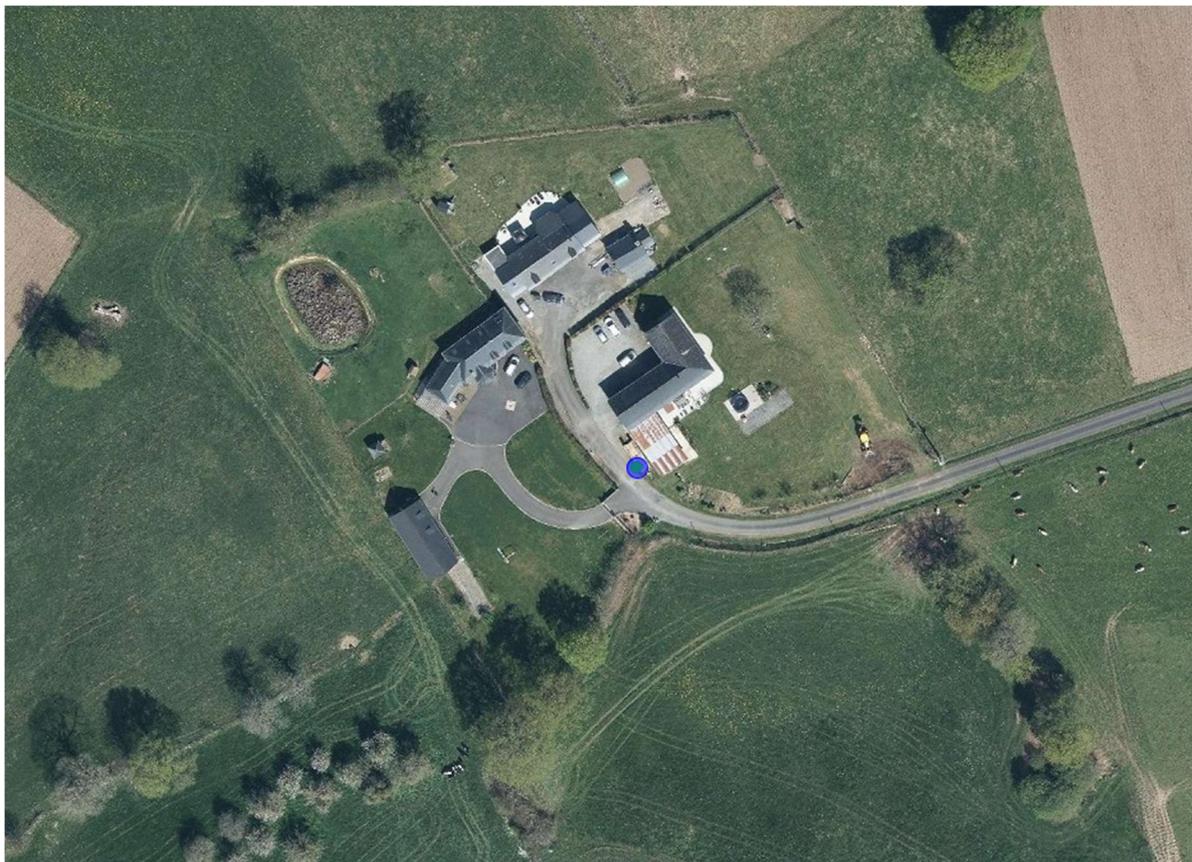
*Situation du STECAL*

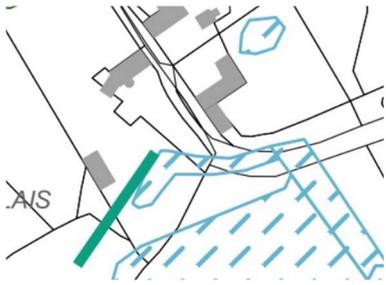


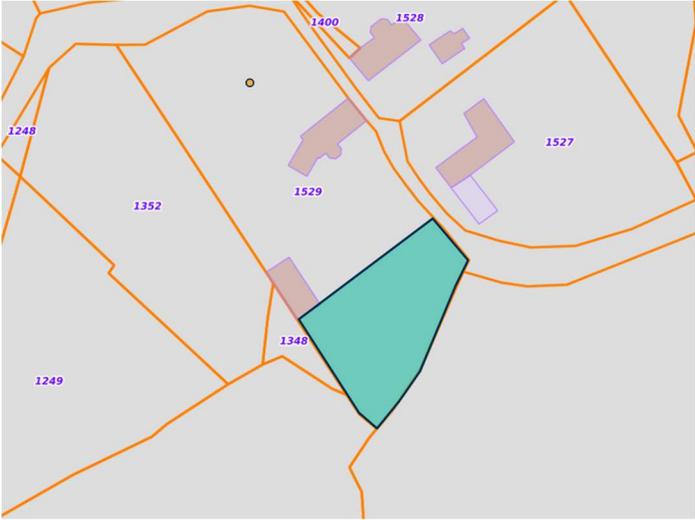
Localisation du STECAL à créer sur l'outil SIG de la communauté de communes :



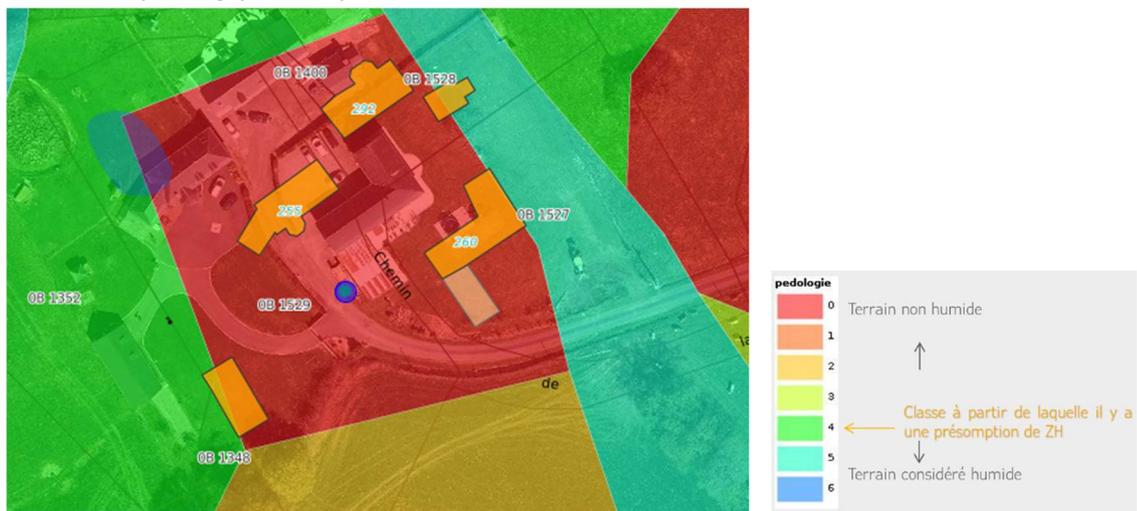
Vue aérienne :



<b>Situation</b>	<b>Commune de La Montenay, 255, chemin de La Ginelais</b>	
<b>Desserte</b>	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 Basmagnée et le chemin de la Ginelais.	
<b>Zonage PLUi</b>	<b>A</b>	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.
	<b>Haies à préserver</b>	<p>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 : <b>la zone humide n'est pas concernée par la création du STECAL. La haie longe le futur STECAL au Sud.</b></p> <p>Extrait PLUi plan PDF :</p>  <p>Extrait vue aérienne et zonage sur le SIG de la Communauté de communes (calage correct) :</p>  <p>— HAIES A PROTEGER    ■ ZONES HUMIDES</p>

<b>Parcelles concernées</b>	0B 1529					
<b>Surface du STECAL à créer</b>	Surface : environ 1265 m <sup>2</sup>					
						
<b>Le site est concerné par :</b>	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

<b>Informations relatives à l'activité envisagée</b>	Nature de l'activité projetée :	Création d'hébergement insolite (Accueil de HLL)
	Date de création de l'activité	2024
	Nombre de salariés projeté	2
<b>Description du projet</b>	Projet de création de chambres d'hôte dans une roulotte (Habitation Légère de Loisirs – HLL)	
<b>Descriptions des objectifs et attendus du projet</b>	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.	
<b>Assainissement</b>	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.	
<b>Consommation NAF ?</b>	<p>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.</p> <p>Extrait RPG 2022 :</p>	

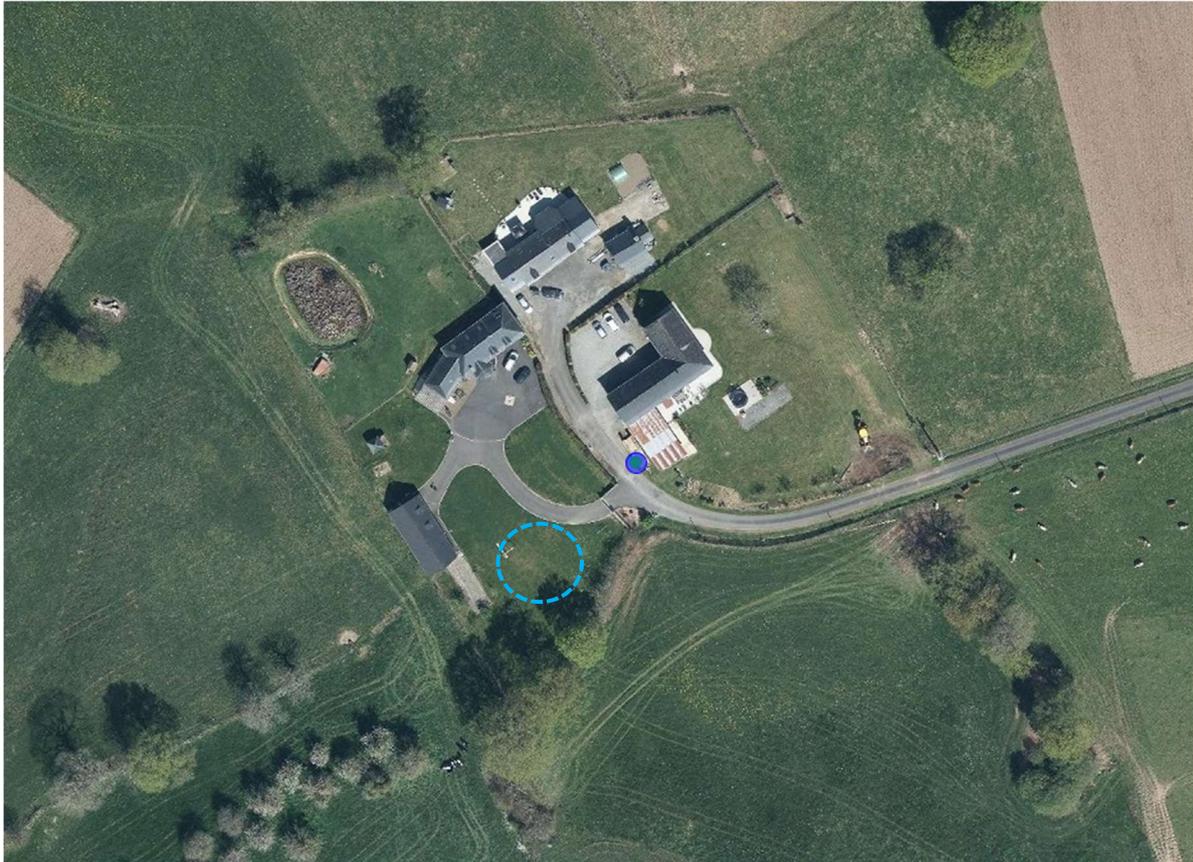
Décalage entre projections cadastre et vue aérienne qui a pour conséquence une identification au RPG du périmètre projeté pour le STECAL :



Bon périmètre du STECAL sur la vue aérienne :



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



Aperçu du site d'implantation du projet :



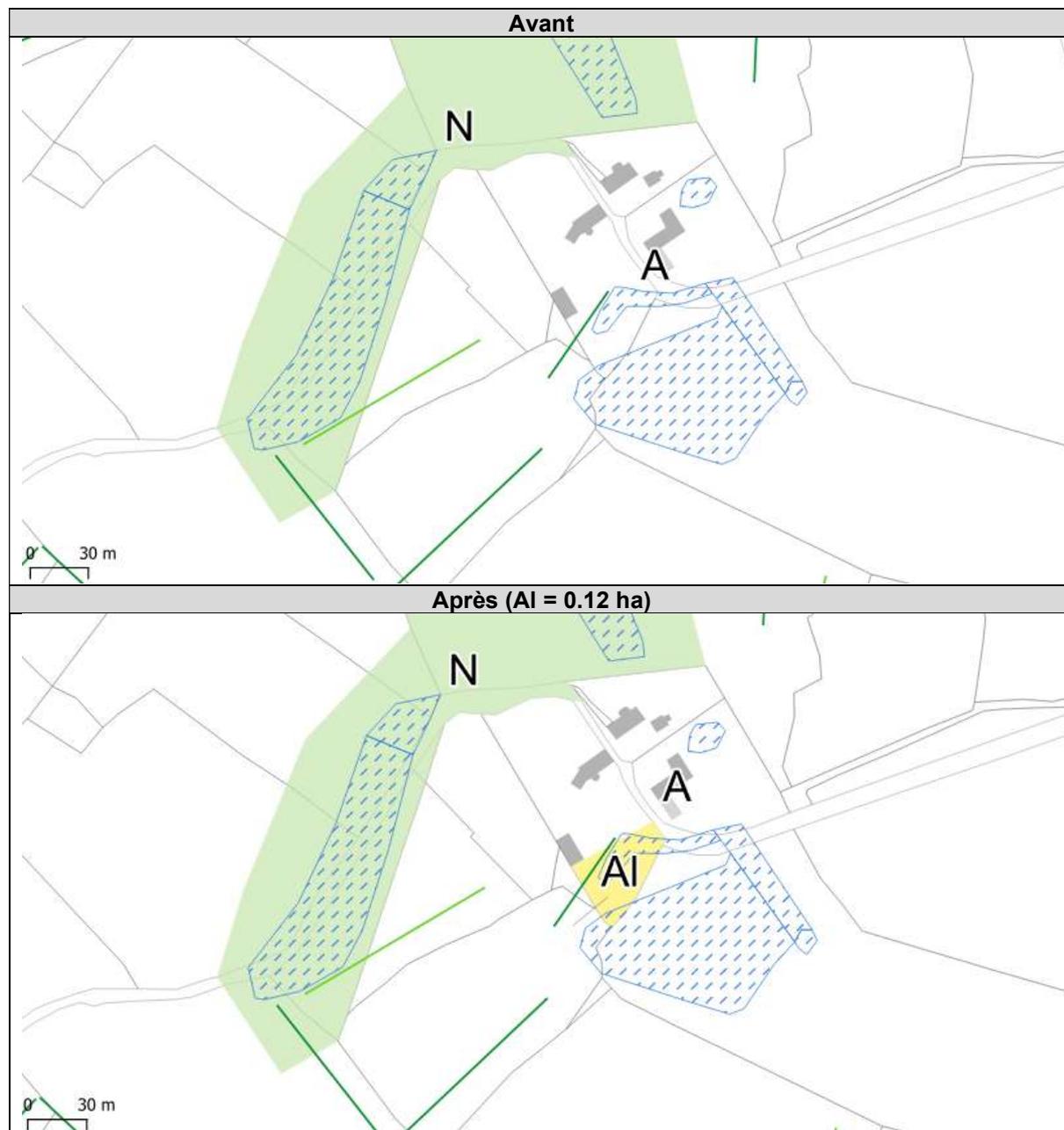
Emplacement prévu sachant qu'elle sera roulante

## 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.



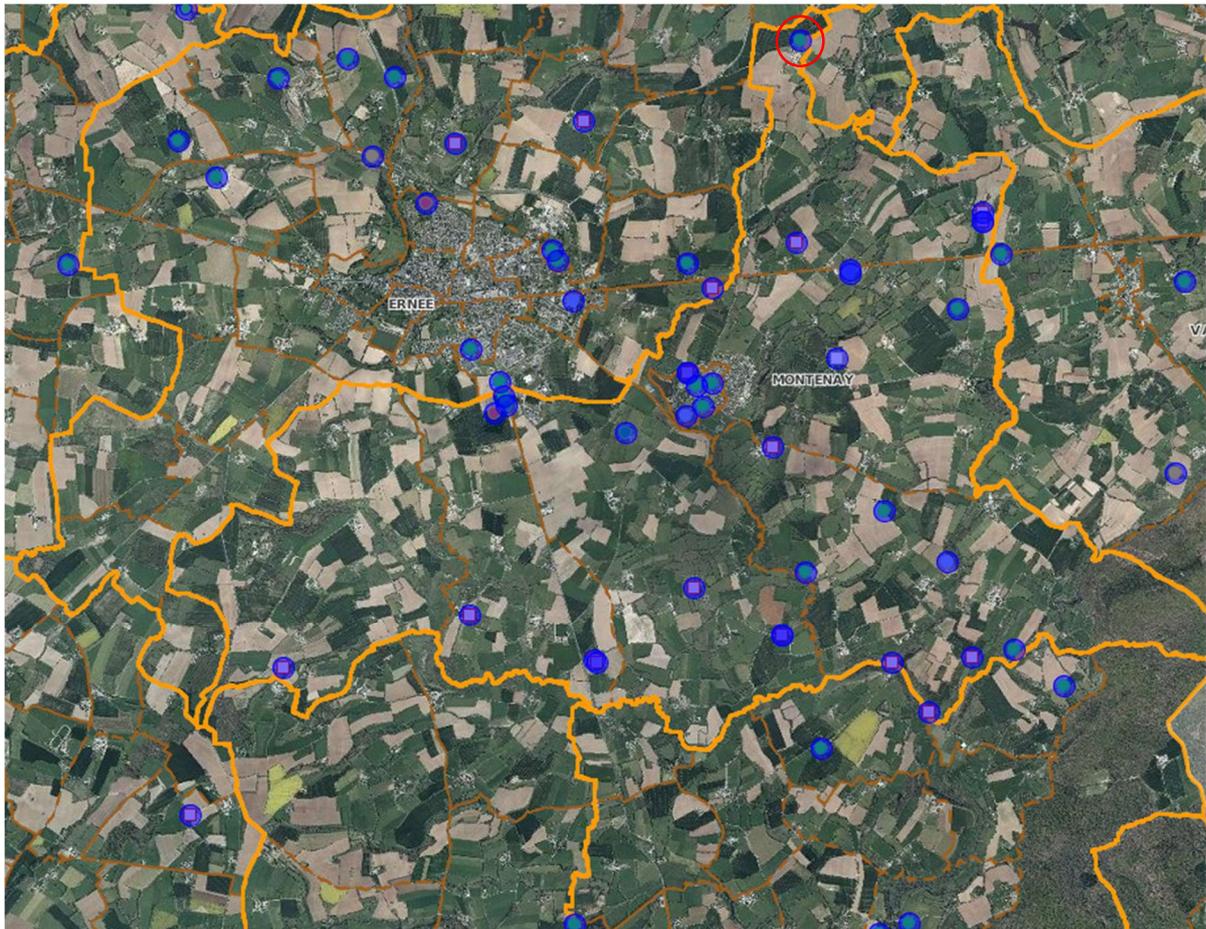
2.

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

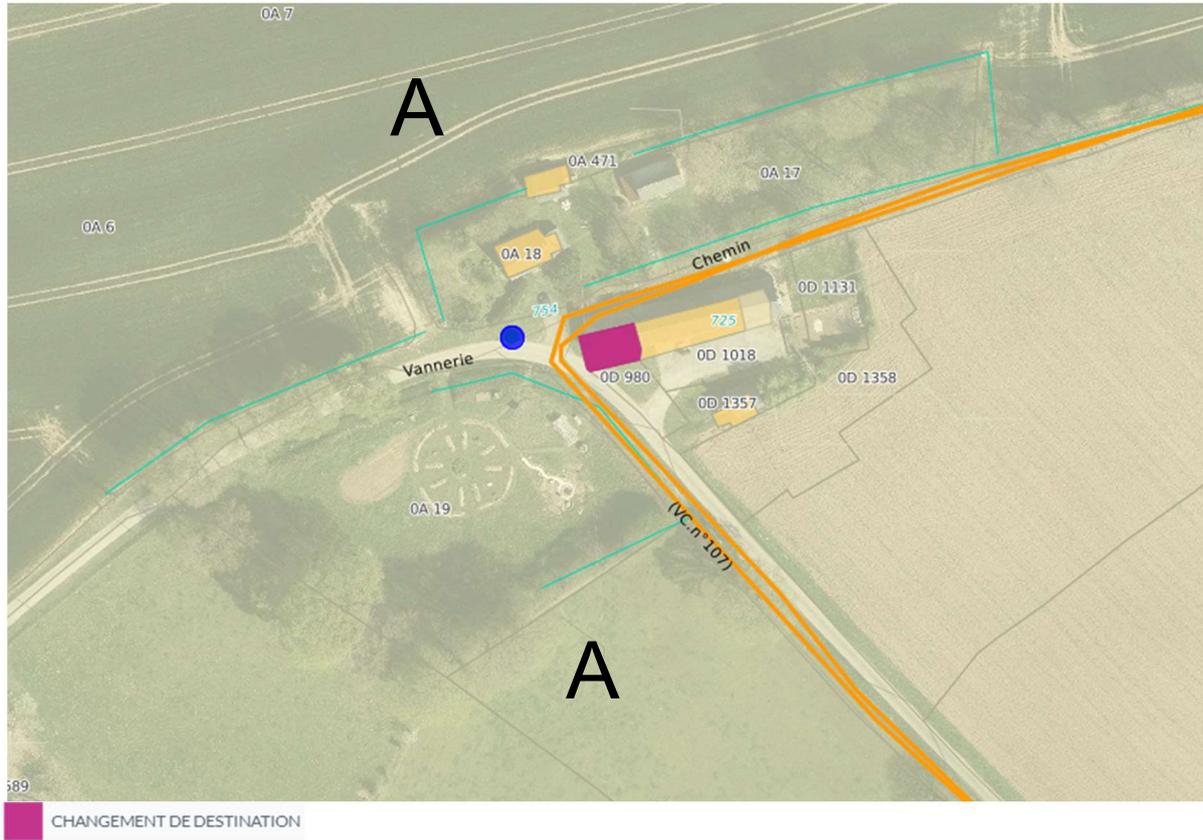
Référence interne : Formulaire 174

## PRESENTATION DU STECAL A CREER

*Situation du STECAL*



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



Vue aérienne :

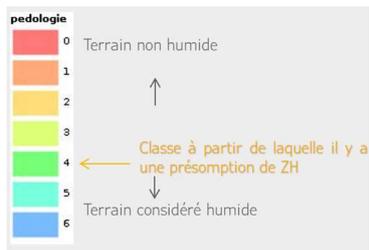


<b>Situation</b>	<b>Commune de Montenay, Valloris</b>					
<b>Desserte</b>	Le site est situé à la limite Nord-Est du territoire communal de Montenay, à environ 3,8 km du centre-bourg. Il est accessible via le chemin de la haute vannerie.					
<b>Zonage PLUi</b>	<b>A</b>	La zone A correspond aux secteurs 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.				
	<b>Haies à préserver</b>	Le site est concerné par des linéaires de haies à préserver				
<b>Parcelles concernées</b>	A17 ; A18 ; A19 ; A471					
<b>Surface du STECAL à créer</b>	Environ 6670 m <sup>2</sup>					
						
<b>Le site est concerné par :</b>	<b>Risques ?</b>	<b>Nuisances ?</b>	<b>Zones humides ?</b>	<b>Secteur protégé ?</b>	<b>Périmètre sanitaire agricole ?</b>	<b>Patrimoine ?</b>
	<input checked="" type="checkbox"/> Retrait-gonflement des argiles	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Pédologie : Niveaux 1 à 2	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Bâti agricole à environ 63 m	<input type="checkbox"/>

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

<b>Informations relatives à l'activité envisagée</b>	Nature de l'activité projetée :	Activité existante : Gîte de France et hébergement léger de loisirs (chalet en bois et yourte)
<b>Description du projet</b>	<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 de par 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>	
<b>Descriptions des objectifs et attendus du projet</b>	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.	
<b>Assainissement</b>	Autonome	
<b>Consommation NAF ?</b>	<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**) :



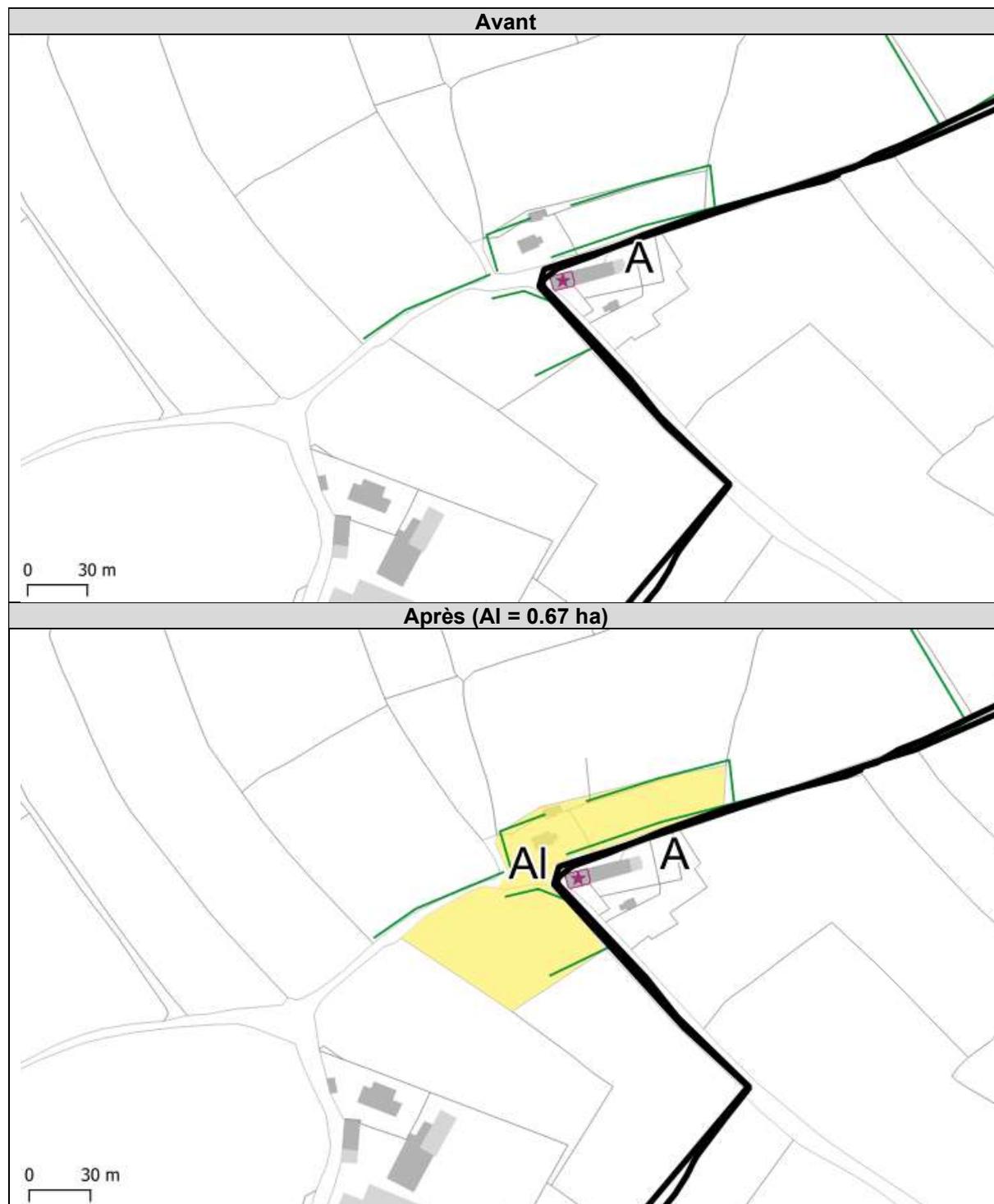
C'est une petite remorque (3mx1m) dans laquelle nous avons installé des toilettes sèches qui servent aux voyageurs de la yourte. La remorque et la yourte sont dépourvues d'eau et d'électricité.

## 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.

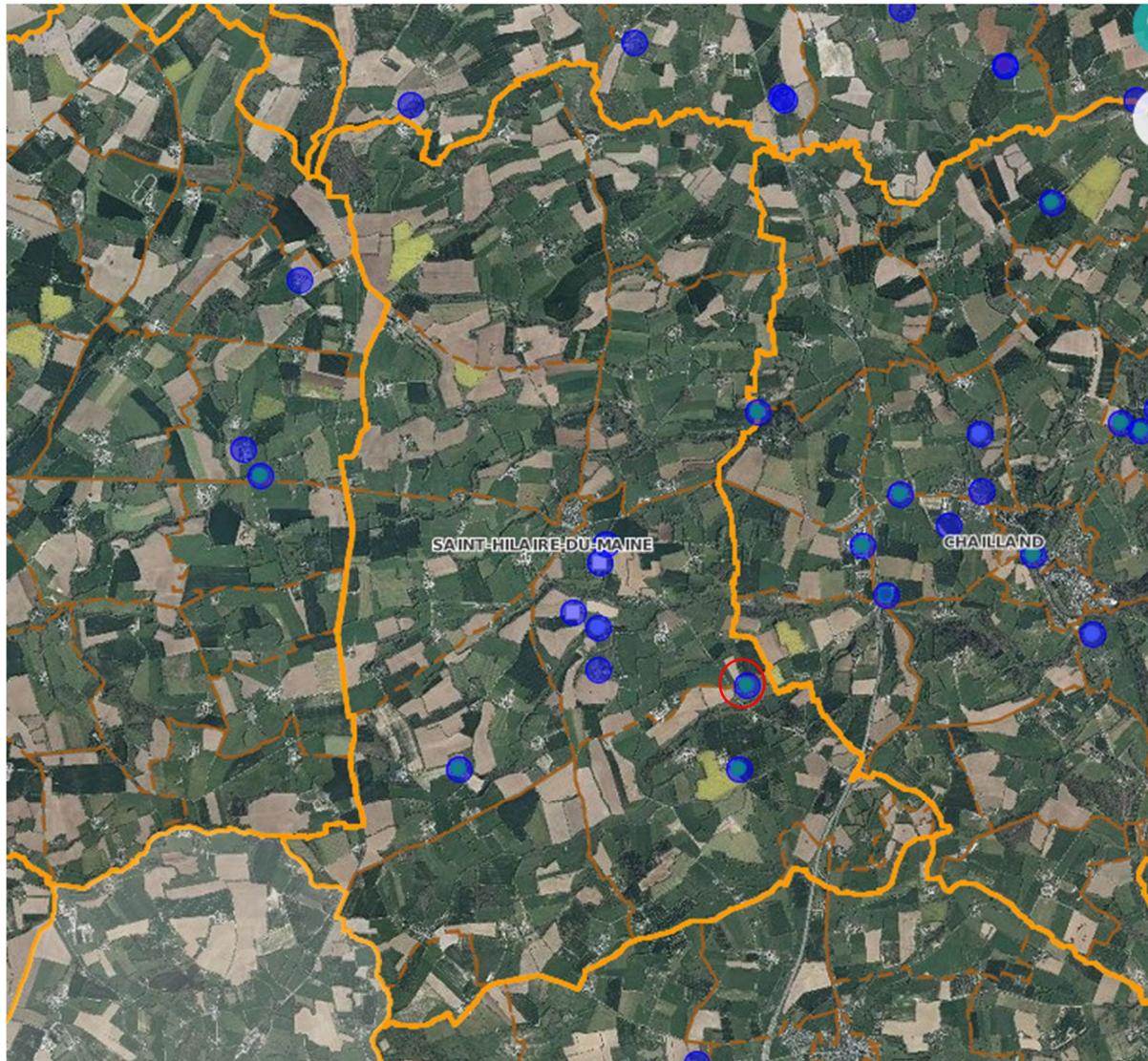


# F175 - Création du STECAL Eco « AI » (St-Hilaire-du-Maine | La Retuisière)

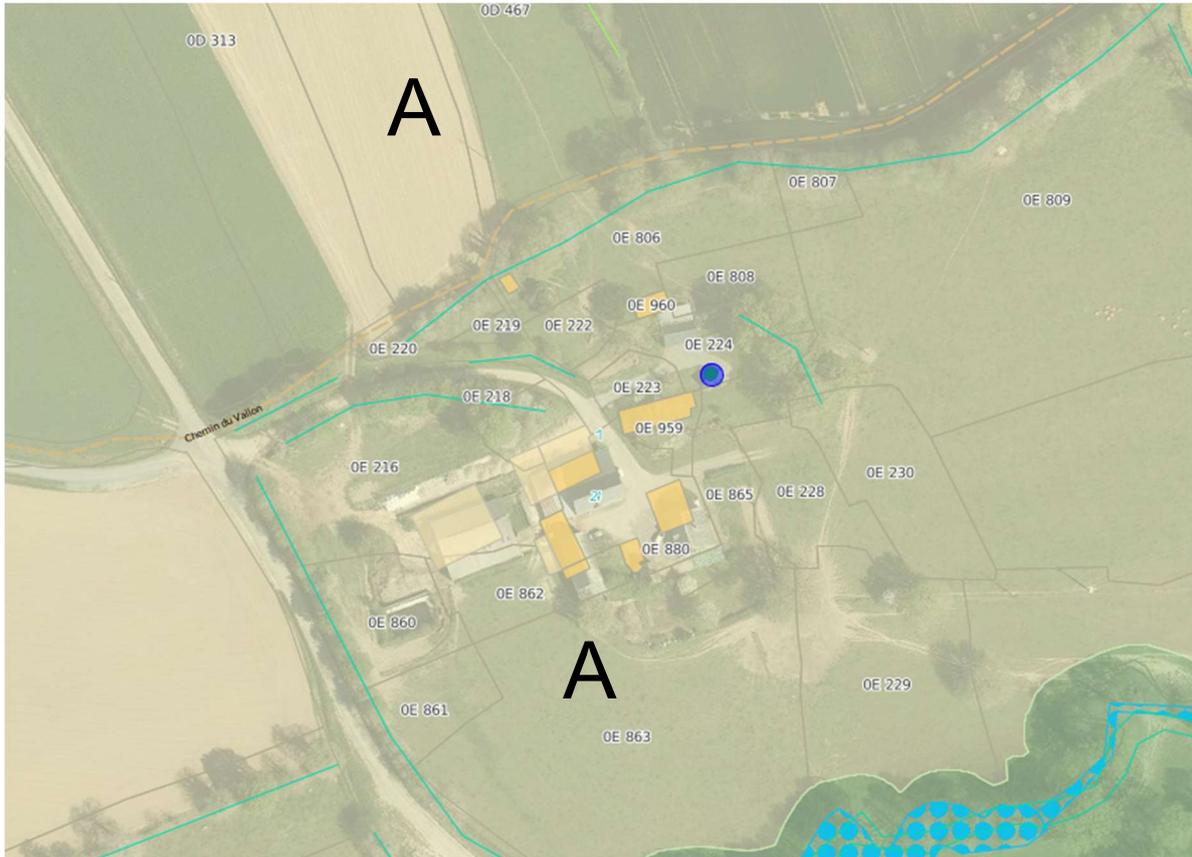
Référence interne : Formulaire 175

## PRESENTATION DU STECAL A CREER

*Situation du STECAL*

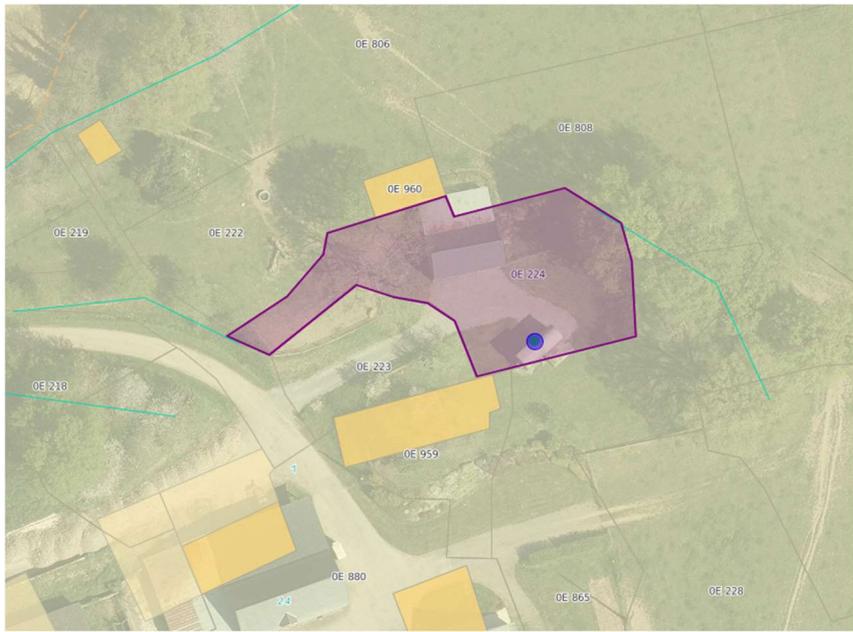


Localisation du STECAL à créer sur l'outil SIG de la communauté de communes :

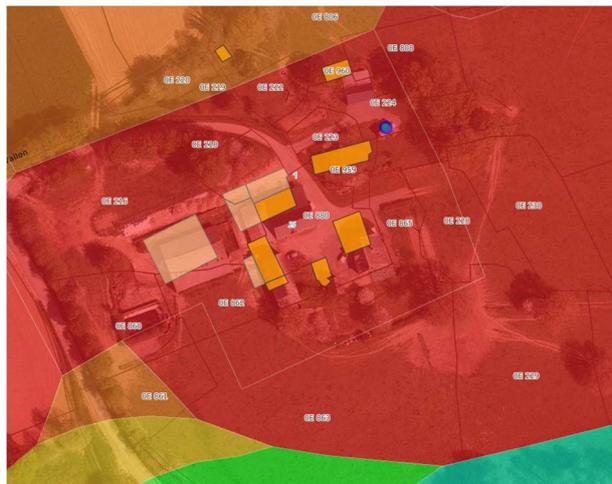


Vue aérienne :



<b>Situation</b>	<b>Commune de Saint-Hilaire-du-Maine, La Retuisière</b>					
<b>Desserte</b>	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.					
<b>Zonage PLUi</b>	<b>A</b>	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.				
	<b>Haies à préserver</b>	Le site est concerné par des linéaires de haies à préserver				
<b>Parcelles concernées</b>	OE 224					
<b>Surface du STECAL à créer</b>	Environ 830 m <sup>2</sup>					
						
<b>Le site est concerné par :</b>	<b>Risques ?</b>	<b>Nuisances ?</b>	<b>Zones humides ?</b>	<b>Secteur protégé ?</b>	<b>Périmètre sanitaire agricole ?</b>	<b>Patrimoine ?</b>
	<input checked="" type="checkbox"/> Retrait-gonflement des argiles	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Pédologie : Niveau 0	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Bâti agricole à environ 35 m	<input type="checkbox"/>

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

<b>Informations relatives à l'activité envisagée</b>	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
<b>Description du projet</b>	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.	
<b>Descriptions des objectifs et attendus du projet</b>	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.	
<b>Assainissement</b>	Autonome – Relié à celui de l'habitation du demandeur.	
<b>Consommation NAF ?</b>	<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.



# Ajout d'un nouveau STECAL « Nc »

## Caractéristiques des STECAL Nc

### **DESCRIPTION**

**Les secteurs « Nc »** correspondent à des secteurs naturels de camping.

Le PLUi en comporte actuellement 3 zones Nc sur les communes d'Andouillé et de Croixille.

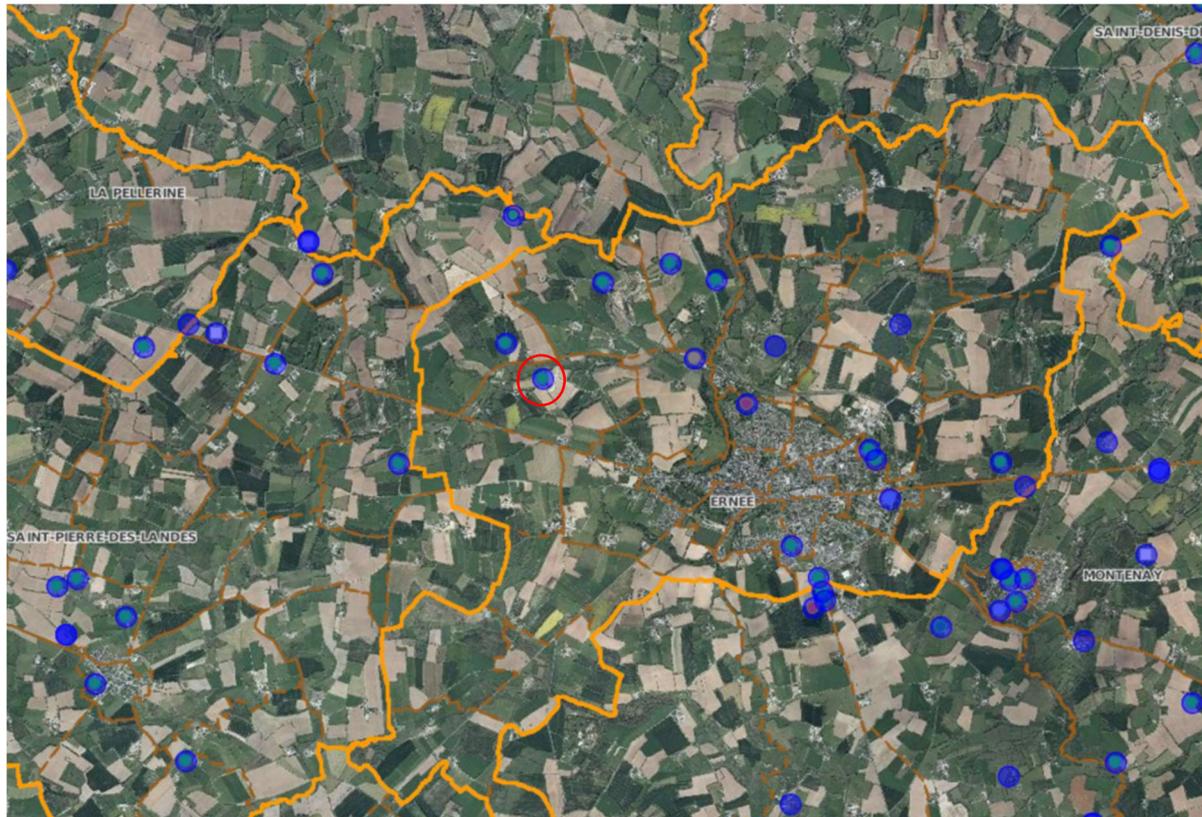
Sont autorisés, les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs, ainsi que les constructions directement nécessaires à leur fonctionnement (salles d'accueil, restaurant, sanitaires, loge de fonction...). Les habitations légères de loisirs sous réserve des dispositions de la législation ainsi que les parcs aquatiques avec leurs piscines couverte et extérieure ainsi que leurs équipements (structure, toboggans...). Des règles de hauteurs sont également précisées afin de ne pas dénaturer le caractère naturel de ces secteurs.

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

Référence interne : Formulaire 131

## PRESENTATION DU STECAL A CREER

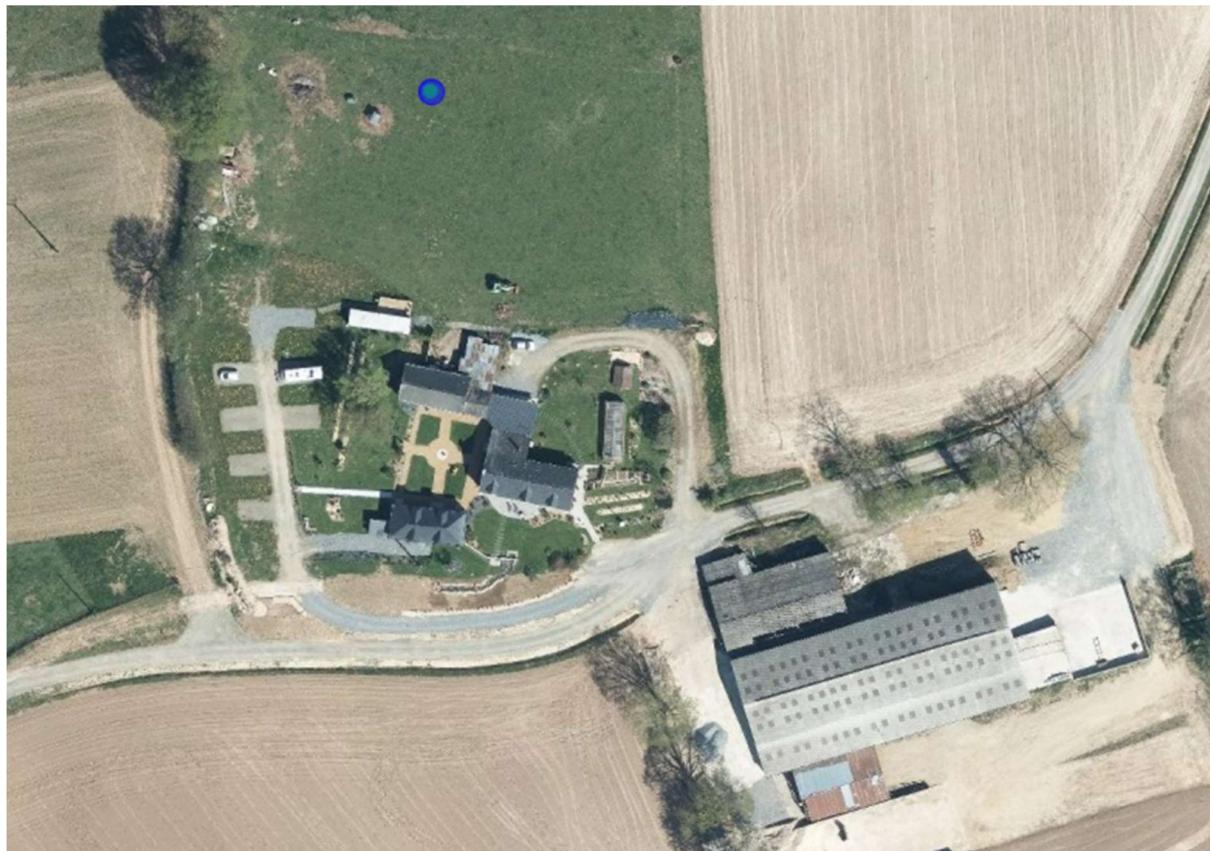
*Situation du STECAL*



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



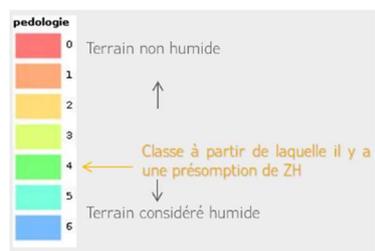
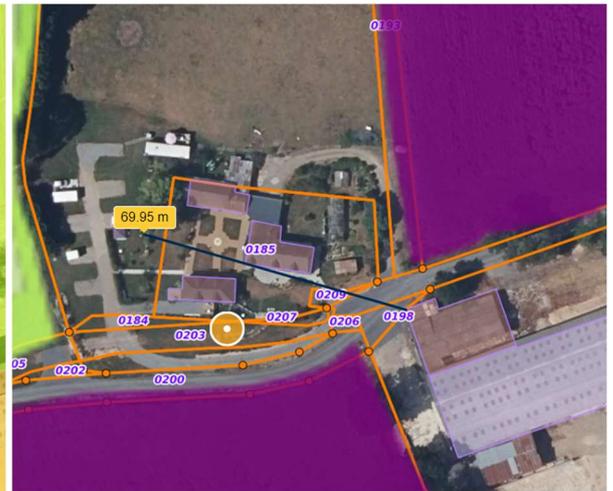
Vue aérienne :



<b>Situation</b>	<b>Commune d'Ernée, La Brouillerie</b>					
<b>Desserte</b>	Le site est situé à environ 3 km du centre-bourg d'Ernée					
<b>Zonage PLUi</b>	<p><b>A</b></p> <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>					
<b>Parcelle concernée</b>	AD 81					
<b>Surface du STECAL à créer</b>	<p>Environ 2147 m<sup>2</sup></p> 					
<b>Le site est concerné par :</b>	<b>Risques ?</b>	<b>Nuisances ?</b>	<b>Zones humides ?</b>	<b>Secteur protégé ?</b>	<b>Périmètre sanitaire agricole ?</b>	<b>Patrimoine ?</b>
	<p>✓</p> <p>Retrait-gonflement des argiles</p>	<p>✗</p>	<p>✗</p> <p>Pédologie : Niveaux 2 à 3</p>	<p>✗</p>	<p>✓</p> <p>Oui (exploitation de l'autre côté de la voie à 69 m – voir extrait du RPG 2022 ci-dessous)</p>	<p>✗</p>

Extrait Carte Pédologique du département 53 :

Extrait RPG 2022 :



## LE BESOIN ET LE PROJET EXPRIMES

<b>Informations relatives à l'activité envisagée</b>	Nature de l'activité projetée :	Le propriétaire accueille depuis 2016 un camping de plein air (quelques emplacements pour tentes et 1 mobil-home).
<b>Description du projet</b>	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.	
<b>Descriptions des objectifs et attendus du projet</b>	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.	
<b>Assainissement</b>	Filtre à sables. Fosse septique.	
<b>Consommation NAF ?</b>	Le site est déjà artificialisé. Pas de consommation NAF. Extrait RPG 2022 : <div style="text-align: right; margin-top: 10px;">  </div>	

Aperçu du site :

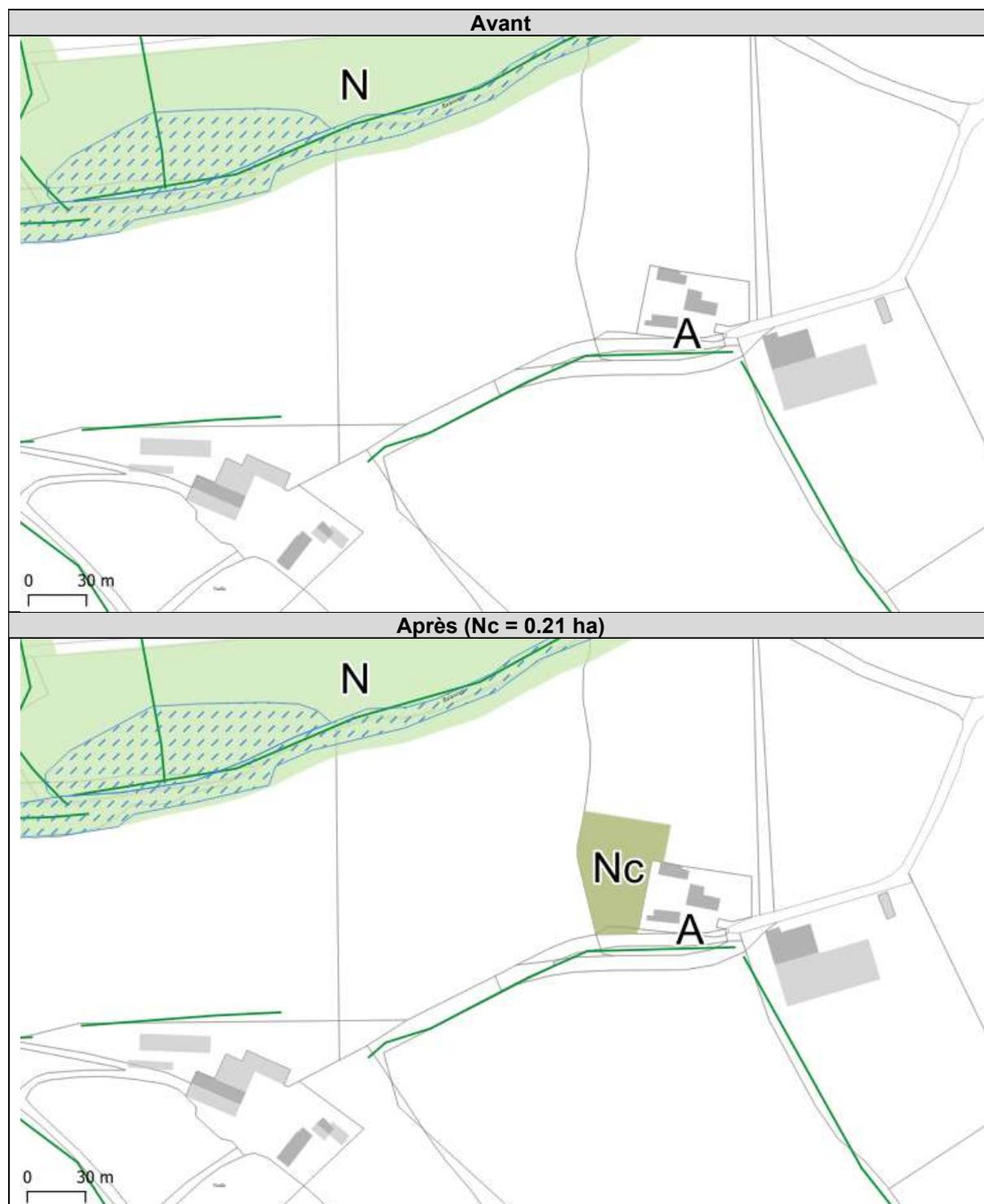


## EVOLUTION DU PLUI (AVANT / APRES)

### Evolution du règlement graphique

Il s'agit de :

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



# Ajout de nouveaux STECAL « Am »

## Caractéristiques des STECAL Am

### DESCRIPTION

**Les secteurs « Am »** correspondent à des espaces qui accueillent des activités isolées et sans lien avec l'activité agricole. Ils peuvent comporter des habitations existantes.

5 secteurs actuellement sont délimités sur le territoire intercommunal en zone Am / Nm. Ils sont situés sur les communes de Saint-Pierre-des-Landes (1), Chailland (1), Juvigné (1) et Saint-Denis-de-Gastines (2).

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).

Du fait de leur localisation, qu'elle soit isolée ou ponctuelle, sur l'espace agricole, il n'est pas possible de les délimiter en zone urbaine (faible niveau de desserte par les réseaux).

**Le secteur Am est le pendant du secteur Nm mais en zone agricole.**

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

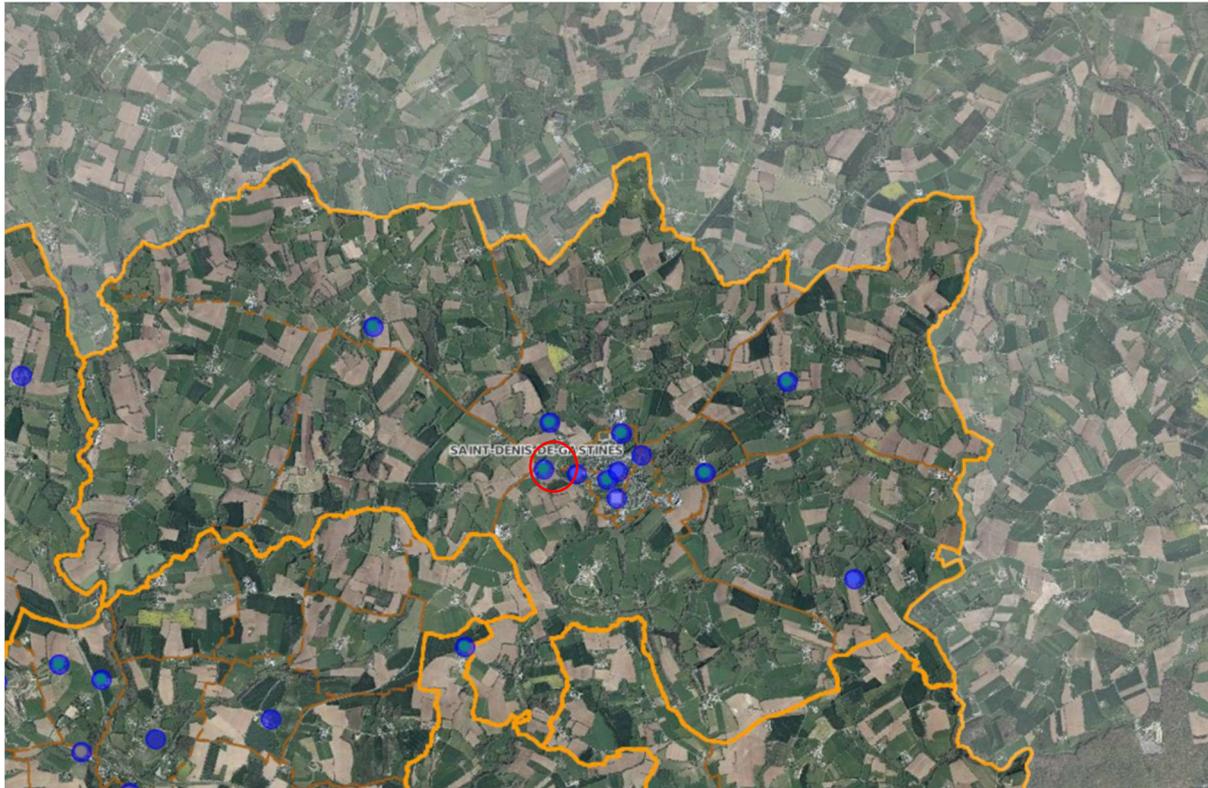
- L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
- L'intégration à l'environnement est respectée ;
- L'extension ou la nouvelle construction n'augmentera pas l'emprise au sol de plus du double de l'emprise au sol actuelle de la construction d'activité existante ;
- La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

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

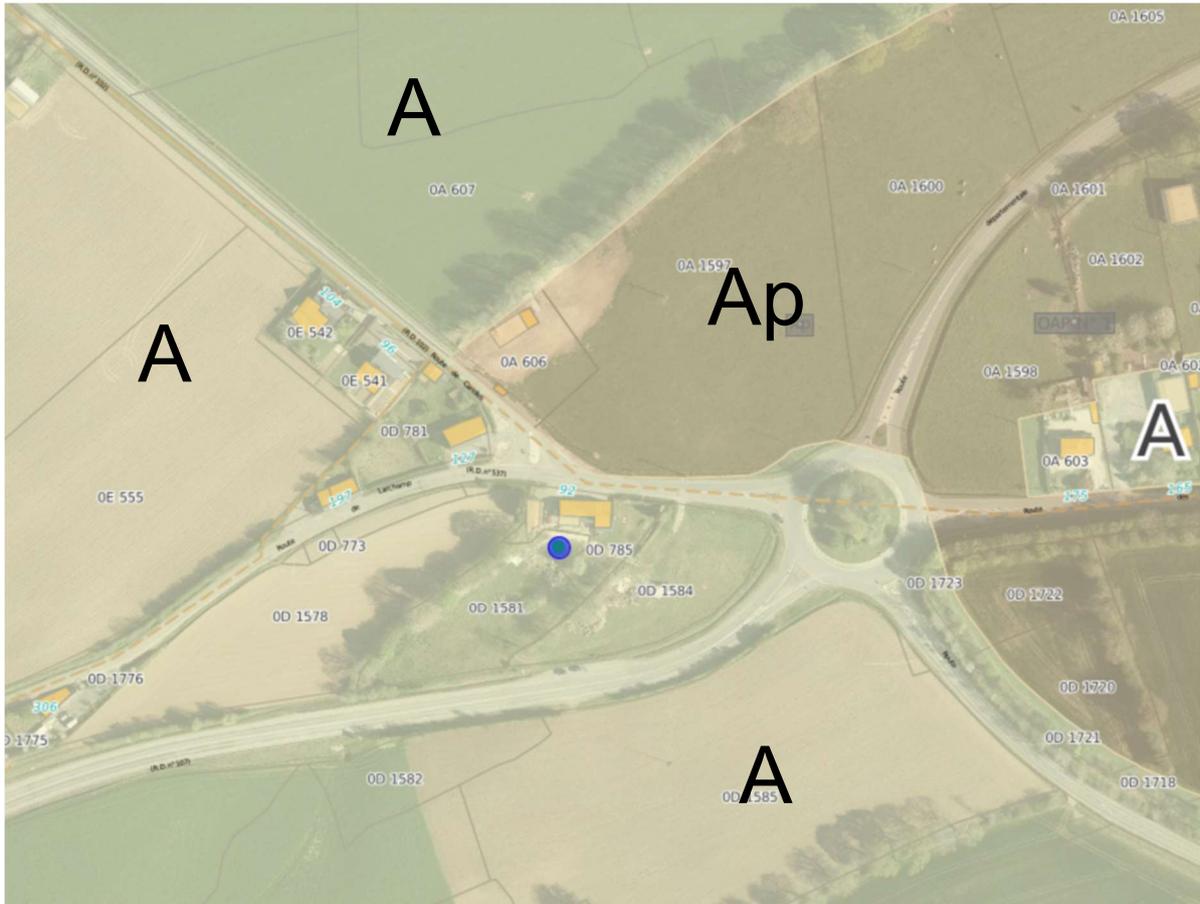
Référence interne : Formulaire 112

## **PRESENTATION DU STECAL A CREER**

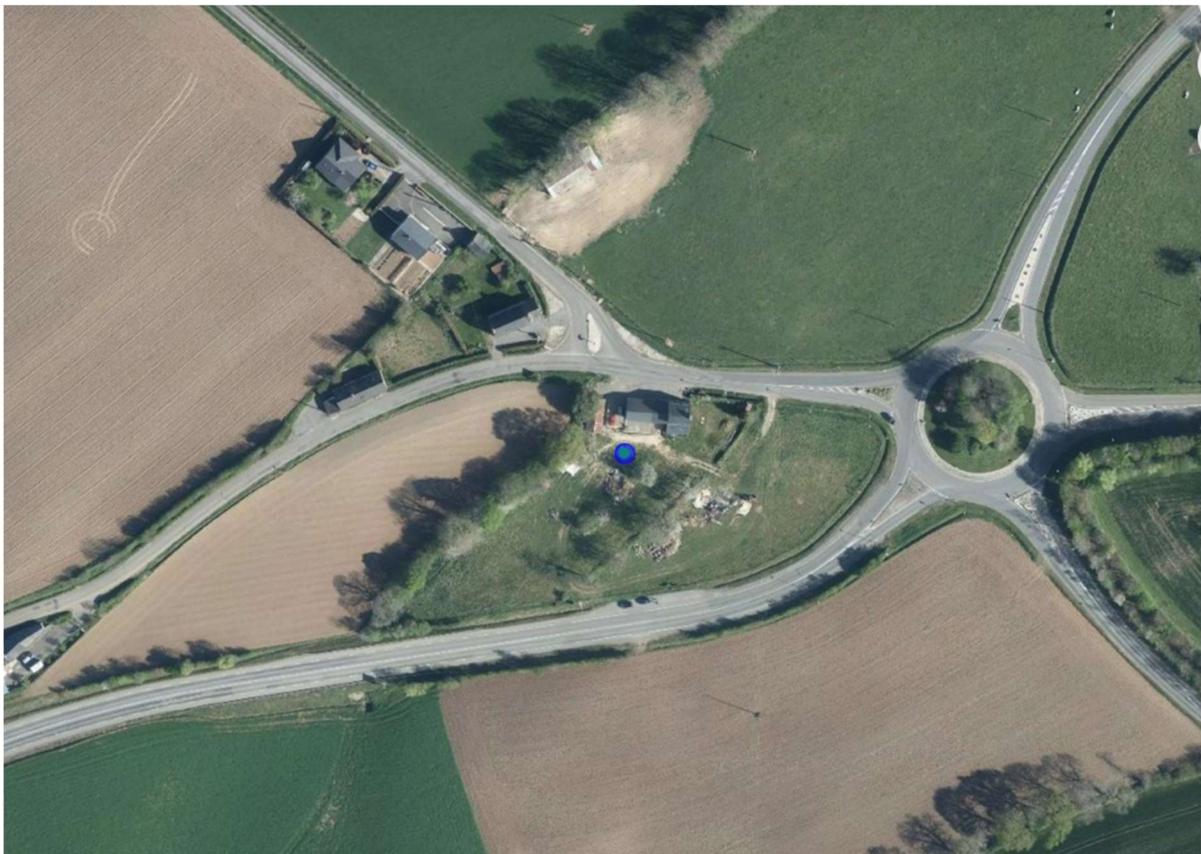
*Situation du STECAL*



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

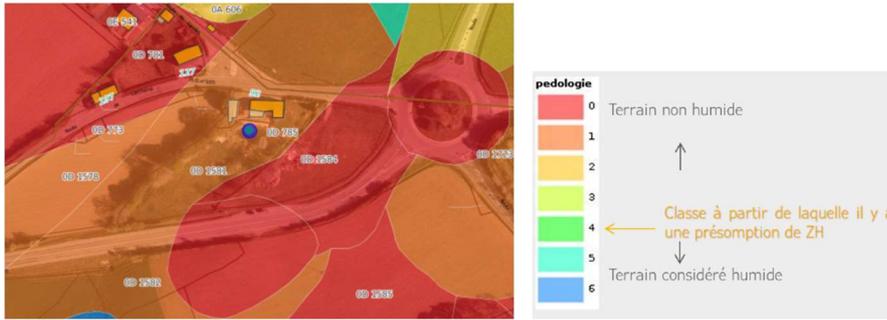


Vue aérienne :



<b>Situation</b>	<b>Commune de Saint-Denis-de-Gastines, 92 route de Larchamp, Blanche Noë</b>					
<b>Desserte</b>	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.					
<b>Zonage PLUi</b>	<b>A</b>	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.				
<b>Parcelle concernée</b>	D 1584					
<b>Surface du STECAL à créer</b>	Environ 1182 m <sup>2</sup> 					
<b>Le site est concerné par :</b>	<b>Risques ?</b>	<b>Nuisances ?</b>	<b>Zones humides ?</b>	<b>Secteur protégé ?</b>	<b>Périmètre sanitaire agricole ?</b>	<b>Patrimoine ?</b>
	<input checked="" type="checkbox"/> Retrait-gonflement des argiles	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Pédologie : Niveaux 0 à 1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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 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><b>Création d'un STECAL « Am »</b></p> <p>Projet de construction d'un bâtiment artisanal pour développer l'activité existante. 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 ?	<p>Le site est déjà artificialisé. Pas de consommation NAF.</p> <p>Extrait RPG 2022 :</p>	



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

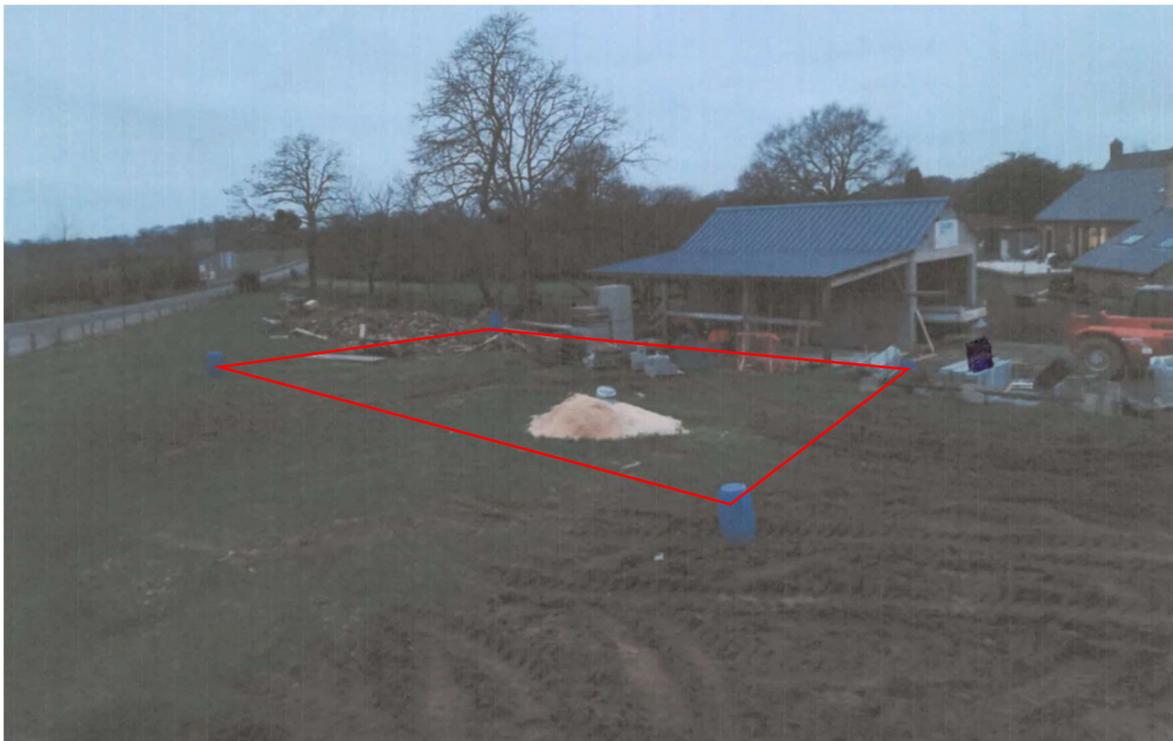


	BATIMENT A	BATIMENT B (Appentis déjà créé)
Surface en m <sup>2</sup>	Environ 300 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>
Hauteur en m	5 m	3,80 m
Emprise au sol en m <sup>2</sup>	Environ 300 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>
Destination future	Stockage des poudres, matériaux et matériel	Rangement matériel
Aspect 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.

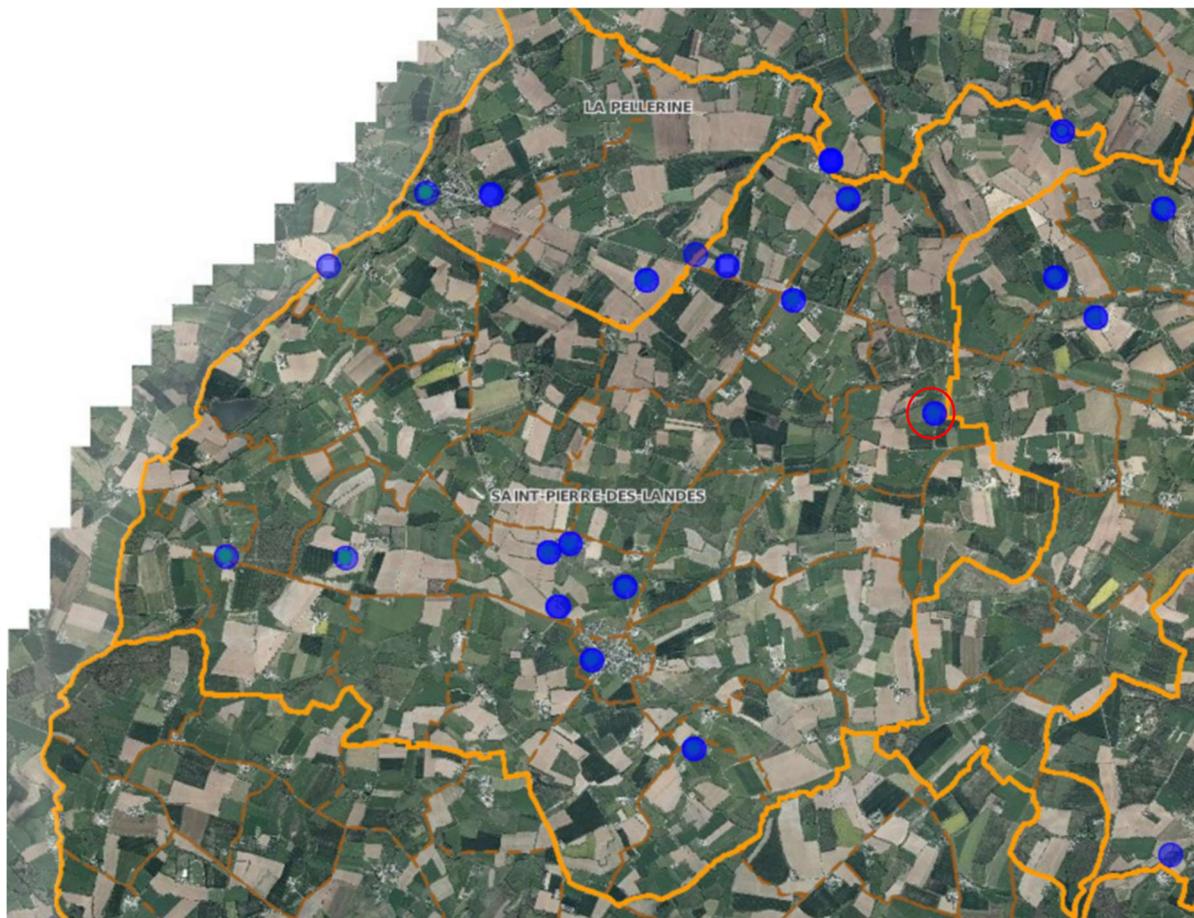


# F52 - Création du STECAL Eco « Am » (St-Pierre-des-Landes | La Fosse)

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 :

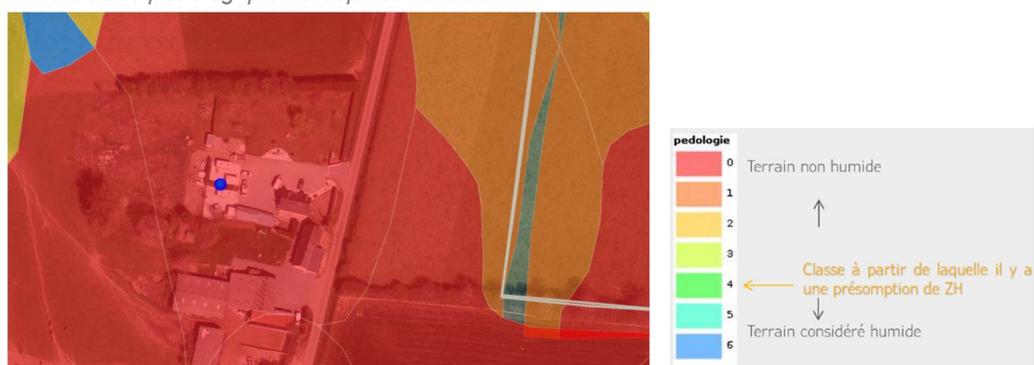


Vue aérienne :



<b>Situation</b>	<b>Commune de Saint-Pierre-des-Landes, La Fosse</b>					
<b>Desserte</b>	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.					
<b>Zonage PLUi</b>	<b>A</b>	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.				
<b>Parcelles concernées</b>	AN 200 ; AN 203					
<b>Surface du STECAL à créer</b>	Environ 3670 m <sup>2</sup> 					
<b>Le site est concerné par :</b>	<b>Risques ?</b>	<b>Nuisances ?</b>	<b>Zones humides ?</b>	<b>Secteur protégé ?</b>	<b>Périmètre sanitaire agricole ?</b>	<b>Patrimoine ?</b>
	✓ Retrait-gonflement des argiles	✗	✗ Pédologie : Niveau 0	✗	✗	✗

Extrait Carte pédologique du département 53 :





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



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



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

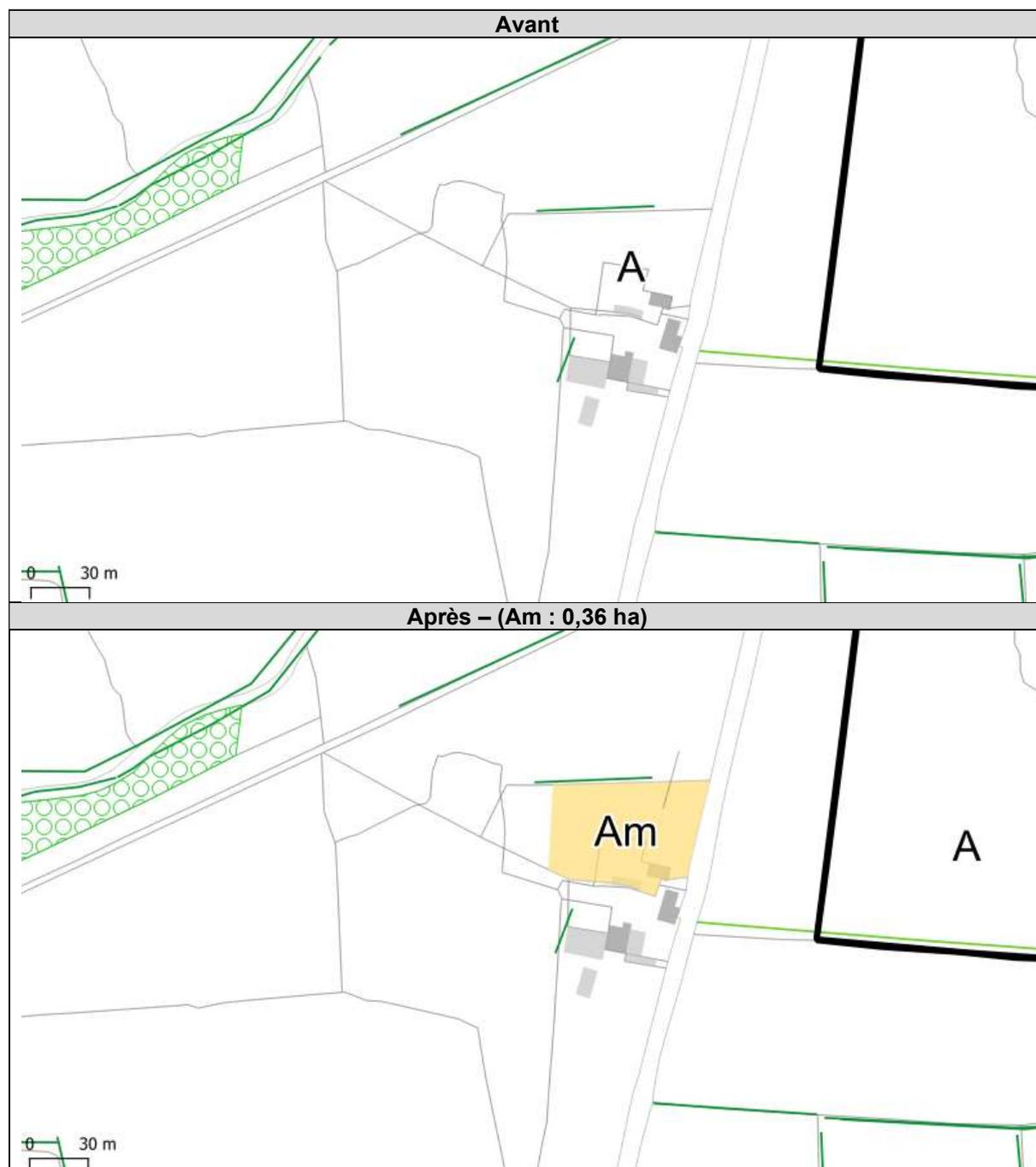


## EVOLUTION DU PLUI (AVANT / APRES)

### 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.

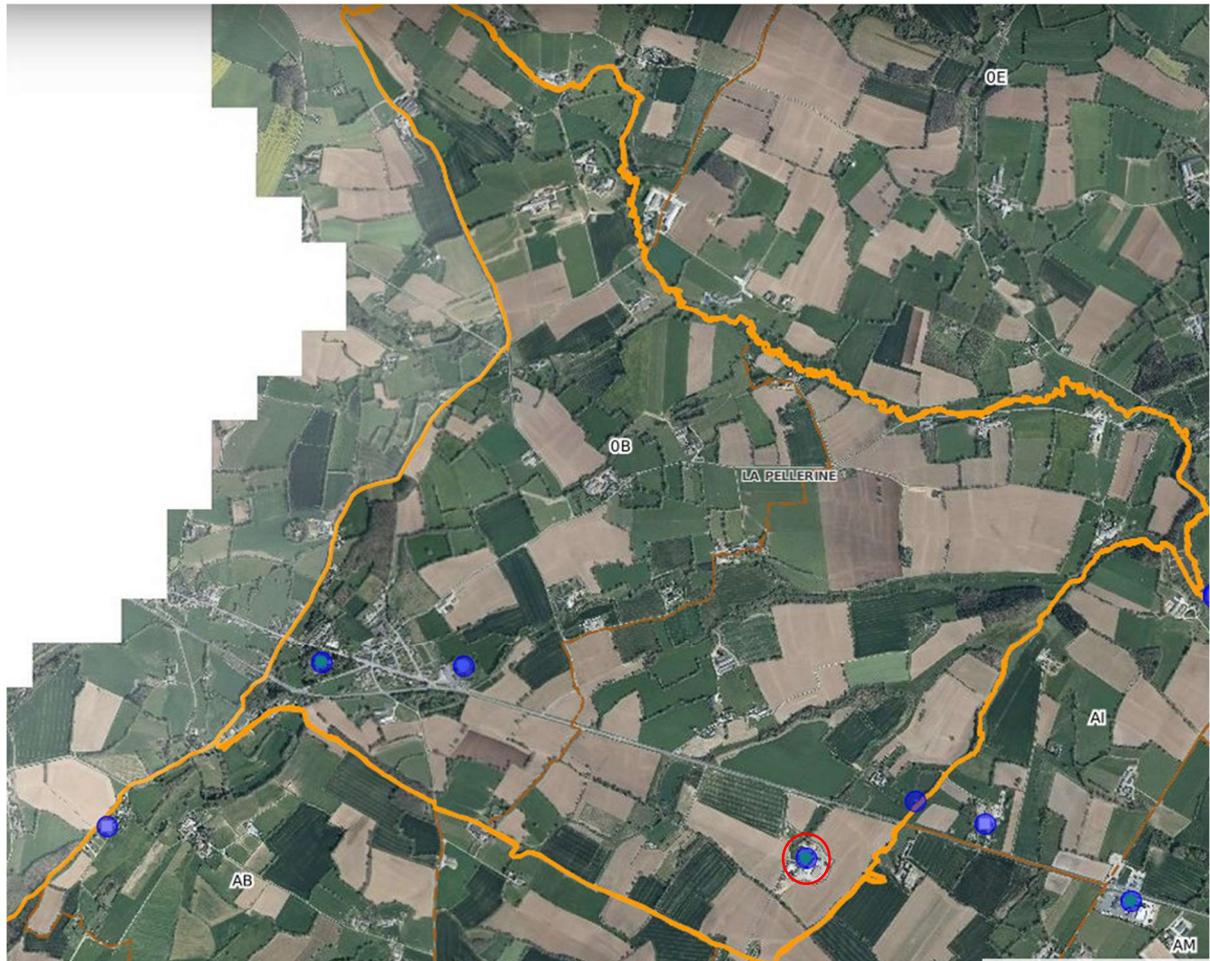


# F168 - Création du STECAL Eco « Am » (La Pellerine | Les Boissay)

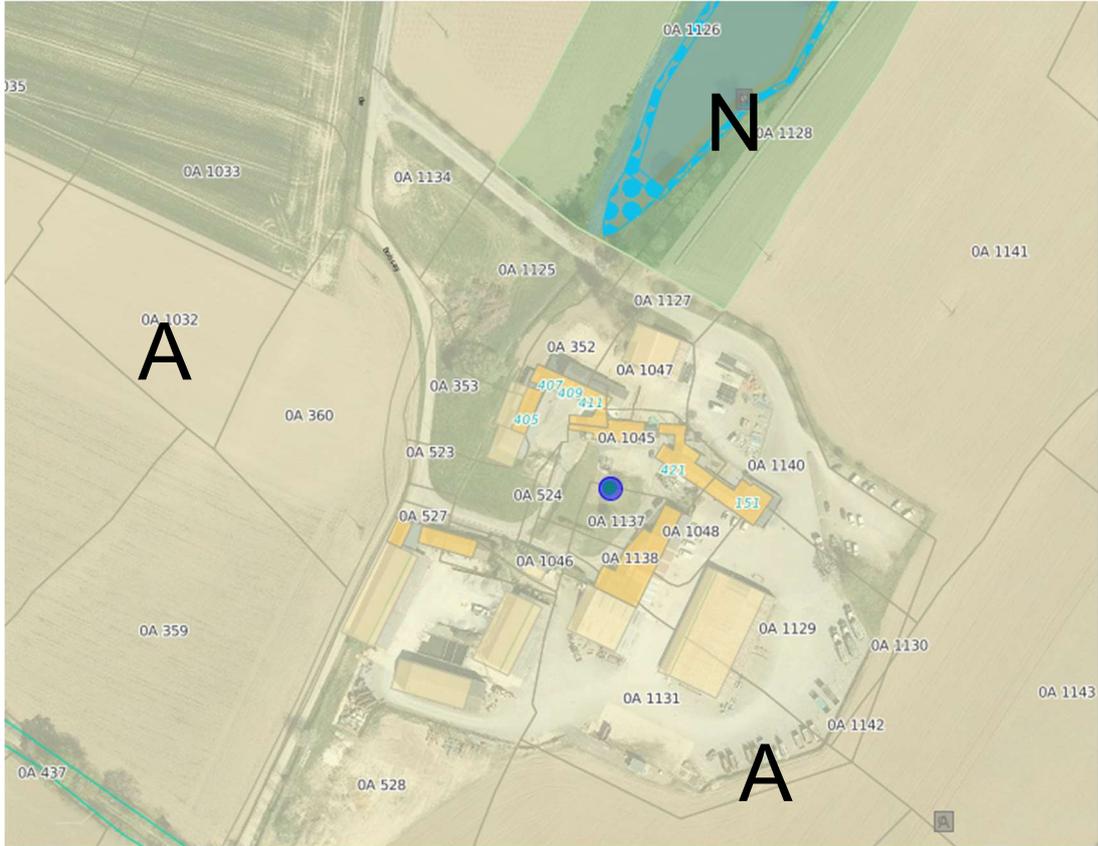
Référence interne : Formulaire 168

## PRESENTATION DU STECAL A CREER

Situation du STECAL



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



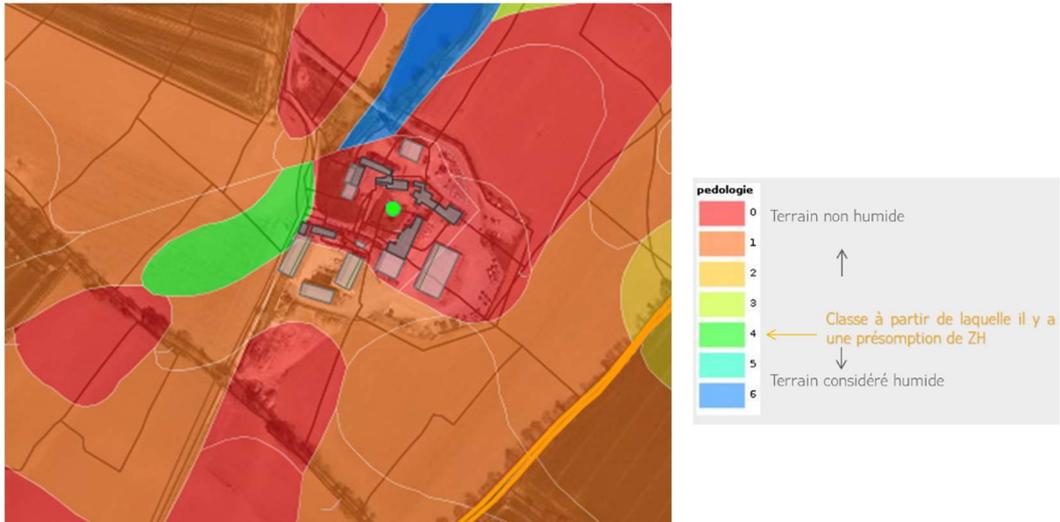
Vue aérienne :



<b>Situation</b>	<b>Commune de La Pellerine, Les Boissay</b>	
<b>Desserte</b>	Le site est situé à environ 2km à l'Est du centre-bourg de La Pellerine. Il est accessible depuis la RN12.	
<b>Zonage PLUi</b>	<b>A</b>	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.
<b>Parcelles concernées</b>	0A 1127, 0A 1047, 0A 1140, 0A 1048, 0A 1138, 0A 1046, 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,	
<b>Surface du STECAL à créer</b>	<p>Environ 36 301 m<sup>2</sup></p> 	

	Risques ?	Nuisances ?	Zones humides ?	Secteur protégé ?	Périmètre sanitaire agricole ?	Patrimoine ?
<b>Le site est concerné par :</b>	✓ 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><b>Création d'un STECAL « Am » pour permettre :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Création d'un nouvel atelier de mécanique agricole :</b></li> </ul> <p>Actuellement, l'atelier existant est devenu trop exigü 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"> <li>- <b>Création d'un bâtiment de stockage matériels agricoles :</b></li> </ul> <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"> <li>- <b>Création de nouveaux locaux (bureau-réfectoire-vestiaires) :</b></li> </ul> <p>L'augmentation du parc matériel entraînera 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 m<sup>2</sup>** (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 m<sup>2</sup>)

**2** = Projet atelier isolé (3000 m<sup>2</sup>)

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

Localisation des constructions projetées :

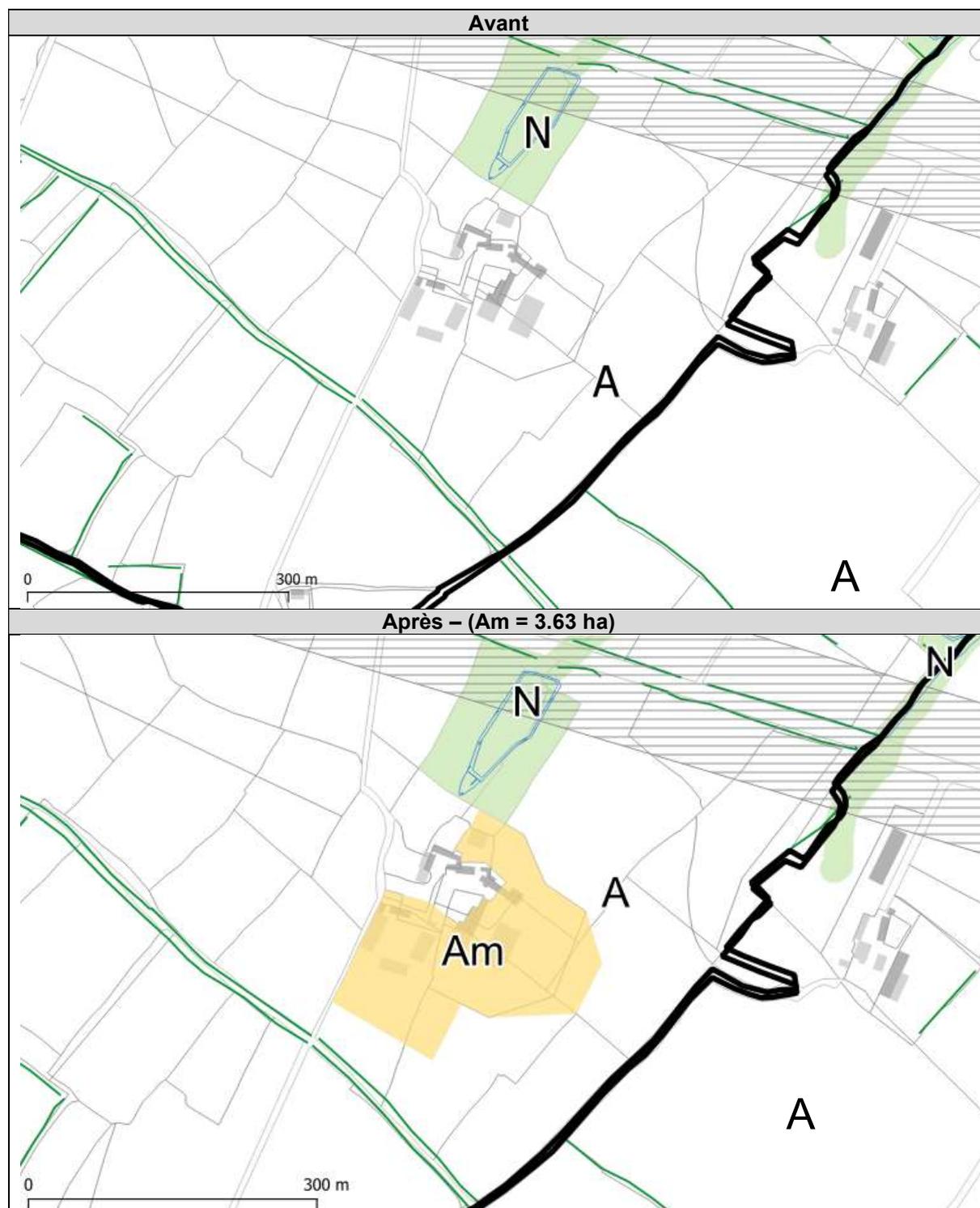


## EVOLUTION DU PLUI (AVANT / APRES)

### 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.

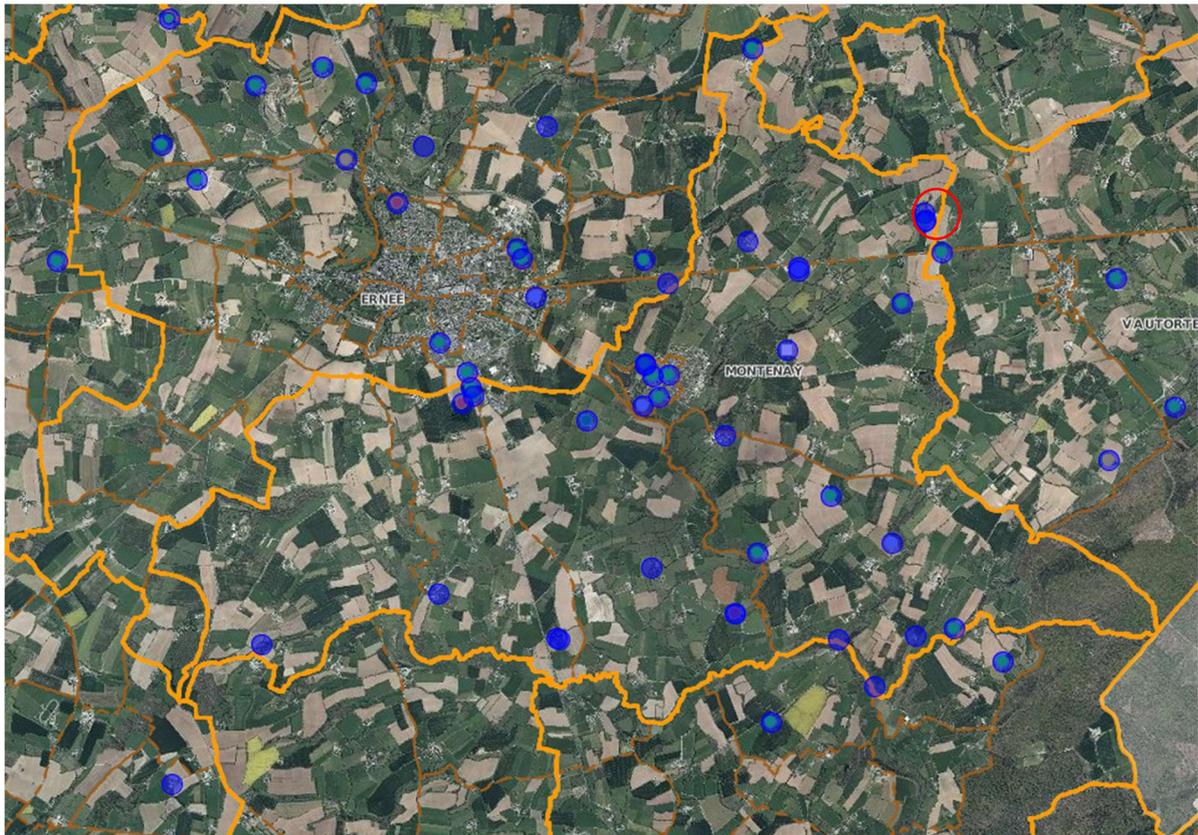


# F47 - Création du STECAL Eco « Am » (Montenay | La Houellerie)

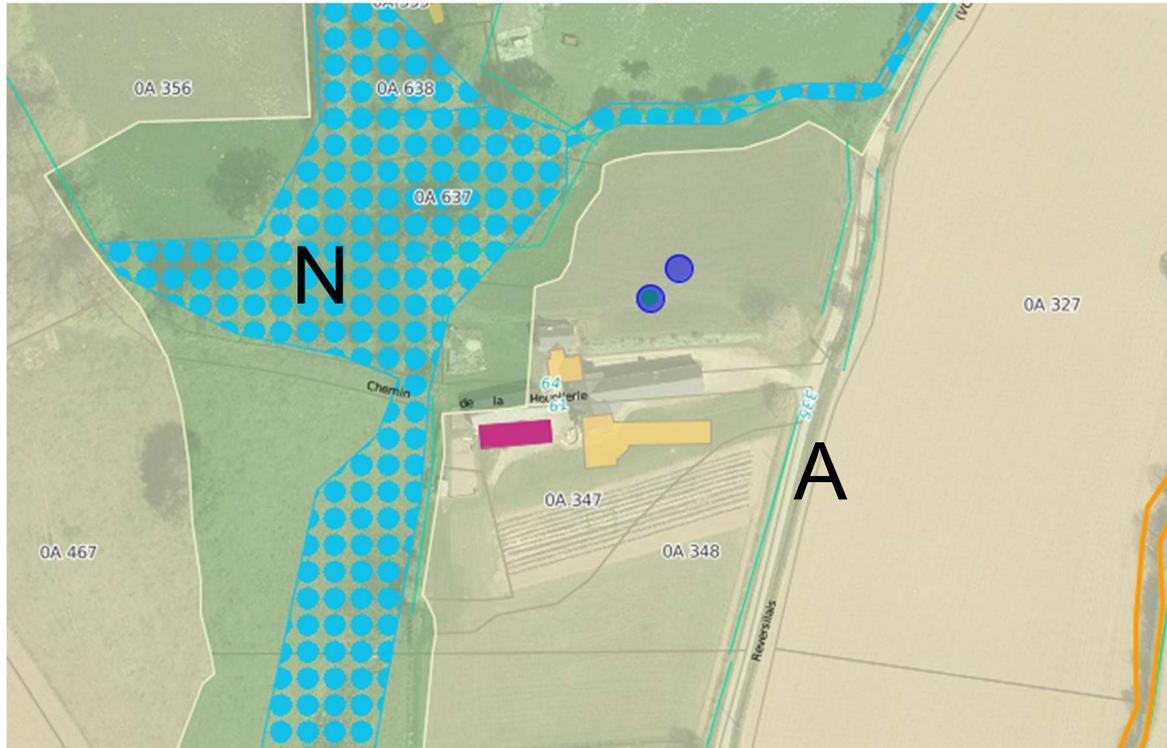
Référence interne : Formulaire 47

## PRESENTATION DU STECAL A CREER

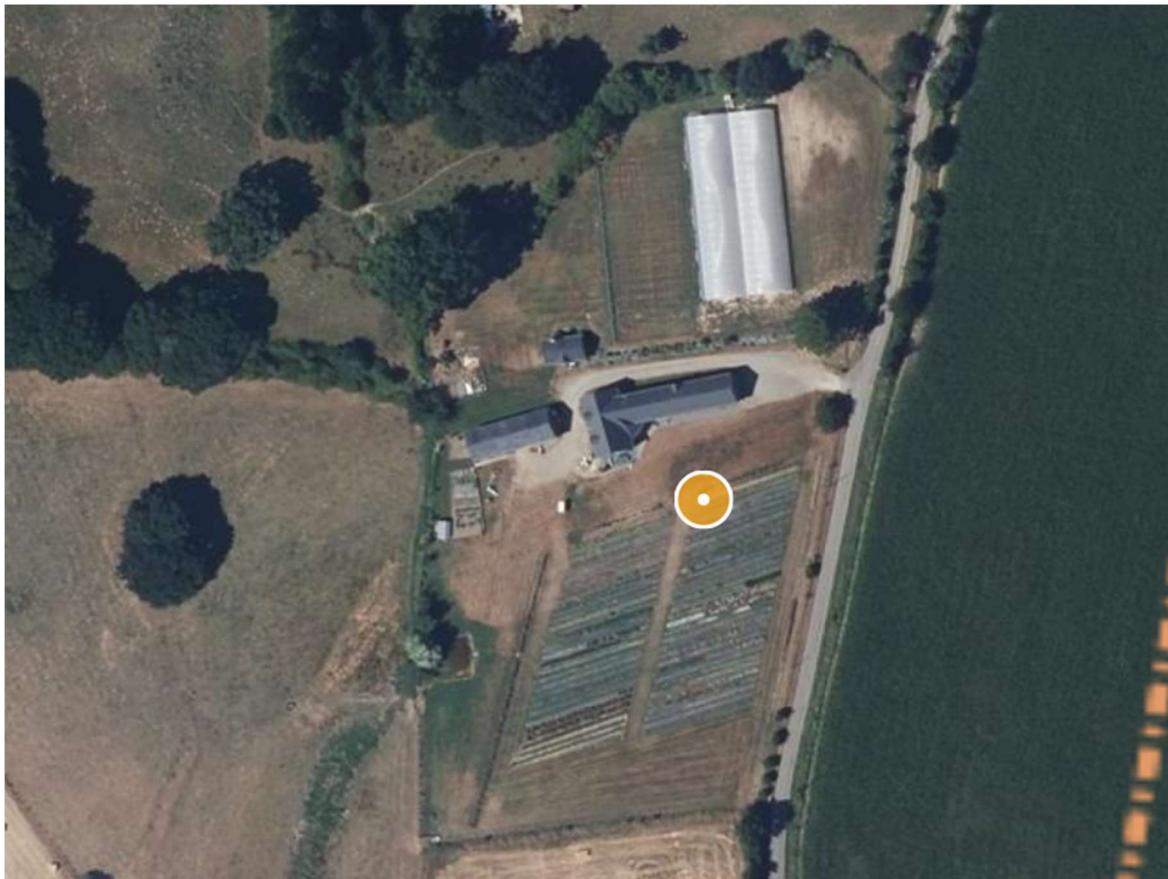
*Situation du STECAL*



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

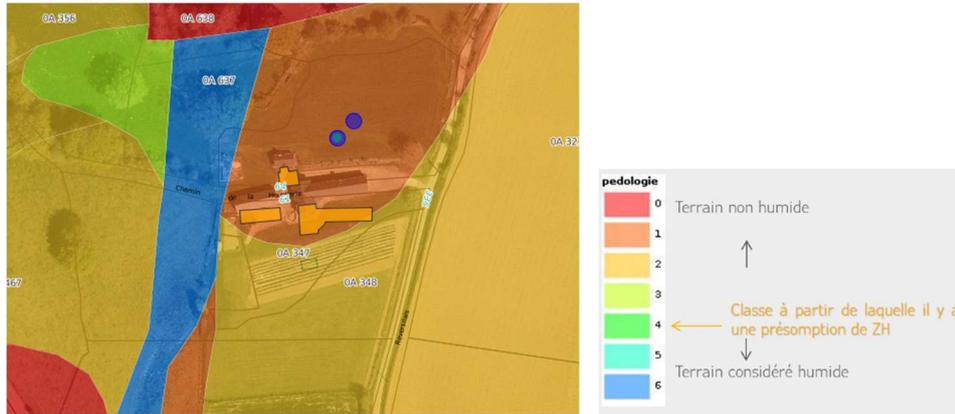


Vue aérienne (serres horticoles visibles)



<b>Situation</b>	<b>Commune de Montenay, La Houellerie</b>					
<b>Desserte</b>	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.					
<b>Zonage PLUi</b>	<b>A</b>	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.				
	<b>Haies à préserver</b>	Le site est concerné par des linéaires de haies à préserver				
<b>Parcelle concernée</b>	0A 0350					
<b>Surface du STECAL à créer</b>	Environ 4125 m <sup>2</sup>					
						
<b>Le site est concerné par :</b>	<b>Risques ?</b>	<b>Nuisances ?</b>	<b>Zones humides ?</b>	<b>Secteur protégé ?</b>	<b>Périmètre sanitaire agricole ?</b>	<b>Patrimoine ?</b>
	✓ 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 EXPRIMES

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><b>Création d'un STECAL « Am » :</b></p> <p>Projet d'accueil de 3 tunnels horticoles (environ 370 m<sup>2</sup> / 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) :

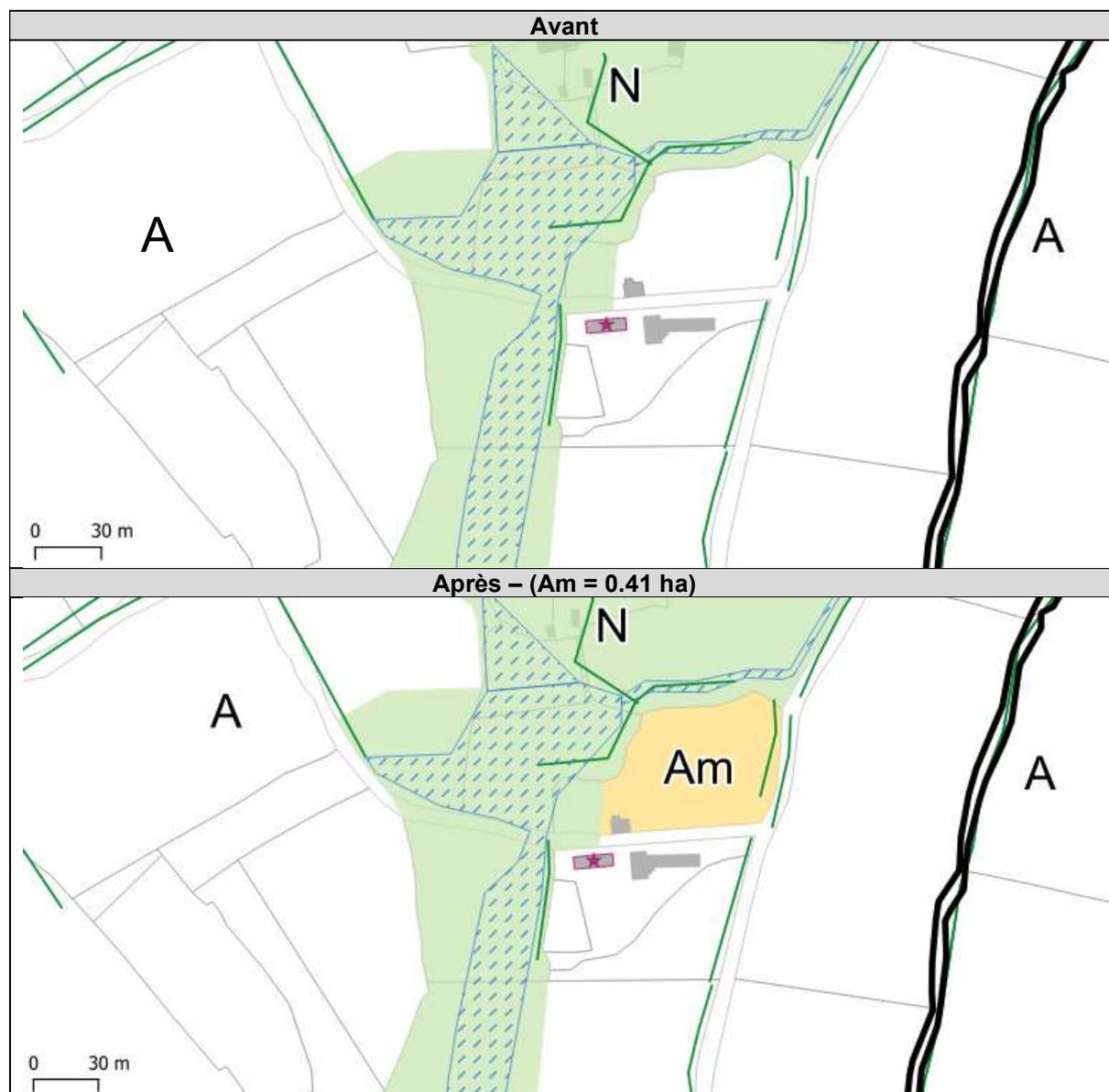


## EVOLUTION DU PLUI (AVANT / APRES)

### 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.

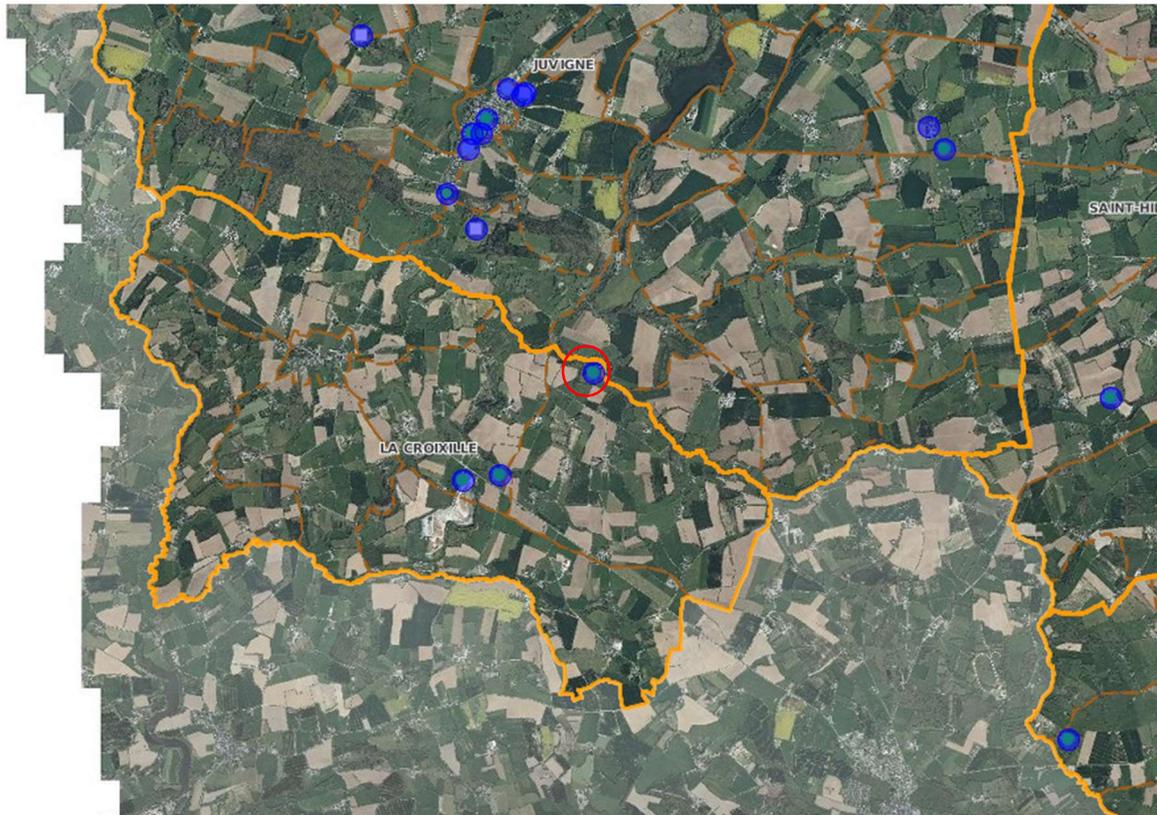


# F130 - Création du STECAL Eco « Am » (La Croixille | La Rongère)

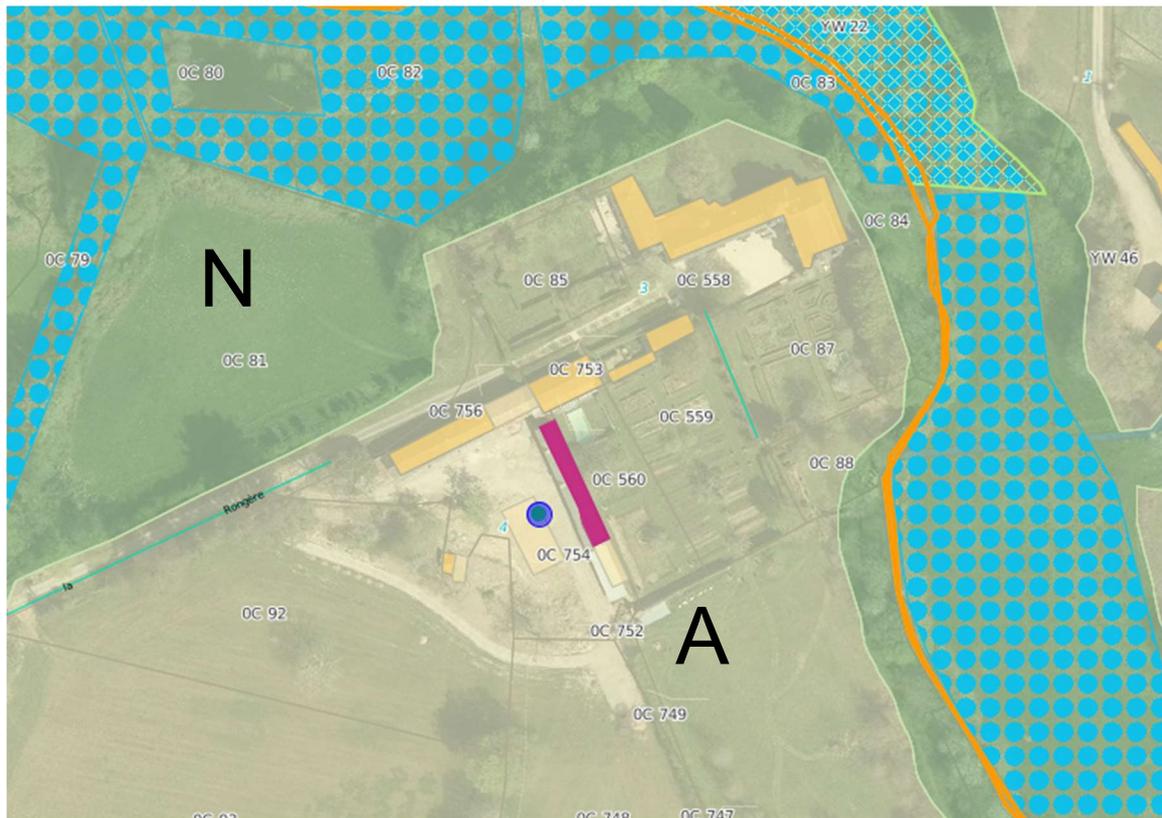
Référence interne : Formulaire 130

## PRESENTATION DU STECAL A CREER

*Situation du STECAL*

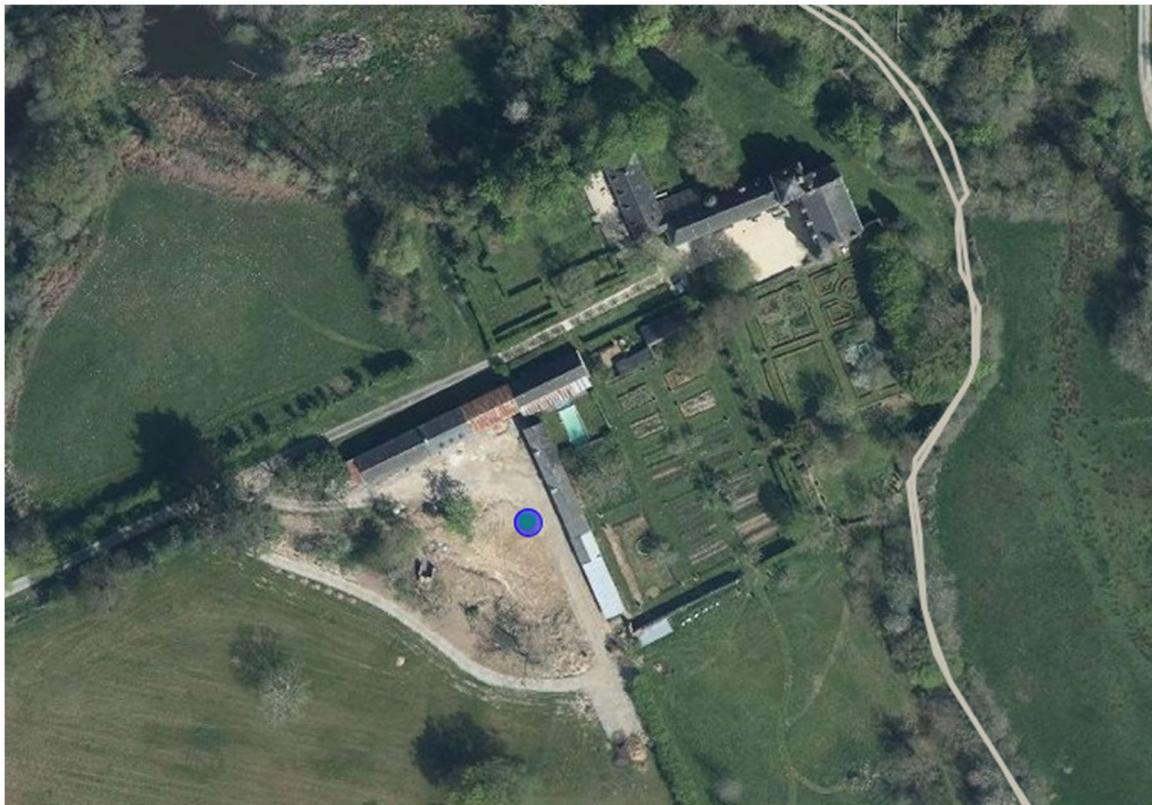


Localisation du STECAL à créer sur l'outil SIG de la communauté de communes :



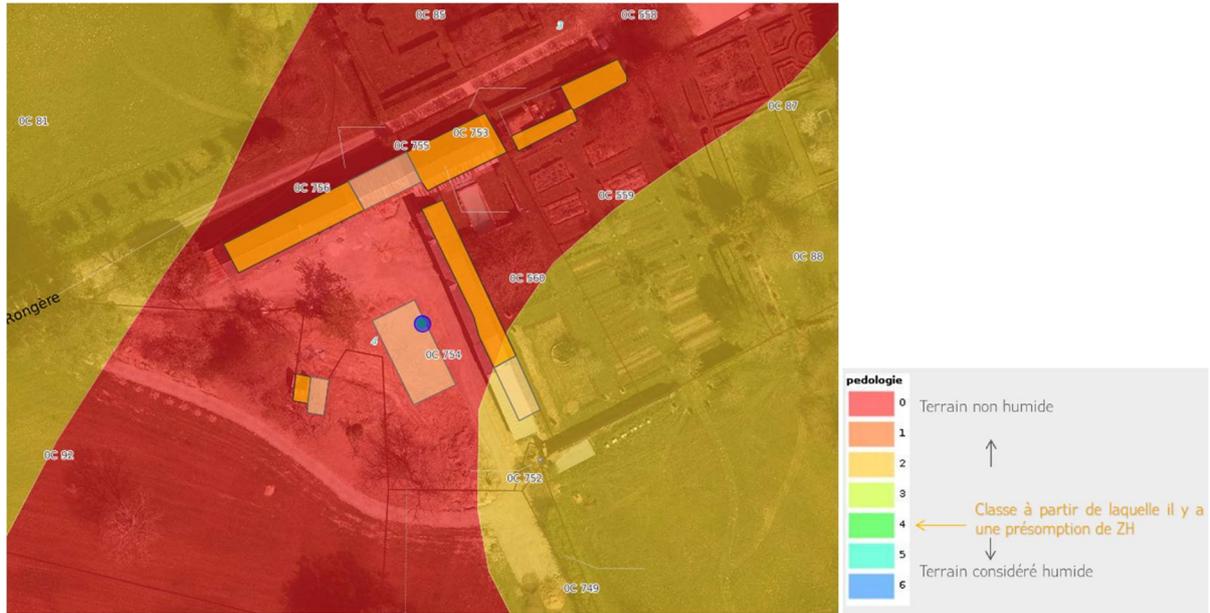
CHANGEMENT DE DESTINATION

Vue aérienne



<b>Situation</b>	<b>Commune de La Croixille, La Rongère</b>					
<b>Desserte</b>	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.					
<b>Zonage PLUi</b>	<b>A</b>	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.				
	<b>Bâtiment pouvant changer de destination</b>	Le site est concerné par un bâtiment dont le changement de destination est autorisé.				
<b>Parcelle concernée</b>	0C 752 ; 0C 754					
<b>Surface du STECAL à créer</b>	Environ 2889 m <sup>2</sup> 					
<b>Le site est concerné par :</b>	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 : Niveaux 0 à 2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

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 entraîne un besoin dans un futur proche :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- De rénovation d'un bâtiment agricole existant en studio</li> </ul> <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 ?	<p>Le site est déjà artificialisé et bâti. Pas de consommation NAF. Extrait RPG 2022 :</p>  <p>Le site est déjà artificialisé et bâti. Pas de consommation NAF. Extrait RPG 2022 :</p> <p>Le site est déjà artificialisé et bâti. Pas de consommation NAF. Extrait RPG 2022 :</p>	

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

**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 ouvert de 7m par 8m soit 56m<sup>2</sup>

1 Maison d'habitation existante

2 Projet de rénovation du bâtiment existant pour habitation et bureaux



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

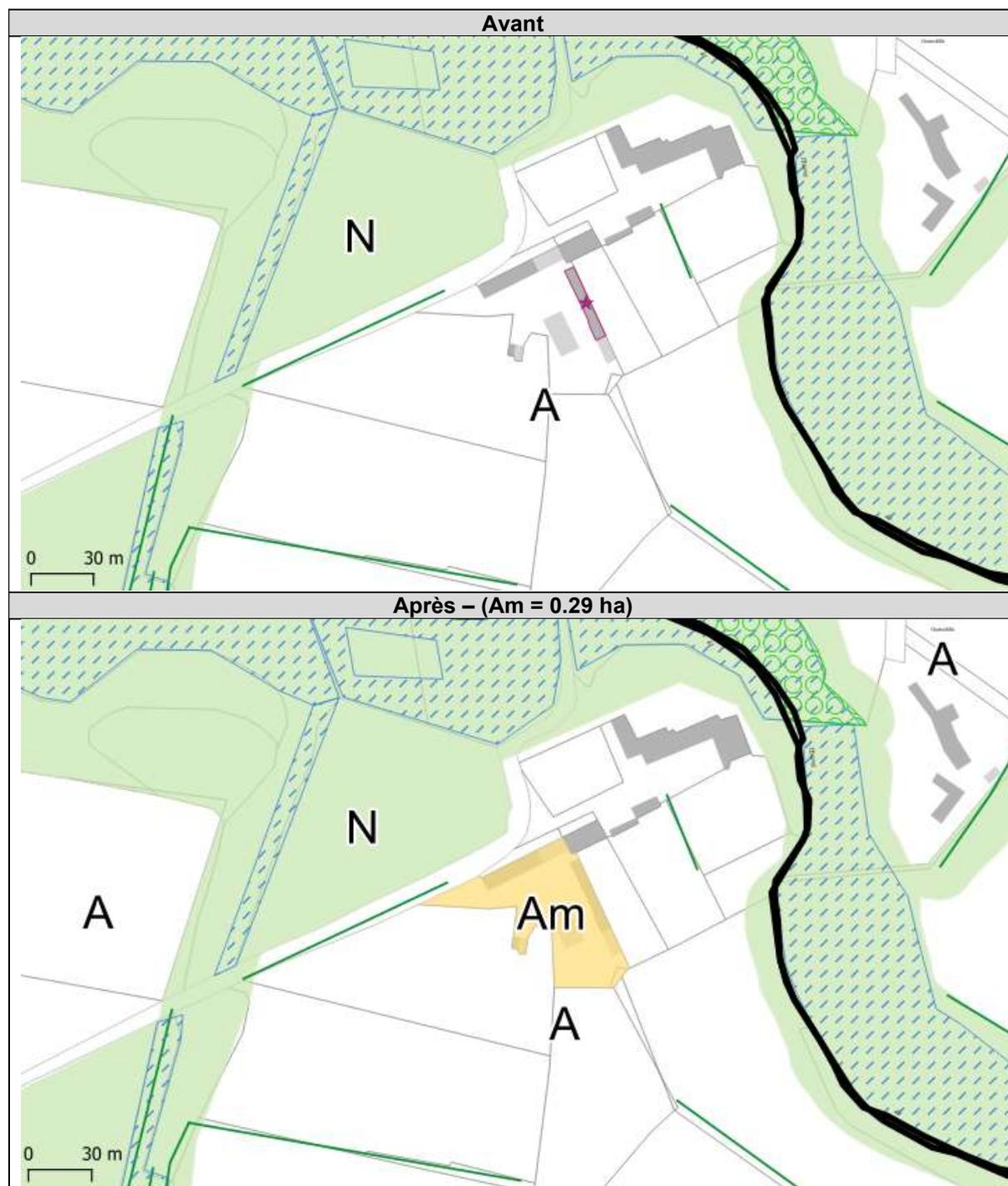
5 Bâtiments agricoles anciens en toles et acier ayant du être démolis au vu de leur état de dégradation

## 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*

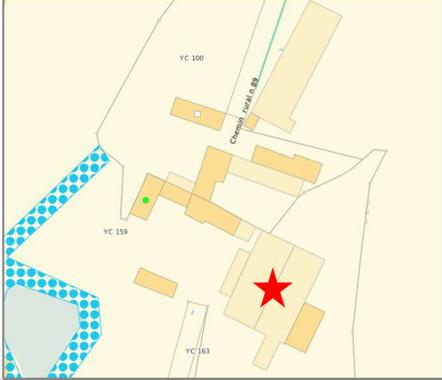


Localisation du STECAL à créer sur l'outil SIG de la communauté de communes :



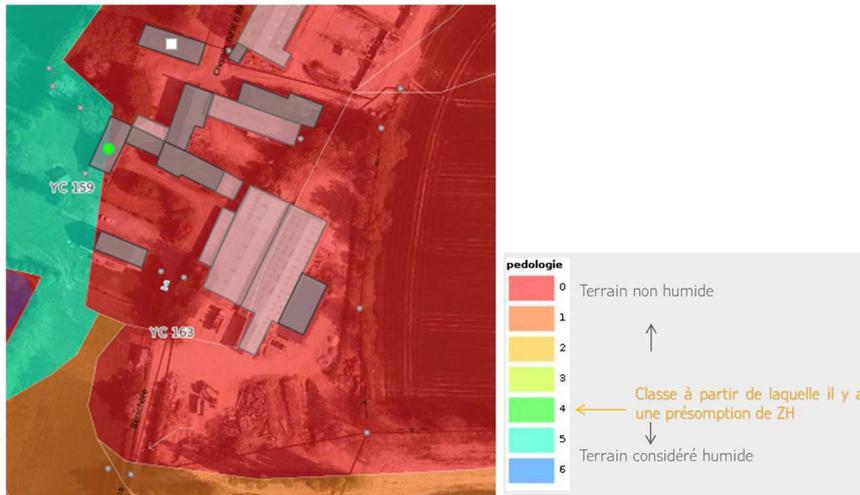
Vue aérienne :



<b>Situation</b>	<b>Commune de Juvigné, Lieu-dit La Bénichère</b>																									
<b>Desserte</b>	<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> 																									
<b>Zonage PLUi</b>	<b>A</b>	<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>																								
<b>Parcelles concernées</b>	YC 159																									
<b>Surface du STECAL à créer</b>	<p>Environ 2095 m<sup>2</sup></p>  <table border="1" data-bbox="395 1317 1169 1977"> <caption>Dimensions des côtés du polygone STECAL (en mètres)</caption> <tr><td>0,11 m</td><td>199 m</td></tr> <tr><td>10,98 m</td><td>10,98 m</td></tr> <tr><td>4,81 m</td><td>15,79 m</td></tr> <tr><td>20,39 m</td><td>36,18 m</td></tr> <tr><td>5,48 m</td><td>41,66 m</td></tr> <tr><td>23,16 m</td><td>64,82 m</td></tr> <tr><td>27,68 m</td><td>92,5 m</td></tr> <tr><td>14,16 m</td><td>106,66 m</td></tr> <tr><td>2,51 m</td><td>109,17 m</td></tr> <tr><td>119,41 m</td><td>119,41 m</td></tr> <tr><td>40,59 m</td><td>160 m</td></tr> <tr><td>38,89 m</td><td>198,89 m</td></tr> </table>		0,11 m	199 m	10,98 m	10,98 m	4,81 m	15,79 m	20,39 m	36,18 m	5,48 m	41,66 m	23,16 m	64,82 m	27,68 m	92,5 m	14,16 m	106,66 m	2,51 m	109,17 m	119,41 m	119,41 m	40,59 m	160 m	38,89 m	198,89 m
0,11 m	199 m																									
10,98 m	10,98 m																									
4,81 m	15,79 m																									
20,39 m	36,18 m																									
5,48 m	41,66 m																									
23,16 m	64,82 m																									
27,68 m	92,5 m																									
14,16 m	106,66 m																									
2,51 m	109,17 m																									
119,41 m	119,41 m																									
40,59 m	160 m																									
38,89 m	198,89 m																									

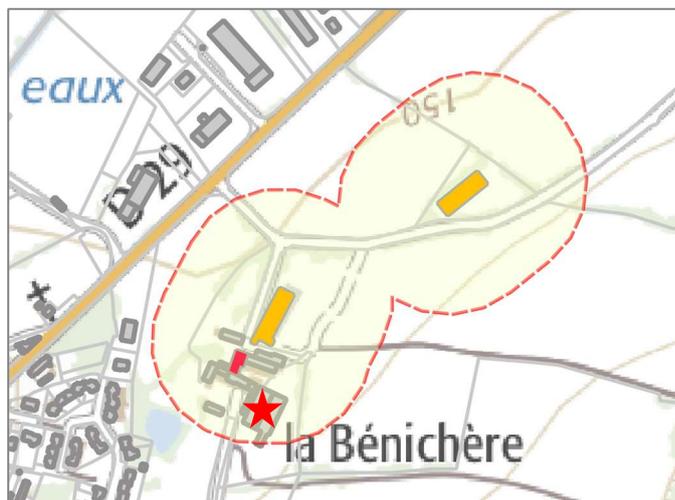
	Risques ?	Nuisances ?	Zones humides ?	Secteur protégé ?	Périmètre sanitaire agricole ?	Patrimoine ?
<b>Le site est concerné par :</b>	✓ Retrait-gonflement des argiles	✗	✗ Pédologie : Niveau 0	✗	✗	✗

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 m<sup>2</sup> :
- 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

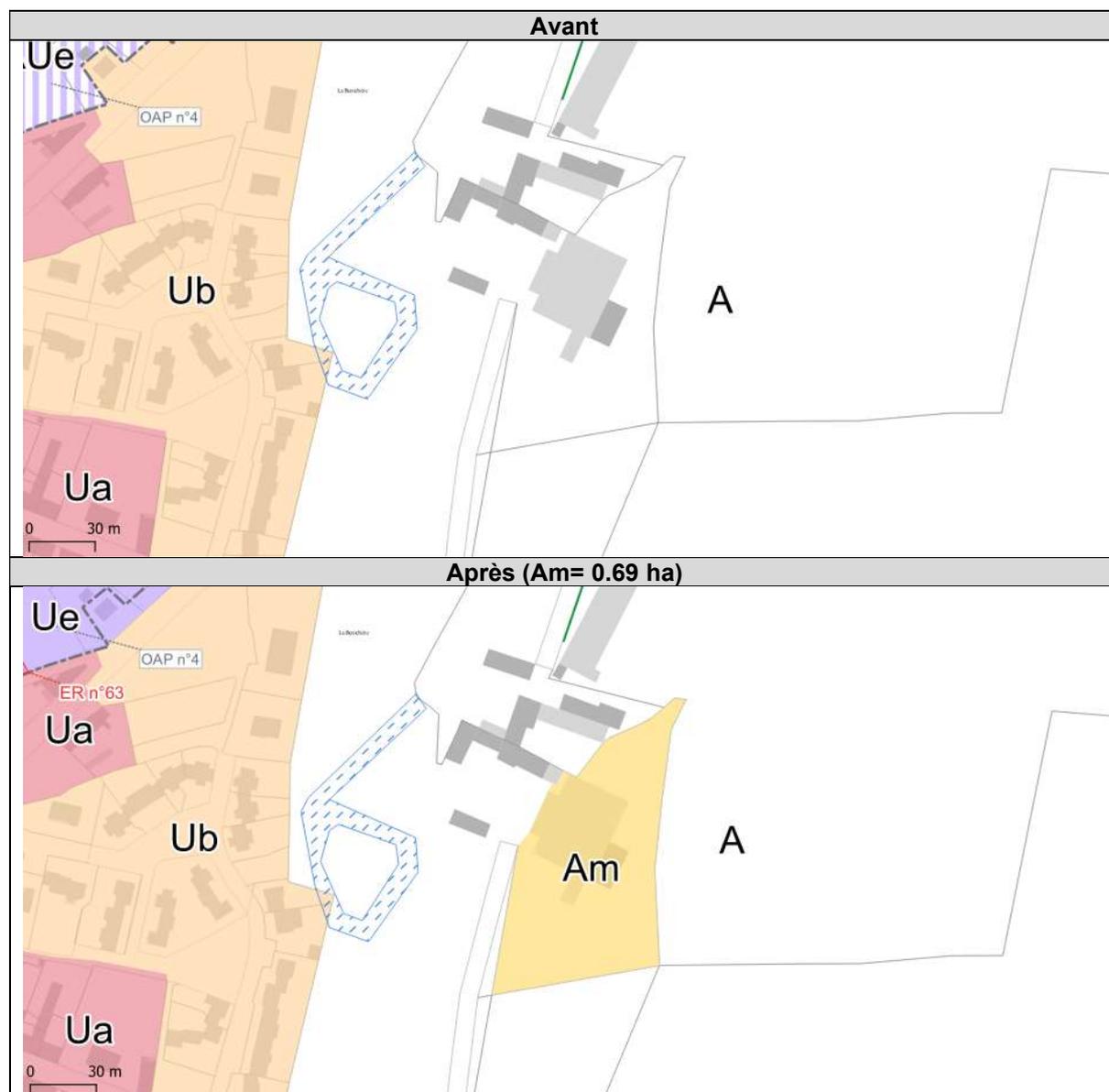
<b>Consommation NAF ?</b>	Le site est déjà artificialisé. Pas de consommation NAF.
-------------------------------	--

## 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.

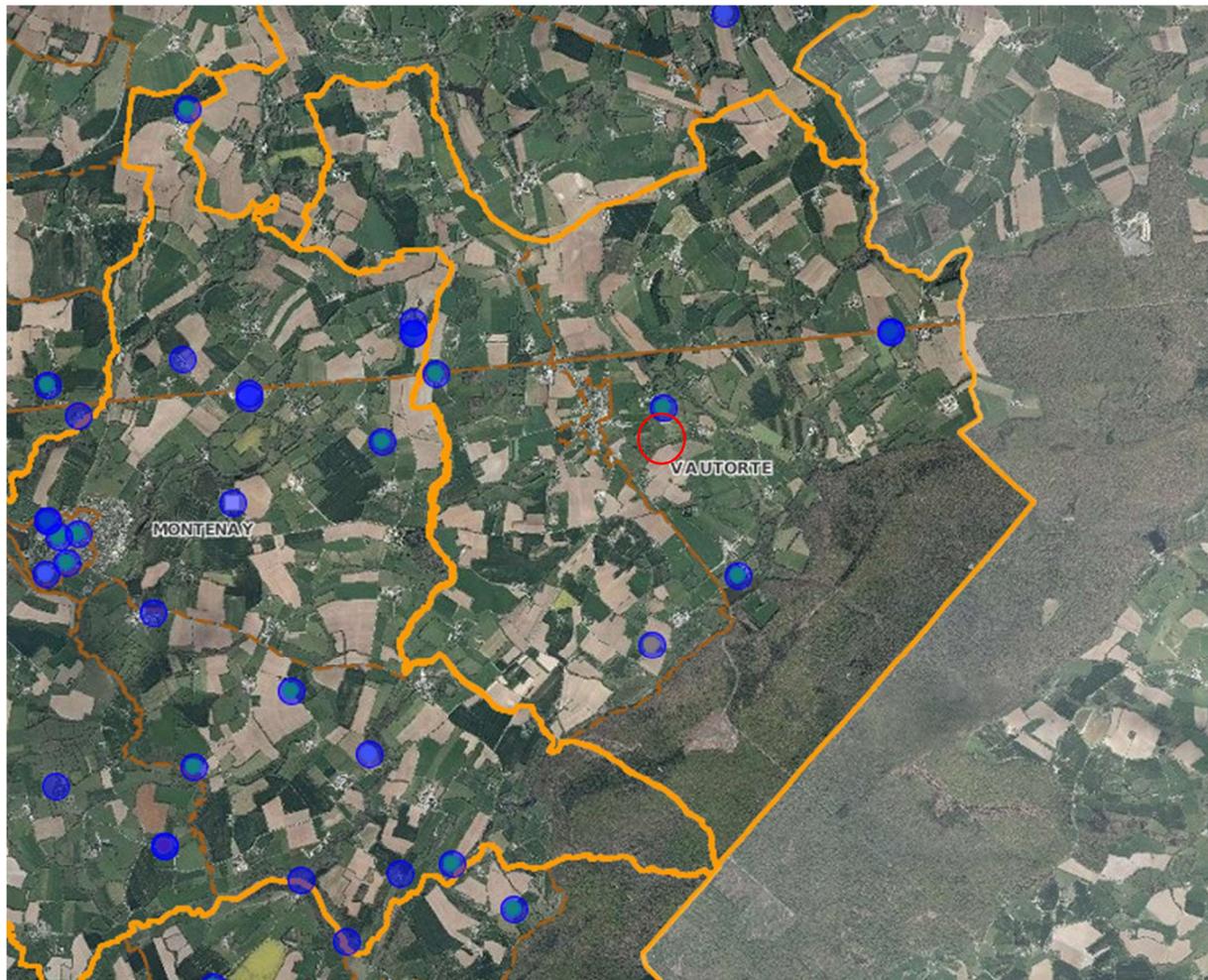


# F149 - Création du STECAL Eco « Am » (Vautorte | Le Champ de Saulges)

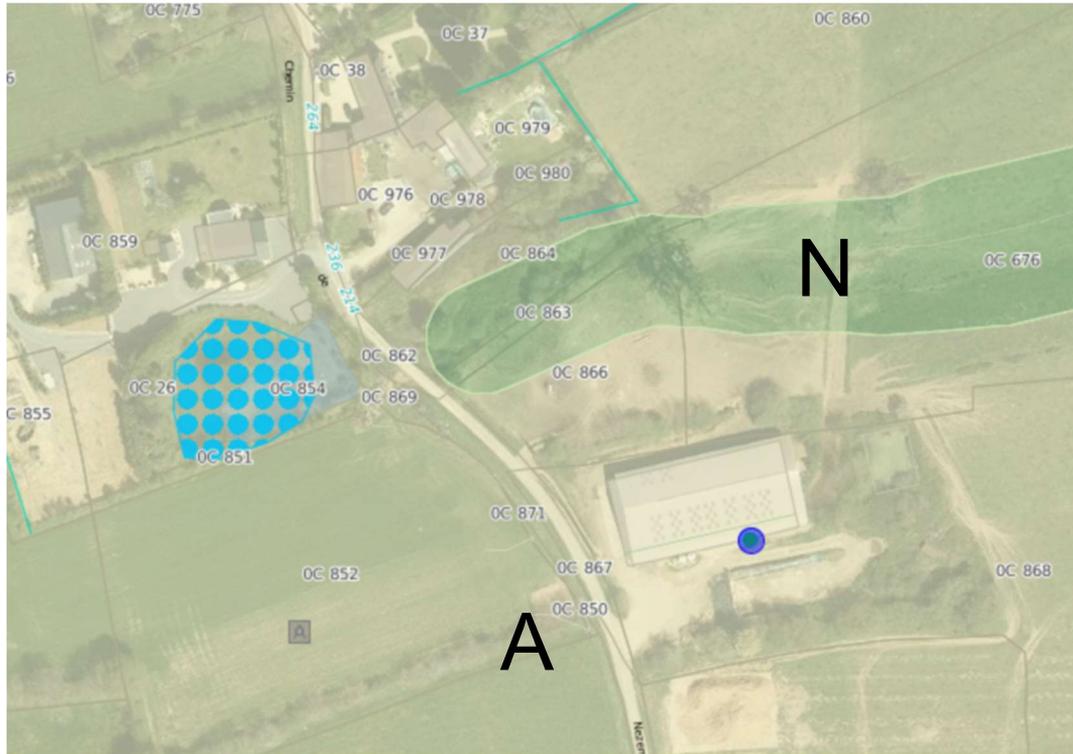
Référence interne : Formulaire 149

## PRESENTATION DU STECAL A CREER

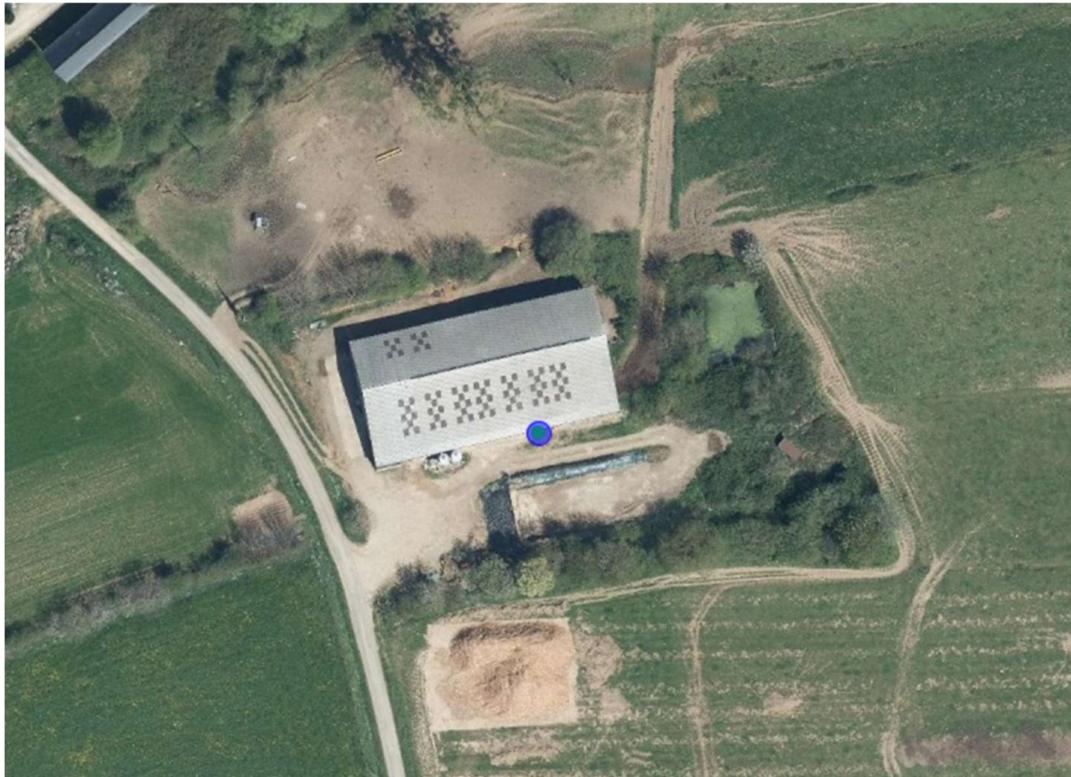
*Situation du STECAL*



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



Vue aérienne :



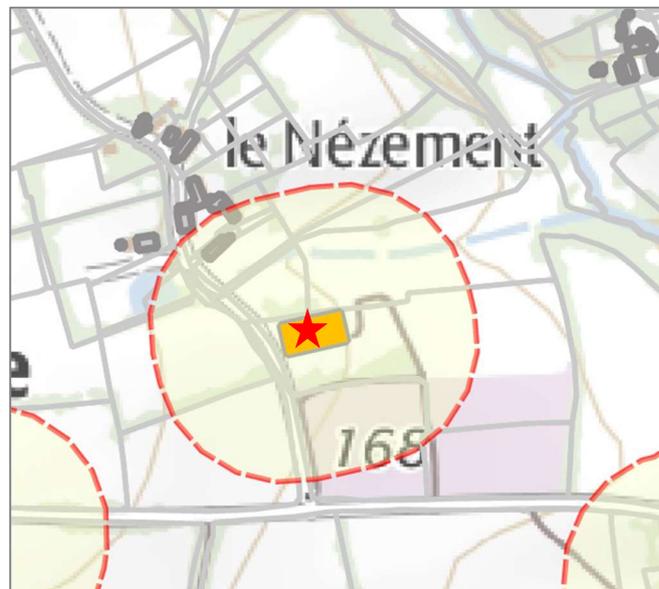
<b>Situation</b>	<b>Commune de Vautorte, Lieu-dit Le Champ de Saulges</b>	
<b>Desserte</b>	<p>Le site est situé à l'Est du centre-bourg de Vautorte. Il est accessible depuis le chemin de Nezement.</p> <p>Localisation du bâtiment concerné (étoile rouge) :</p> 	
<b>Zonage PLUi</b>	<b>A</b>	<p>La zone A 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>
<b>Parcelles concernées</b>	OC 868	
<b>Surface du STECAL à créer</b>	<p>Environ 1500 m<sup>2</sup></p> 	

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

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 m<sup>2</sup> : 1100 m<sup>2</sup>
- 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

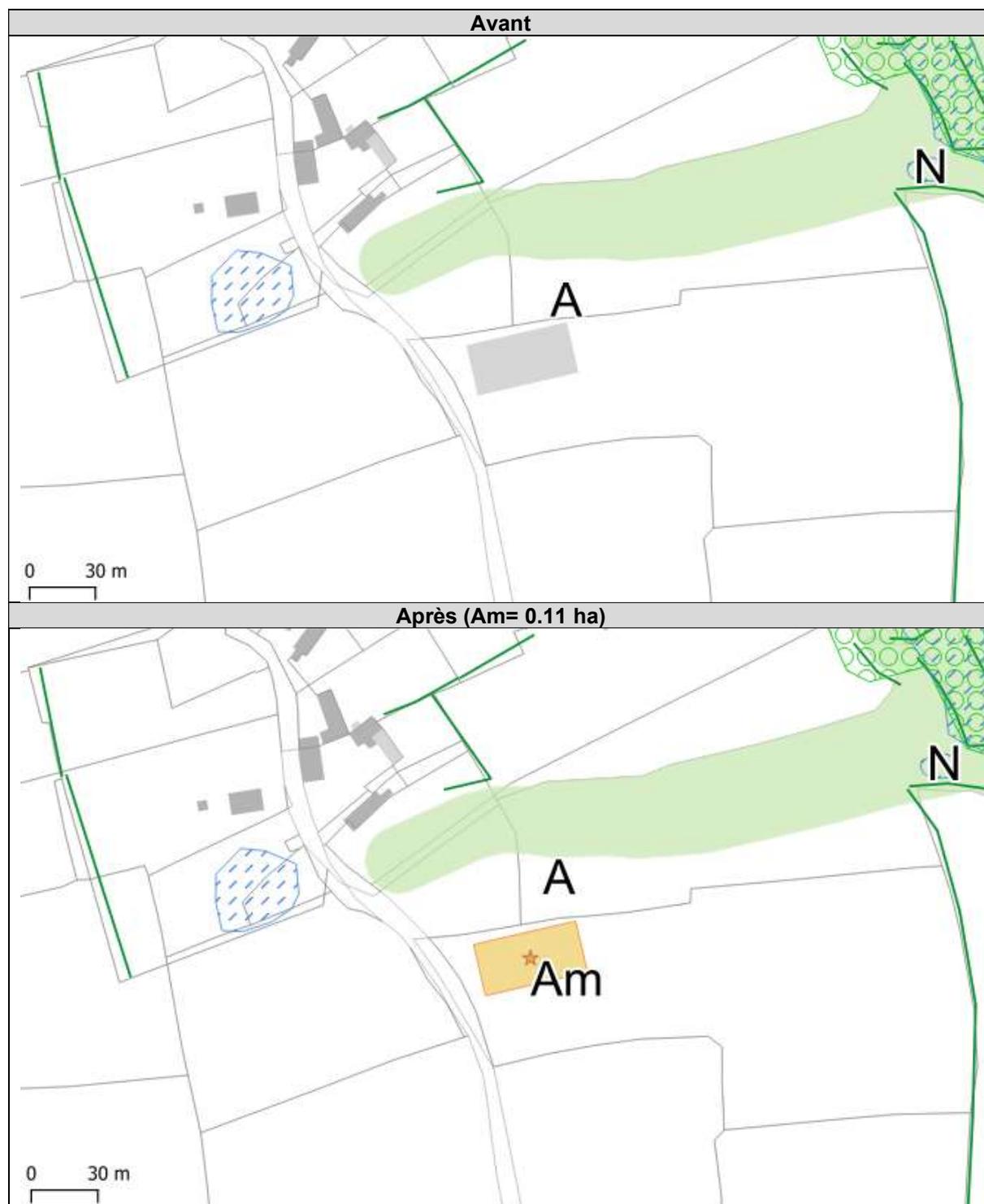
<b>Consommation NAF ?</b>	Le site est déjà artificialisé. Pas de consommation NAF.
-------------------------------	--

## 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.



# Ajout de nouveaux STECAL « Nm »

## Caractéristiques des STECAL Nm

### DESCRIPTION

**Les secteurs « Nm »** correspondent à des espaces qui accueillent des activités isolées au sein de la zone naturelle.

5 secteurs actuellement sont délimités sur le territoire intercommunal en zone Am / Nm. Ils sont situés sur les communes de Saint-Pierre-des-Landes (1), Chailland (1), Juvigné (1) et Saint-Denis-de-Gastines (2).

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).

Du fait de leur localisation, qu'elle soit isolée ou ponctuelle sur l'espace naturel, il n'est pas possible de les délimiter en zone urbaine (faible niveau de desserte par les réseaux).

**Le secteur Nm est le pendant du secteur Am mais en zone naturelle.**

Sont notamment 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 La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet
  - o L'extension ne doit en aucun cas réduire le périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole
  - o L'extension ou la nouvelle construction n'augmentera pas l'emprise au sol de plus du double de l'emprise au sol actuelle des constructions d'activité existante sur l'unité foncière.
- **Les changements de destination des constructions existantes** identifiées au plan de zonage sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole environnante.
- **Les annexes des constructions à destination d'habitation** sous certaines conditions

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

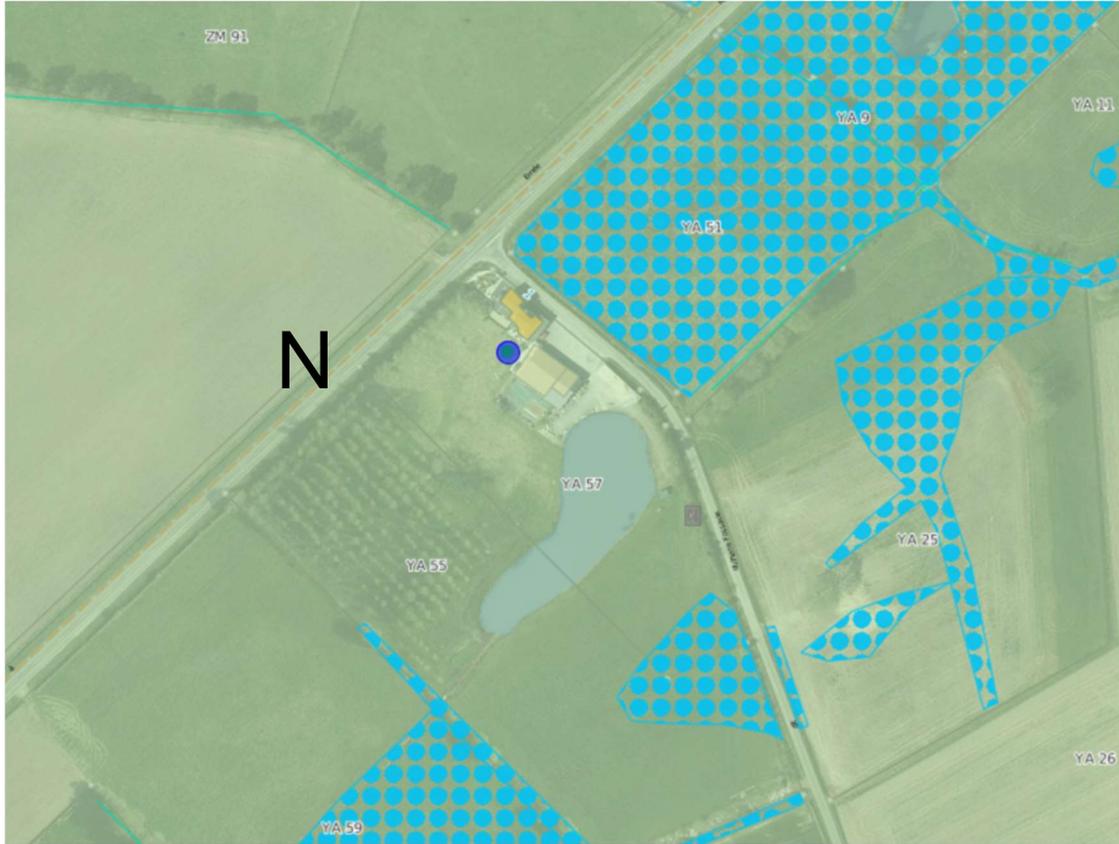
Référence interne : Formulaire 54

## PRESENTATION DU STECAL A CREER

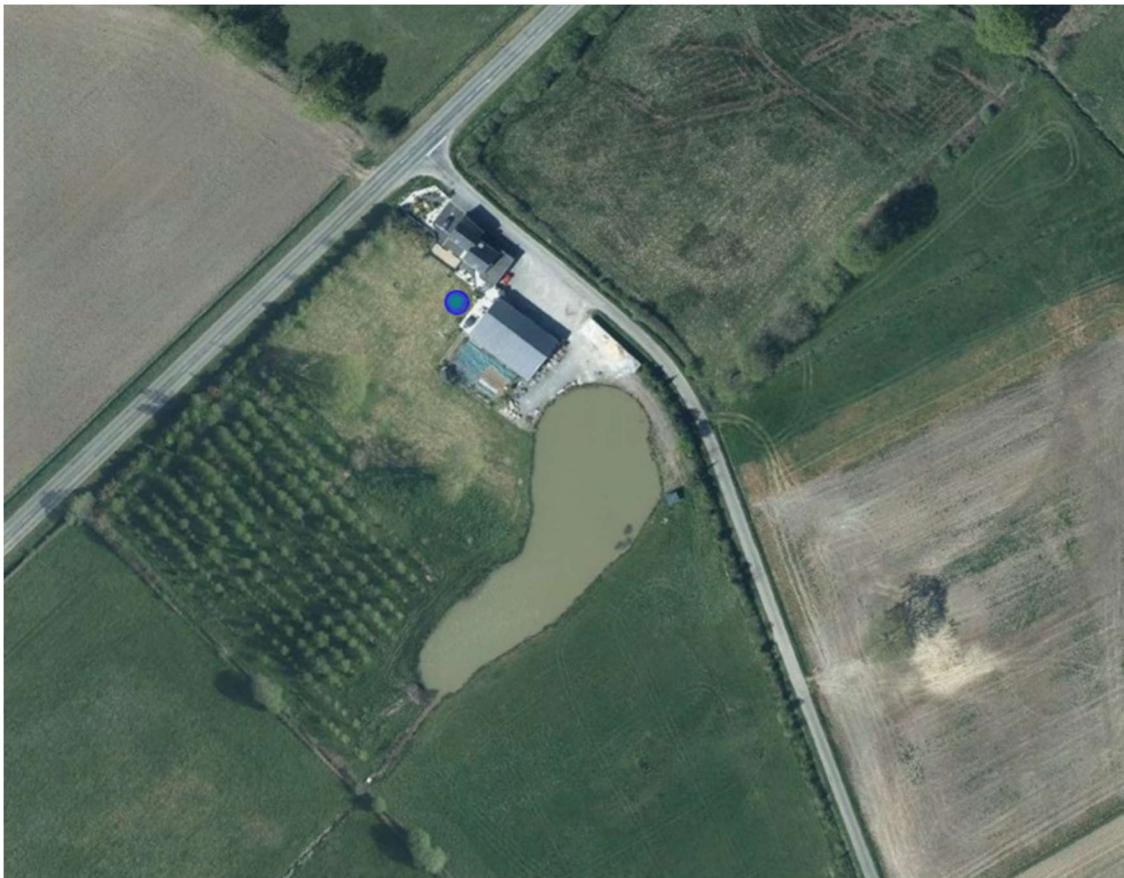
*Situation du STECAL*



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

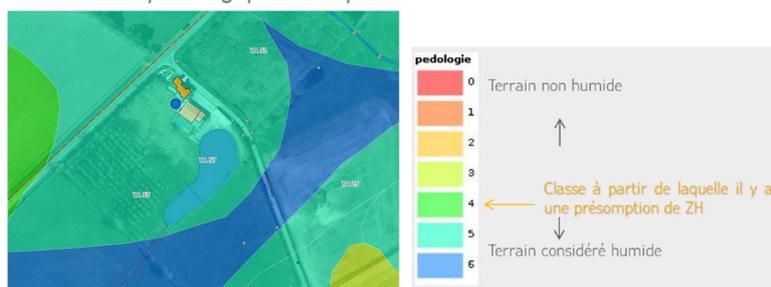


Vue aérienne :

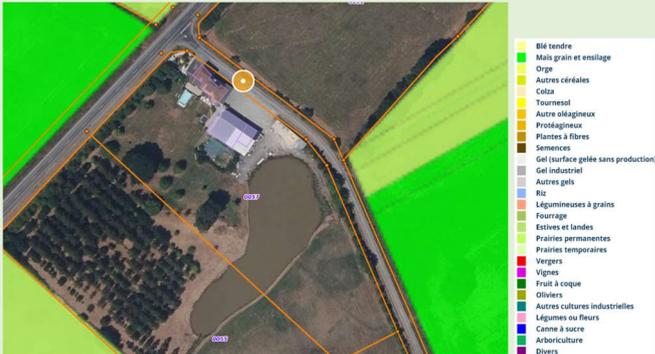


<b>Situation</b>	<b>Commune de Juvigné, Le Petit Fossavie</b>					
<b>Desserte</b>	Le site est situé à environ 2 km au Nord-Est du centre-bourg de Juvigné. Il est accessible via la RD29.					
<b>Zonage PLUi</b>	N		La zone N correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité 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.			
<b>Parcelles concernées</b>	YA 57					
<b>Surface du STECAL à créer</b>	Environ 3136 m <sup>2</sup> 					
<b>Le site est concerné par :</b>	Risques ?	Nuisances ?	Zones humides ?	Secteur protégé ?	Périmètre sanitaire agricole ?	Patrimoine ?
	✓ Retrait-gonflement des argiles	✗	✓ Pédologie : Niveau 5 à 6	✗	✗	✗

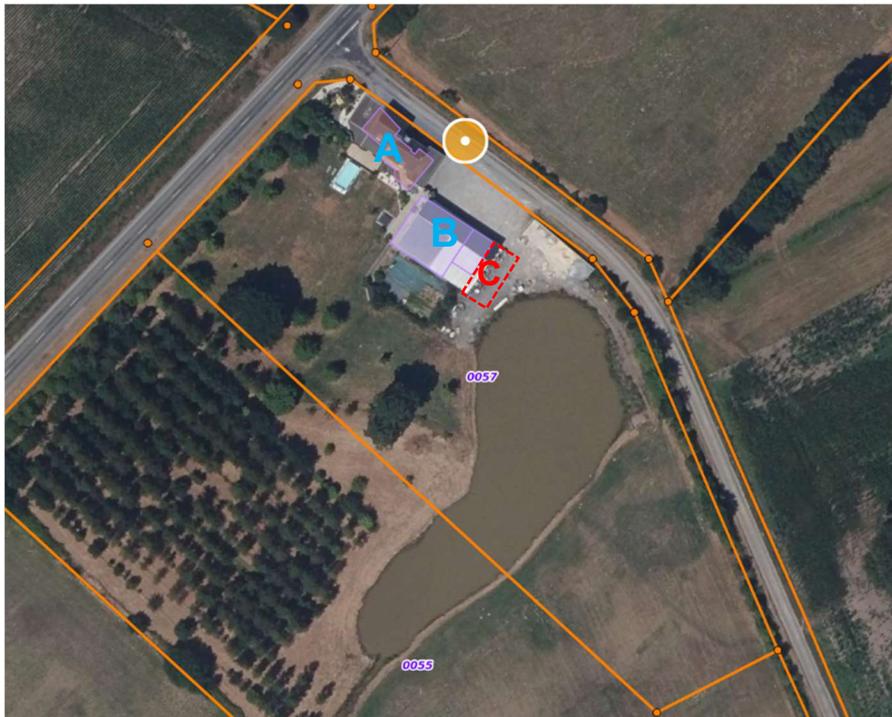
Extrait Carte pédologique du département 53 :



## 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	<p>L'entreprise est actuellement située à la même adresse que le domicile du demandeur en zone N.</p> <p>Le souhait est de créer un STECAL Nm afin de pouvoir agrandir l'atelier existant.</p>	
Descriptions des objectifs et attendus du projet	<p><b>Création d'un STECAL « Nm » :</b></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>	
Assainissement	Pas d'assainissement	
Consommation NAF ?	<p>Pas de consommation d'espaces NAF. Parcelle déjà bâtie.</p> <p>Extrait RPG 2022 :</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) :



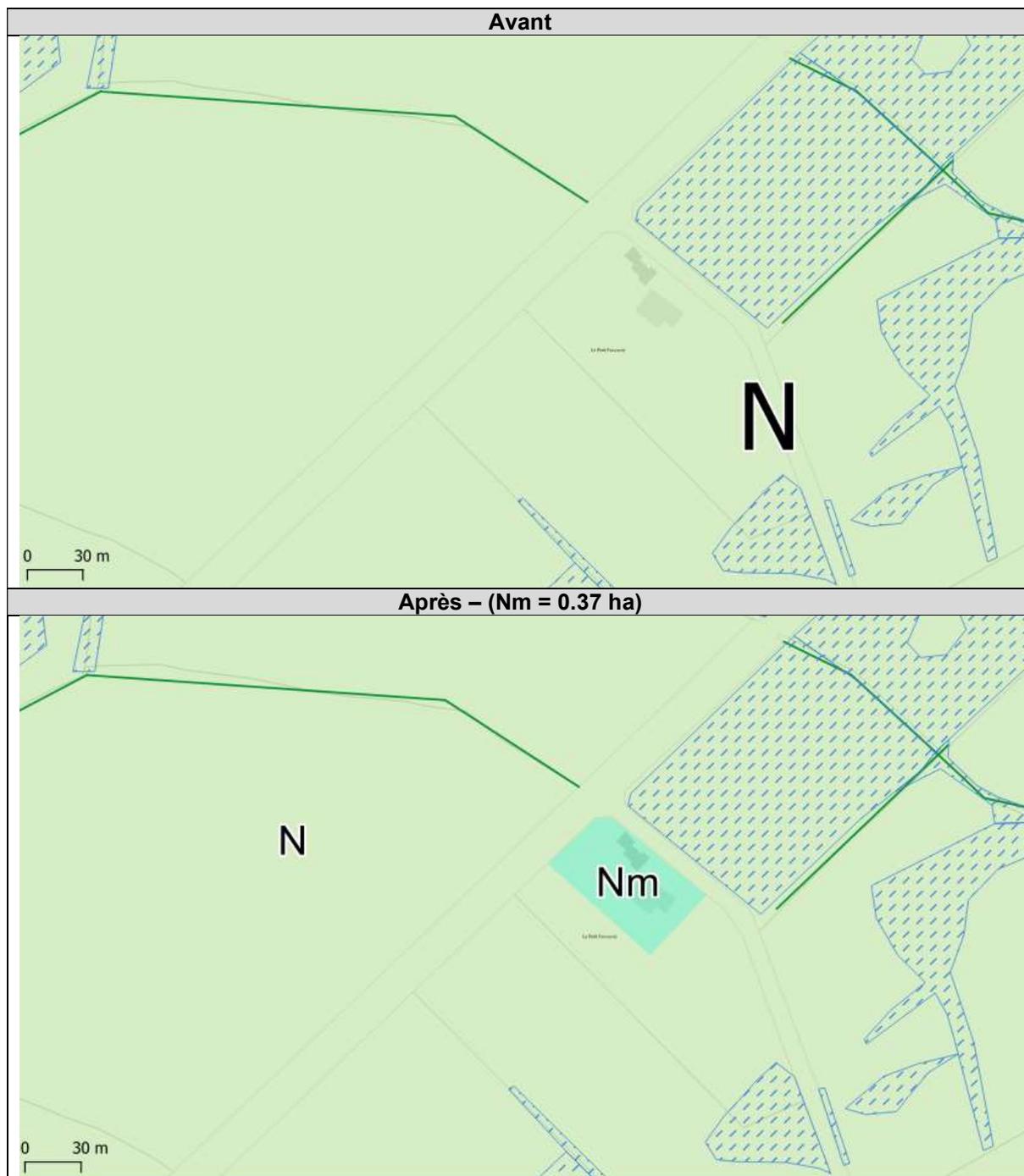
Atelier existant (B) :



## 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.



# Ajout de nouveaux STECAL « NI »

## Caractéristiques des STECAL NI

### DESCRIPTION

**Les secteurs « NI »** permettent l'implantation d'équipements légers de loisirs avec ou sans hébergement.

Au total, 5 secteurs sont délimités sur le territoire intercommunal. Ils sont situés sur les communes de Saint-Pierre-des-Landes (1), Andouillé (2), La Baconnière (1) et Chailland (1).

Y sont autorisés :

- **Les Habitations Légères de Loisirs** liées à l'hébergement hôtelier et touristique sous réserve que :
  - o Elles soient groupées ou isolées (cabanes dans les arbres, tipis, yourtes...).
  - o Leur emprise au sol par construction respecte les dispositions inscrites en 4.1.1.
- **Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement** qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
  - o Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
  - o Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
  - o Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
  - o Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
  - o L'emprise au sol par construction devra respecter les dispositions inscrites en 4.1.1.
  - o Absence de dalle béton ou dispositif équivalent conduisant à une imperméabilisation irréversible du sol
- **Les constructions et travaux d'infrastructures concernant des équipements publics ou d'intérêt collectif** (voirie, assainissement...).

Le règlement de la zone NI évolue afin d'ajouter les mentions suivantes en cohérence avec le règlement des nouveaux STECAL créés Ate / Nte / AI :

➔ **les HLL sont autorisées sous réserve :**

- o De ne pas porter atteinte au caractère boisé et humide du secteur,
- o D'être implantées sur une surface maximum de 5% du STECAL dans lequel elles s'implantent,
- o L'emprise au sol cumulée des HLL à la date d'approbation du PLUi ne représente pas plus de 550 m<sup>2</sup>.

## EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT NL

Avant / Après

*Les évolutions proposées apparaissent en rouge ci-dessous*



**Attention l'article du PLU ci-dessous est également concerné par d'autres évolutions présentées dans cette notice**

La zone naturelle est dite « zone **N** ».

Elle 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.

### **Caractère de la zone N :**

Elle correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole ou forestière et se caractérise par la présence de :

- Terrains cultivés ou non,
- Quelques constructions\*, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

Elle comprend les secteurs indicés suivants :

- **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.
- **Nf** : secteur naturel forestier doté de plans de gestion permettant une gestion durable au sens du Code Forestier
- **Nc** : secteur naturel de camping
- **NI** : secteur permettant l'implantation d'équipements légers de loisirs avec ou sans hébergement
- **Nm** : secteur mixte d'habitat et d'activités (agricole et/ou artisanale)
- **Nmoto** : secteur naturel lié à l'activité du moto-cross
- **Ng** : secteur d'aire d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage

### **Dans le secteur NI :**

	Destinations des constructions		Sous-destinations			
<b>NI</b>	<b>X</b>	<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<b>X</b>	<b>Exploitation agricole</b>	<b>X</b>	<b>Exploitation forestière</b>
	<b>*</b>	<b>Habitation (1) (2)</b>	<b>*</b>	<b>Logement</b>	<b>X</b>	<b>Hébergement (Devient interdit)</b>
	<b>*</b>		<b>*</b>	<b>Artisanat et commerce de détail</b>	<b>*</b>	<b>Restauration</b>

			X	Commerce de gros	*	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
			*	Hébergement hôtelier et touristique	X	Cinéma
	*	Equipements d'intérêt collectif et services publics	X	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	*	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (4) (5)
			X	Etablissements d'enseignement	X	Etablissements de santé et d'action sociale
			X	Salles d'art et de spectacles	X	Equipements sportifs
			X	Autres équipements recevant du public		
	X	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	X	Entrepôt
			X	Centre de congrès et d'exposition	X	Bureau

Sont admis, dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone :

- **(1)** Les extensions\* des constructions\* à usage d'habitation existantes, **si l'ensemble des conditions est réuni** :
  - o L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - o La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet
  - o L'extension\* ne doit en aucun cas réduire le périmètre de réciprocity d'une exploitation agricole
  - o L'extension\* devra respecter **les dispositions inscrites au 4.1.1**
- **(1)** Les extensions des bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination sont autorisées après l'obtention de l'autorisation du droit des sols reconnaissant la destination **habitat, si l'ensemble des conditions est réuni** :
  - o L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - o La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet
  - o L'extension\* ne doit en aucun cas réduire le périmètre de réciprocity d'une exploitation agricole
  - o L'extension\* devra respecter **les dispositions inscrites au 4.1.1**

- **(2)** Les **annexes\* des constructions\*** à destination d'habitation sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - o La distance entre le bâtiment principal\* et l'annexe\* devra respecter **les dispositions inscrites en 4.2.3** ;
  - o L'intégration à l'environnement est respectée ;
  - o L'emprise au sol\* devra respecter **les dispositions inscrites en 4.1.1.**
  - o La hauteur\* devra respecter **les dispositions inscrites en 4.1.2.**
- **(3)** Les **Habitations Légères de Loisirs\*** liées à l'hébergement hôtelier et touristique que :
  - o Elles soient groupées ou isolées (cabanes dans les arbres, tipis, yourtes...).
  - o Leur emprise au sol\* par construction\* respecte **les dispositions inscrites en 4.1.1.**
  - o **Elles ne portent pas atteinte au caractère humide et boisé du secteur.**
  - o **La création de nouveaux accès ou chemins ne sont pas autorisés. Que les chemins et accès aux différents HLL doivent rester non bitumés, non cimentés, perméables et n'entraînant pas d'impact sur les cours d'eau, zones humides et biodiversité.**
- **(4)** Les **constructions\* légères liées à la protection et à la découverte** de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
  - o Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
  - o Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
  - o Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
  - o Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
  - o L'emprise au sol\* par construction\* devra respecter **les dispositions inscrites en 4.1.1.**
  - o Absence de dalle béton ou dispositif équivalent conduisant à une imperméabilisation irréversible du sol
- **(5)** Les **constructions\* et travaux d'infrastructures** concernant des équipements publics ou d'intérêt collectif (voirie, assainissement...).

**Sont également interdits :**

- Les constructions\* de nature à porter atteinte au développement des activités agricoles, à l'environnement et aux zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau,
- Les **affouillements\* et exhaussements\*** du sol à l'exception de ceux liés aux opérations et constructions\* autorisées dans la zone et liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides,
- L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, ou le remblai de **zones humides** est interdit,
- Les **carrières**, installations et constructions\* nécessaires à cette exploitation ;

- Les **dépôts de véhicules** usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Le **changement de destination** si la nouvelle destination correspond à une construction\* non autorisée dans la zone,
- Les **terrains de camping**, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs\*.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### N – Article 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### N – 4.1 *Emprise au sol\* et hauteur\* des constructions\**

##### 4.1.1 Emprise au sol\*

Dans la zone N, or sous-secteurs indicés, pour les constructions\* à **destination habitation** :

	Extension*	Annexes <sup>4*</sup>	Piscine*
<i>Emprise au sol* règlementée par unité foncière*</i>	50% de l'emprise au sol* du bâtiment principal d'habitation*	50 m <sup>2</sup> d'annexes au total par unité foncière	50 m <sup>2</sup>

##### **Dans le secteur Nf :**

L'emprise au sol\* des constructions\* légères ne devra pas dépasser **10 m<sup>2</sup>**.

##### **Dans le secteur Nc :**

L'emprise au sol\* par Habitations Légères de Loisirs \* est limitée à **50 m<sup>2</sup>**.

##### **Dans le secteur NI :**

Pour les Habitations Légères de Loisirs\* groupées ou isolées :

- o L'emprise au sol\* par ~~construction\*~~ HLL est limitée à 40 m<sup>2</sup>.
- o L'emprise au sol cumulée des Habitations Légères de Loisirs\* à la date d'approbation du PLUi ne représente pas plus de 550 m<sup>2</sup>.
- o Elles doivent être implantées sur une surface maximum de 5% du STECAL dans lequel elles s'implantent.

<sup>4</sup> Contrairement aux zones urbaines, l'abri de jardin\* est comptabilisé en zone N dans les 50 m<sup>2</sup> d'annexe\* autorisées.

**Dans le secteur Nm :**

L'extension\* ou la nouvelle construction\* n'augmentera pas l'emprise au sol\* de plus du double de l'emprise au sol\* actuelle des constructions\* d'activité existante sur l'unité foncière\* ;

**Dans le secteur Nmoto :**

L'emprise au sol\* de l'ensemble des constructions\* ne doit pas dépasser **150 m<sup>2</sup>**.

**4.1.2 Hauteur maximale des constructions\***

**Dans la zone N et ses secteurs Nc, Nmoto et Ng or secteurs indicés NI, Nm, Nf et Np :**

La hauteur\* des constructions\* est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.  
Les hauteurs\* définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes\* à la construction\*.

	<b>Construction* / extension*</b>	<b>Annexes*</b>
<b>Faîtage*</b>	12 mètres	/
<b>Egout*</b>	7 mètres	/
<b>Point le plus haut</b>	/	4,50 mètres

**Dans le secteur Nm :**

*Non réglementée*

**Dans le secteur Np :**

*Non réglementée*

**Dans le secteur NI :**

La hauteur\* des constructions\* insolites et en particulier les cabanes dans les arbres, ne devra pas dépasser la cime des arbres.

La hauteur\* des constructions\* insolites, au sol (yourte, tipis...) ne devra pas dépasser 3 mètres pour limiter l'impact dans le grand paysage.

**Dans le secteur Nf :**

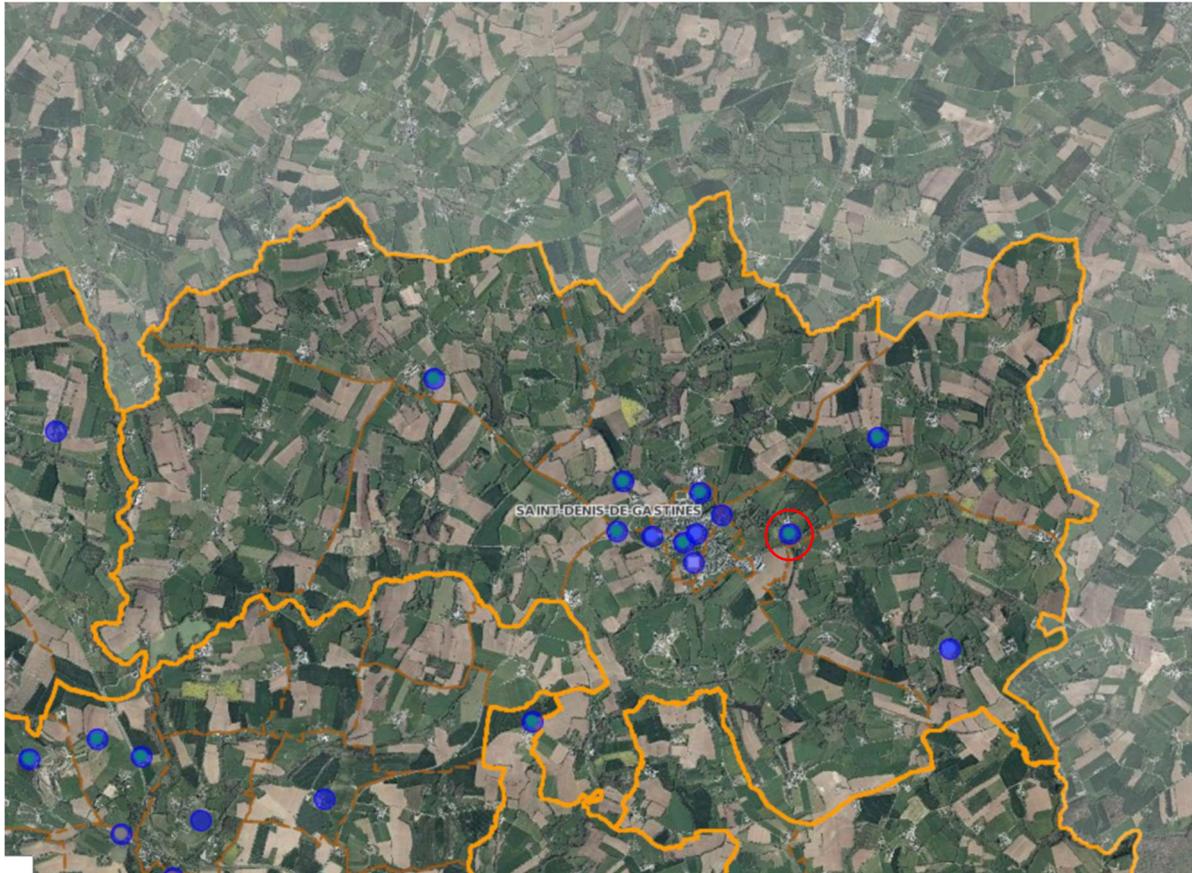
La hauteur\* des constructions\* ne devra pas dépasser 3 mètres au point le plus haut pour limiter l'impact dans le grand paysage.

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

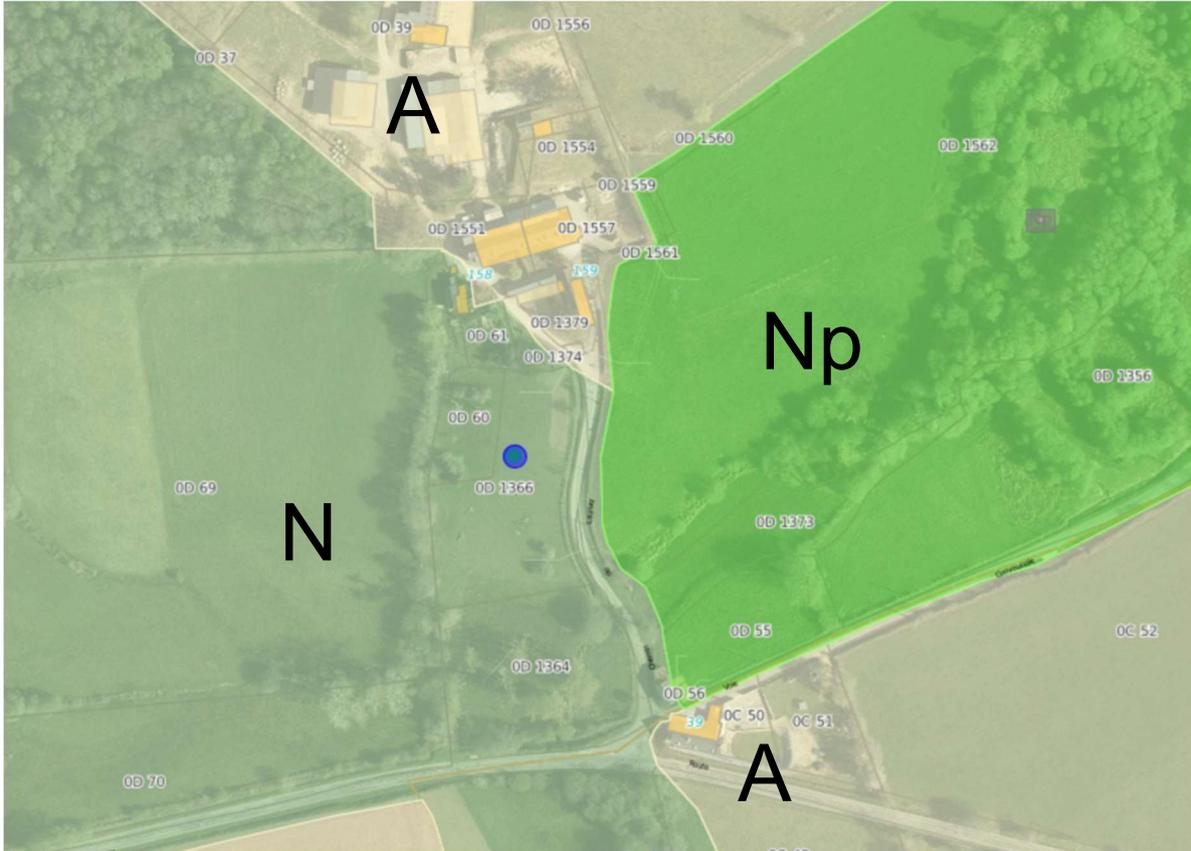
Référence interne : Formulaire 113

## PRESENTATION DU STECAL A CREER

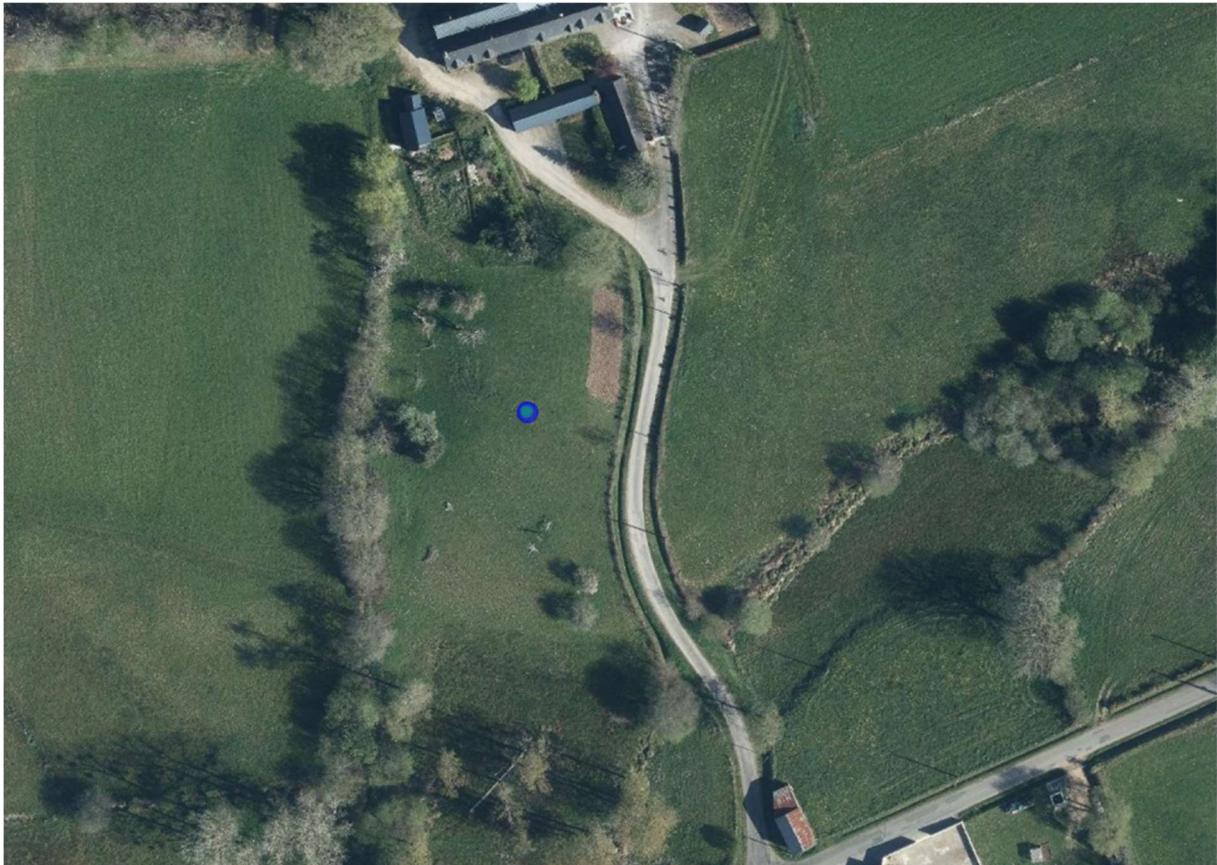
*Situation du STECAL*



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

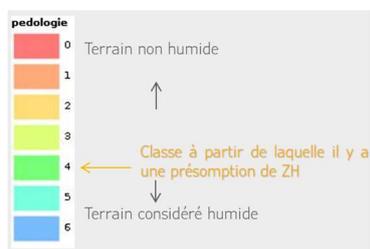
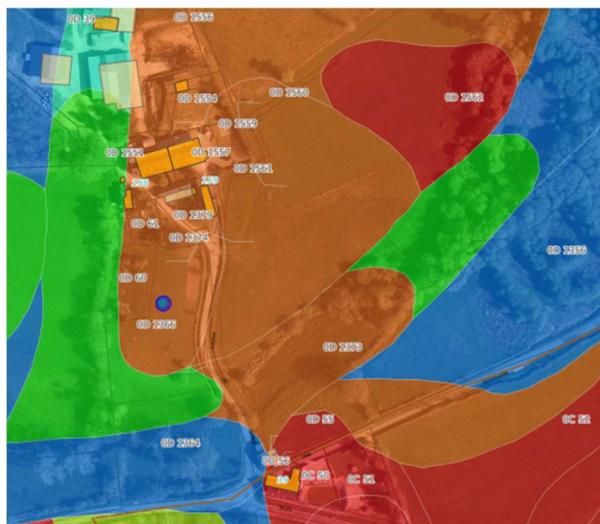


Vue aérienne :



<b>Situation</b>	<b>Commune de Saint-Denis-de-Gastines, Launay</b>					
<b>Desserte</b>	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					
<b>Zonage PLUi</b>	<b>N</b>		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.			
<b>Parcelles concernées</b>	OD 60 ; OD 1366					
<b>Surface du STECAL à créer</b>	Environ 1200 m <sup>2</sup> 					
<b>Le site est concerné par :</b>	<b>Risques ?</b>	<b>Nuisances ?</b>	<b>Zones humides ?</b>	<b>Secteur protégé ?</b>	<b>Périmètre sanitaire agricole ?</b>	<b>Patrimoine ?</b>
	✓ 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

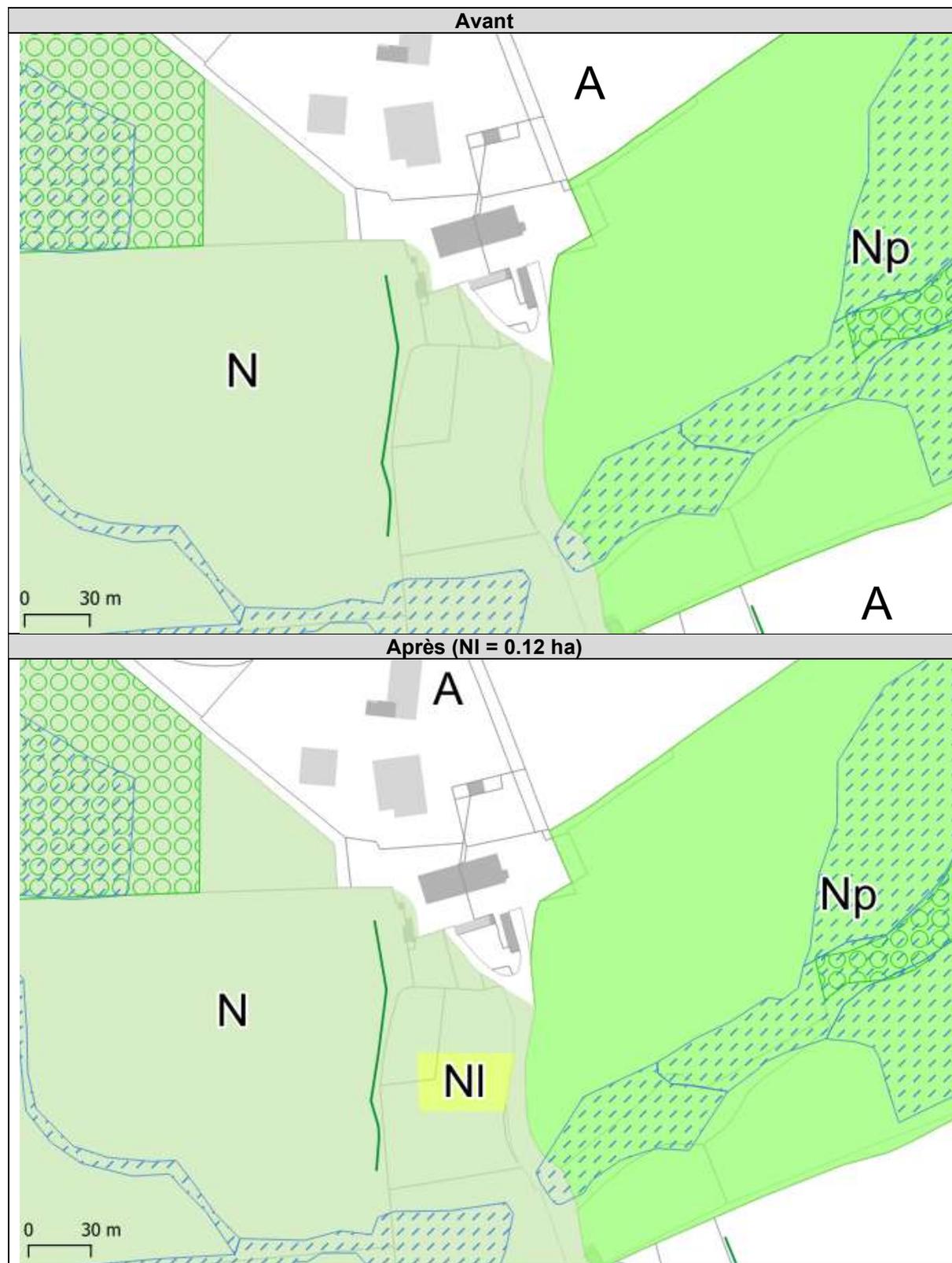
<b>Informations relatives à l'activité envisagée</b>	Nature de l'activité projetée :	Développement de l'exploitation agricole « Bergers dans l'âme » (activité existante) Projet de diversification agricole. Accueil de HLL
<b>Description du projet</b>	Installation de tiny house en diversification agricole 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.	
<b>Descriptions des objectifs et attendus du projet</b>	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.	
<b>Assainissement</b>	Assainissement autonome	
<b>Consommation NAF ?</b>	Le site est considéré comme agricole. Ainsi, la création d'un STECAL entrainera la consommation d'environ <b>1200 m<sup>2</sup> d'espaces NAF</b> .	

## 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.

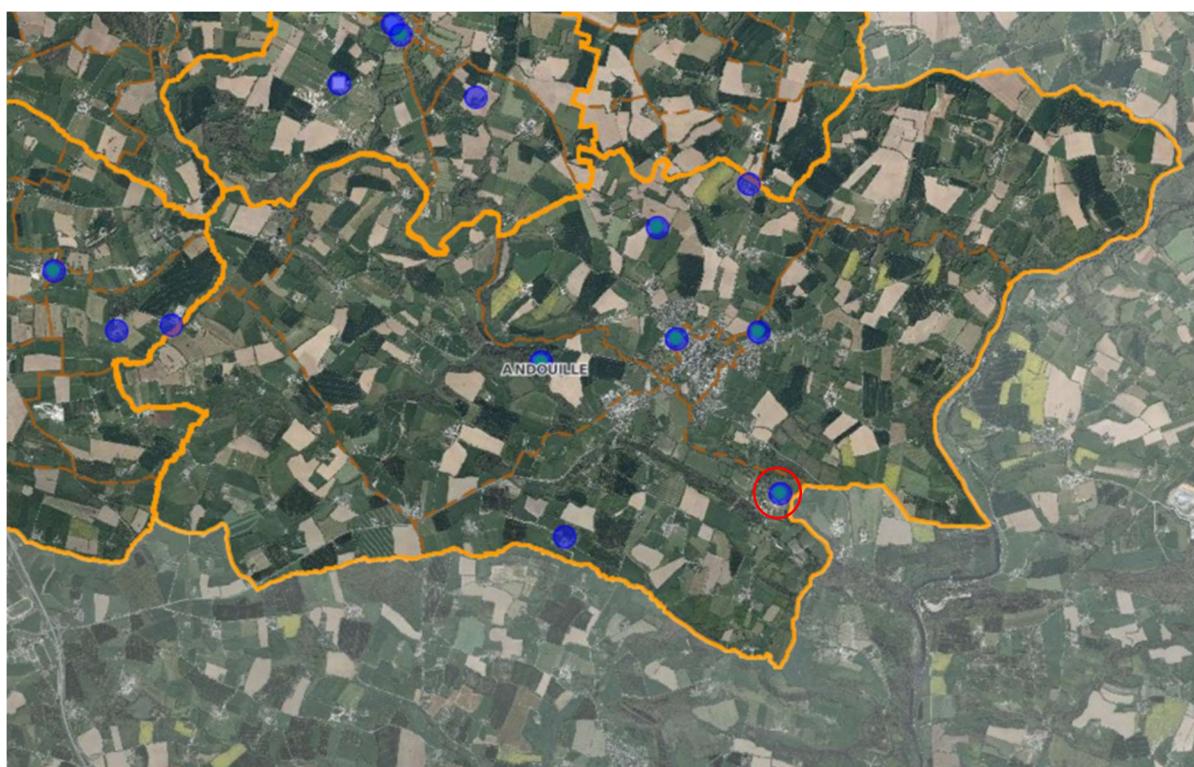


# F150 - Création du double STECAL Eco « NI » et « Ate » (Andouillé | Le Roc au Loup)

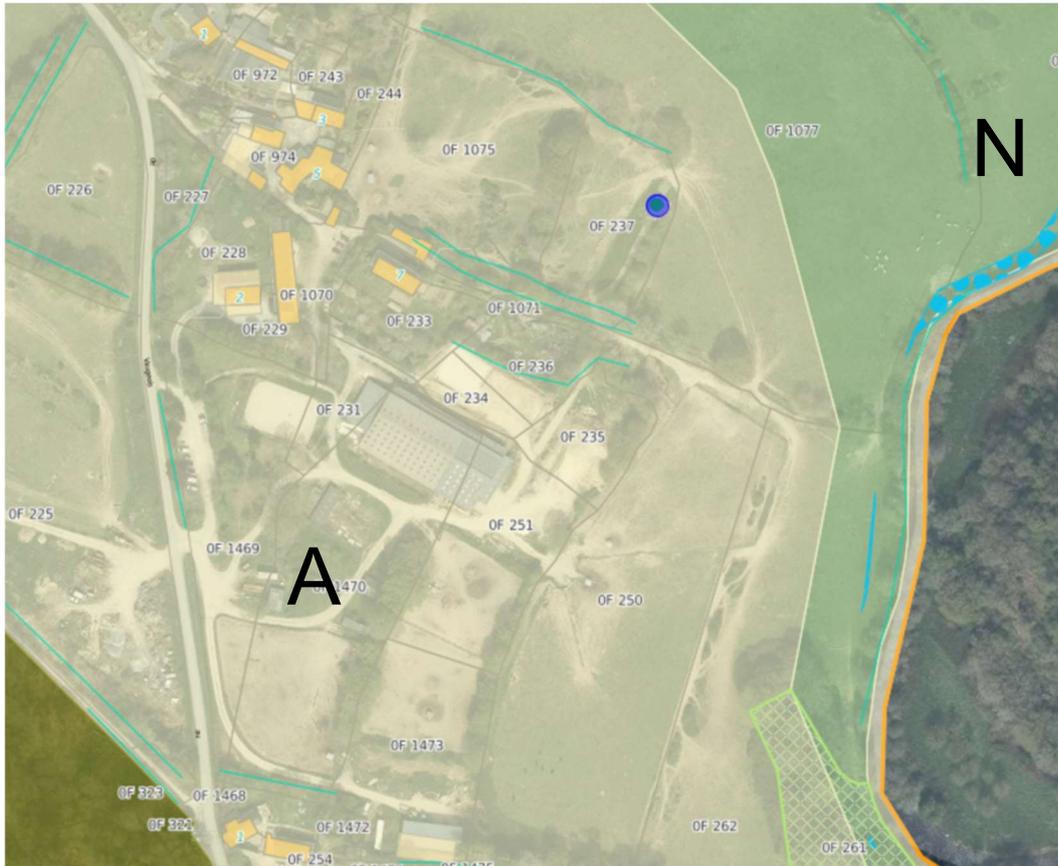
Référence interne : Formulaire 150

## PRESENTATION DU STECAL A CREER

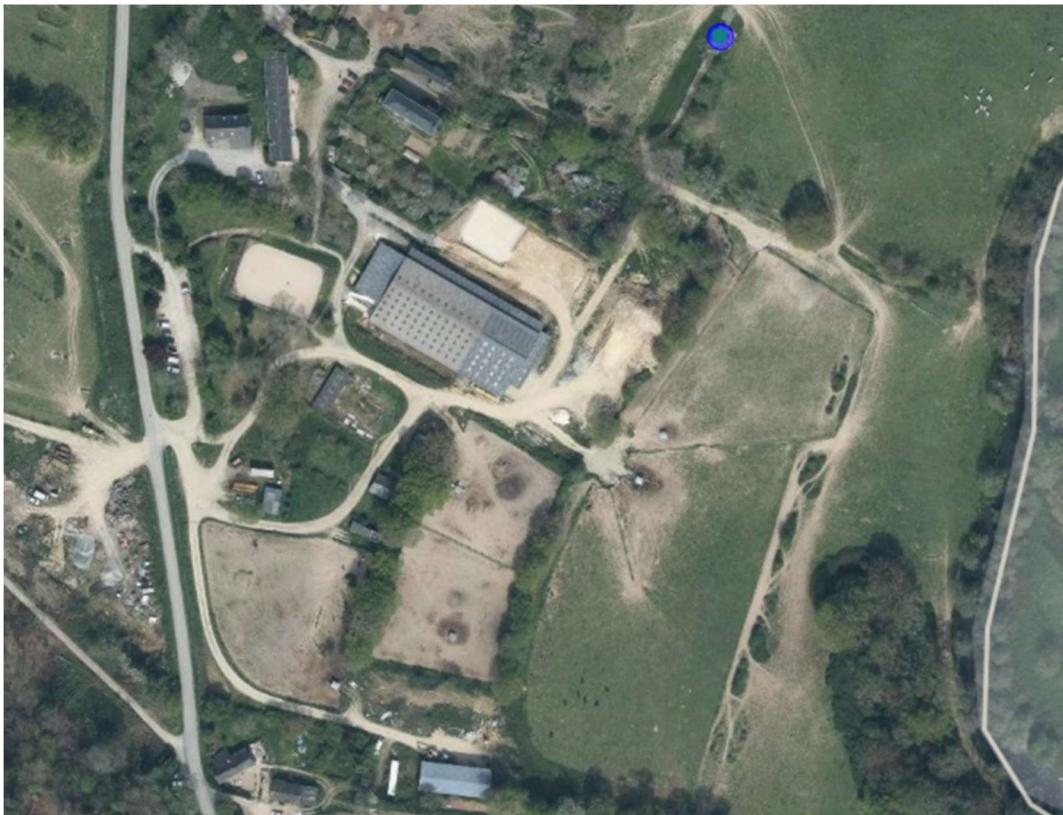
*Situation du STECAL*

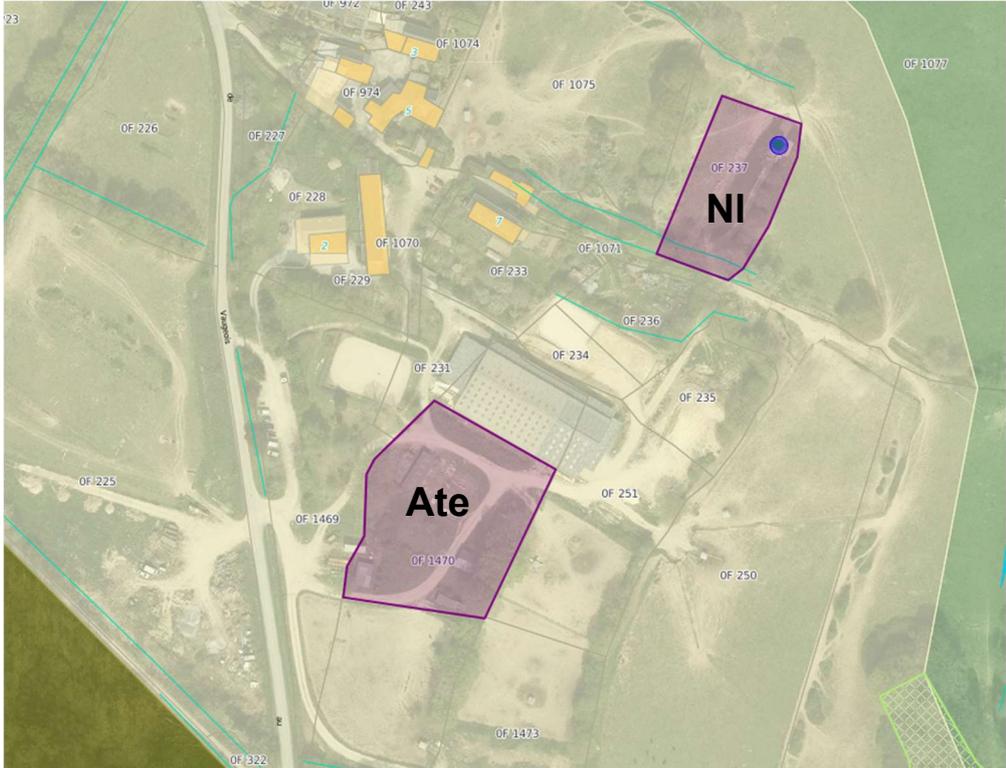


Localisation du STECAL à créer sur l'outil SIG de la communauté de communes :



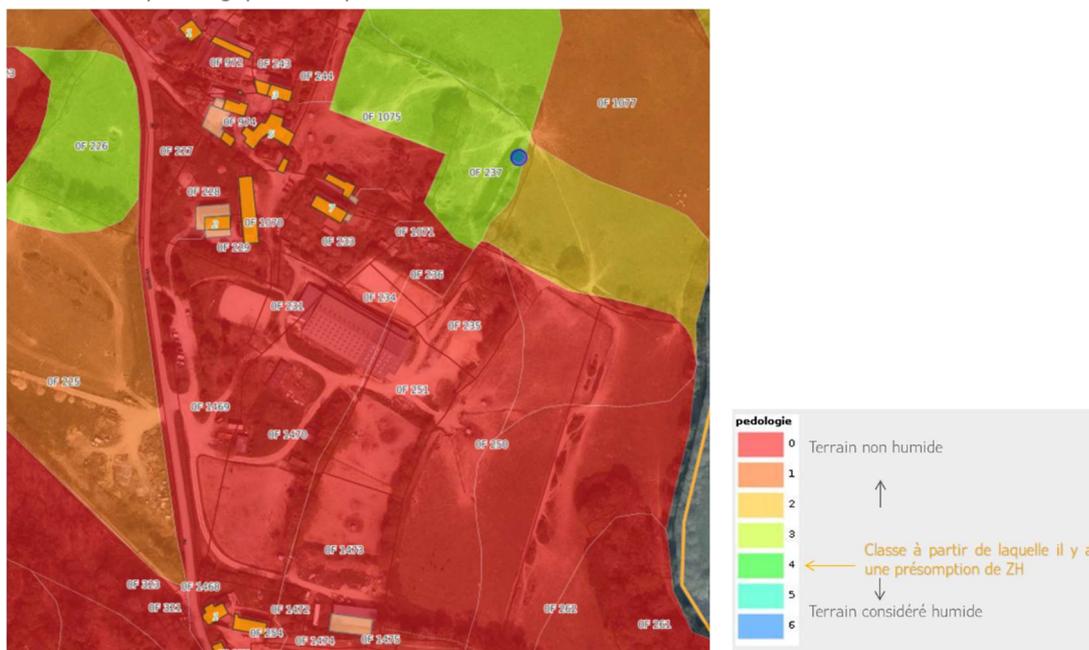
Vue aérienne :



<b>Situation</b>	<b>Commune d'Andouillé, Le Roc au Loup</b>	
<b>Desserte</b>	Le site est situé à environ 1,7 km au Sud-Est du centre-bourg d'Andouillé. Il est accessible depuis une voie communale.	
<b>Zonage PLUi</b>	<b>A</b>	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.
	<b>Haies à préserver</b>	Le site est concerné par des linéaires de haies à préserver
<b>Parcelles concernées</b>	OF 237; OF1470	
<b>Surface du STECAL à créer</b>	Création d'un double STECAL : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>STECAL NI</b> pour une surface d'environ 2700 m<sup>2</sup></li> <li>- <b>STECAL Ate</b> pour une surface d'environ 4300 m<sup>2</sup></li> </ul> 	

	Risques ?	Nuisances ?	Zones humides ?	Secteur protégé ?	Périmètre sanitaire agricole ?	Patrimoine ?
<b>Le site est concerné par :</b>	✔ 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 :



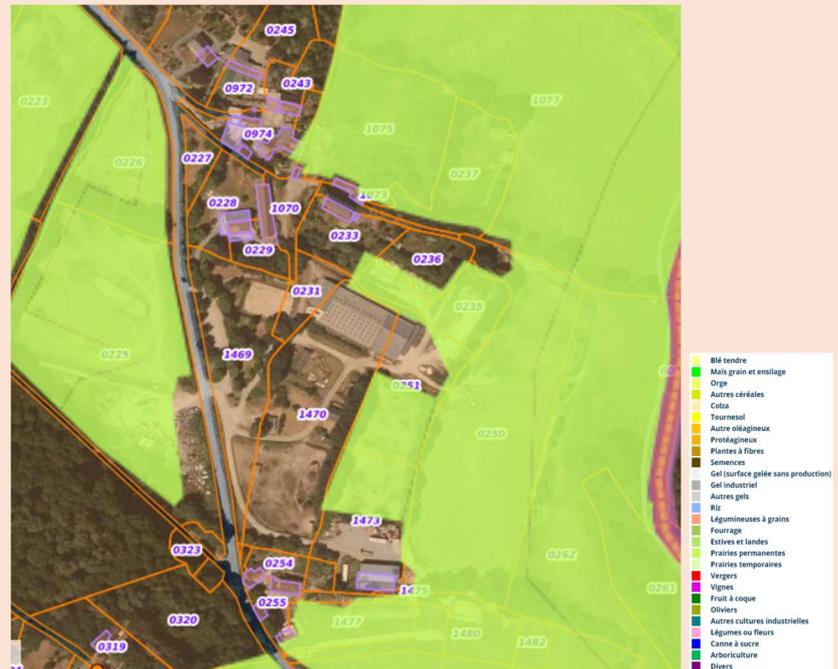
## LE BESOIN ET LE PROJET EXPRIMES

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><b>Existant :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Manège</li> <li>- Bureaux + écuries</li> <li>- Carrière</li> <li>- Carrière</li> <li>- Ecurie</li> <li>- Sanitaires</li> <li>- Préau pour foin</li> <li>- Lieu d'accueil du SAJE (service d'accueil de jour équestre), contrat avec le département</li> <li>- Mobil home pour stockage</li> <li>- Hébergement type gîte</li> <li>- Hébergement léger de loisirs : 1 tiny house avec toilettes sèches</li> </ul> <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"> <li>- 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, ...)</li> <li>- Création de 2 ou 3 boxes pour garder nos jeunes chevaux au travail près des aires de travail</li> <li>- Agrandissement de l'écurie poney avec couverture en photovoltaïque</li> <li>- Création d'un "préau" pour abriter les animaux de ce pré (seul pré sans abri naturel)</li> </ul> <p>La demande de modification concerne la création d'un <b>STECAL</b> pour l'espace d'accueil des logements insolites (HLL – Tiny House) sur un secteur qui passerait de <b>A à NI</b> ainsi que d'un <b>STECAL Ate permettant de développer l'activité événementielle et touristique en lien avec le Département.</b></p>	
Descriptions des objectifs et attendus du projet	<p>Le projet de création d'un double STECAL « NI » 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.</p> <p>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'événementiel.</p>	
Assainissement	Pas d'assainissement	

**Consommation NAF ?**

La consommation des espaces NAF est estimée à **2700 m<sup>2</sup>** environ correspondant au STECAL NI

Extrait RPG 2022 :



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 NI :

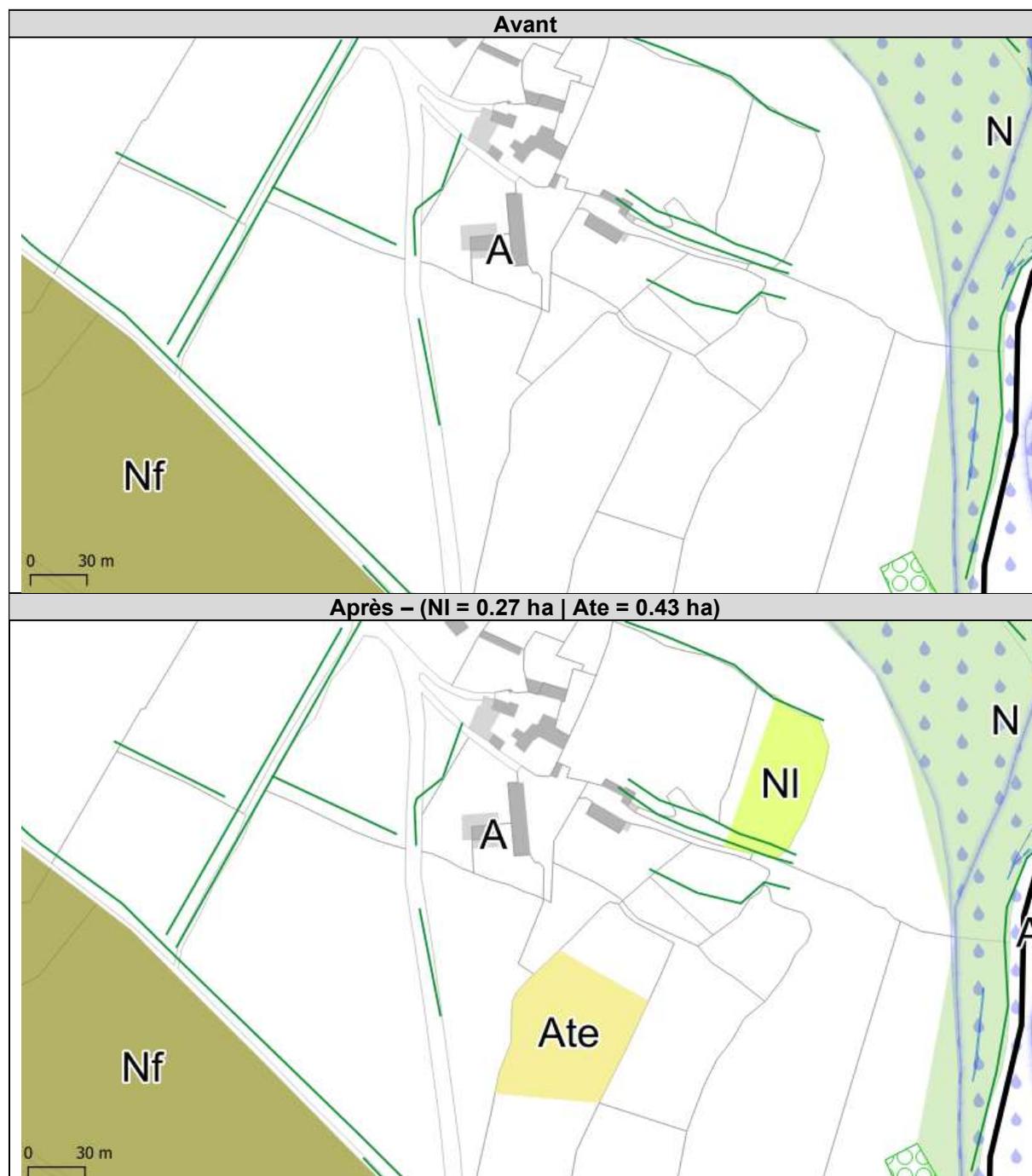


## EVOLUTION DU PLUI (AVANT / APRES)

### Evolution du règlement graphique

Il s'agit de :

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



# Tableau des surfaces AVANT / APRES



*La présentation des évolutions de surfaces des zones ne doit pas être confondue avec les chiffres de la consommation d'espaces NAF présentés ci-après. Un secteur peut changer de zonage (ex : passage de A en Ate) sans entraîner de consommation d'espaces NAF (ex : lorsque le nouveau zonage porte sur un secteur déjà bâti en réalité).*

*Pour connaître la consommation d'espaces NAF, se référer à la partie correspondante dans la notice.*

## EVOLUTION DES SURFACES DES ZONES DU PLUI CONCERNEES PAR LA PRESENTE PROCEDURE

Zones	SURFACES AVANT (en ha)	SURFACES APRES (en ha)	DIFFERENTIEL (en ha)
A	37 554,08	37 550,98	- 3,10
Al	-	0,88	+ 0,88
Am	9,56	15,09	+ 5,54
Ate	-	6,21	+ 6,21
N	5 538,57	5 548,18	+ 9,61
Nc	16,08	16,30	+ 0,21
Nf	2 447,40	2 444,56	- 2,84
Nl	29,69	30,08	+ 0,39
Nm	7,77	8,08	+ 0,31
Np	1 725,46	1 713,88	- 11,58
Nte	-	2,99	+ 2,99
STECAL	71,48	89,13	+ 17,65

# Compatibilité avec les dispositions légales et supra communales

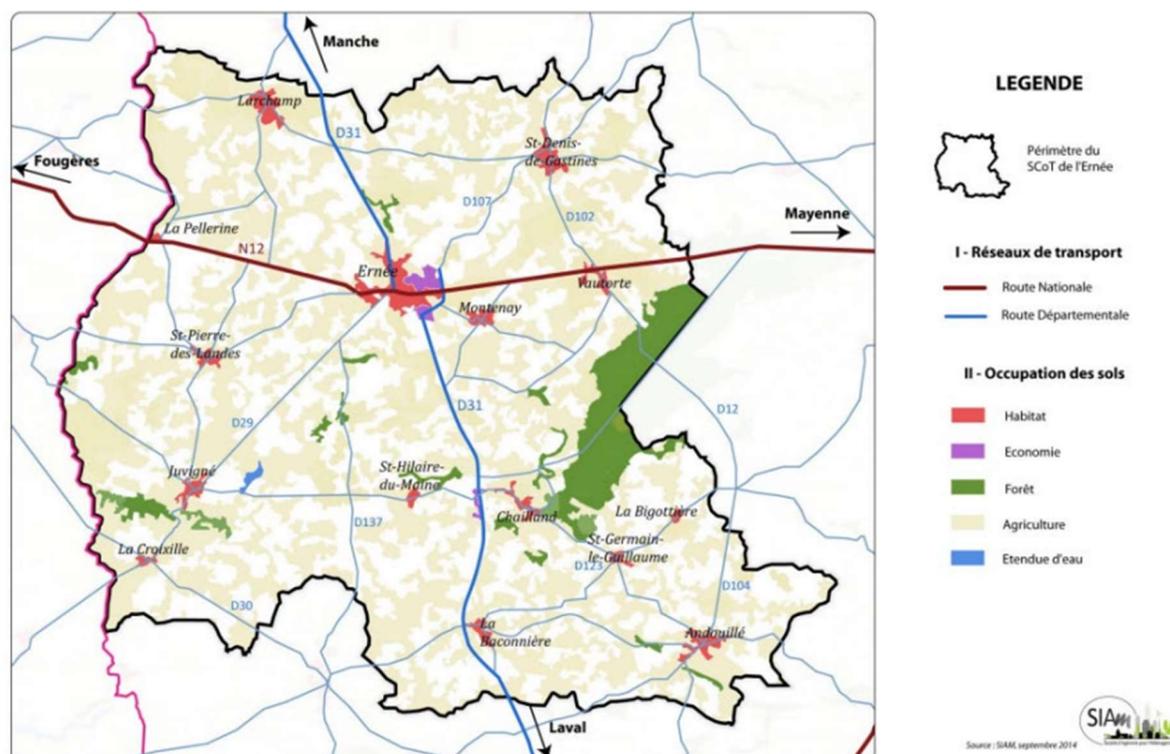
## Les orientations supra communales

### SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT)

#### Présentation générale

Le périmètre du SCoT est identique à celui de la Communauté de Communes de l'Ernée qui en est la structure pilote. L'élaboration du SCoT de l'Ernée a été engagée fin 2011 et approuvé le 22 décembre 2014.

Le périmètre du SCoT de l'Ernée



Le SCoT fixe des grandes orientations pour une vingtaine d'années.

- **Se fixer des objectifs ambitieux pour un développement bénéficiant à l'ensemble des communes et des habitants du territoire**

Le projet de SCoT vise à affirmer la place du territoire dans son contexte régional. Afin de maintenir un niveau d'attractivité fort du territoire, les élus se sont fixés des objectifs ambitieux de développement de l'emploi et d'accueil de populations nouvelles. Le projet de SCoT affiche donc des conditions d'aménagement favorables :

- à l'accueil de l'ordre de 4 700 habitants sur 20 ans (soit un rythme de croissance de +1% par an en moyenne, supérieur à celui de la période 1999/2011),
- à l'accueil de 1 500 emplois sur 20 ans, tout en maintenant les emplois actuels (soit un rythme de croissance de +75 emplois par an en moyenne, supérieur à celui constaté entre 1999 et 2011).

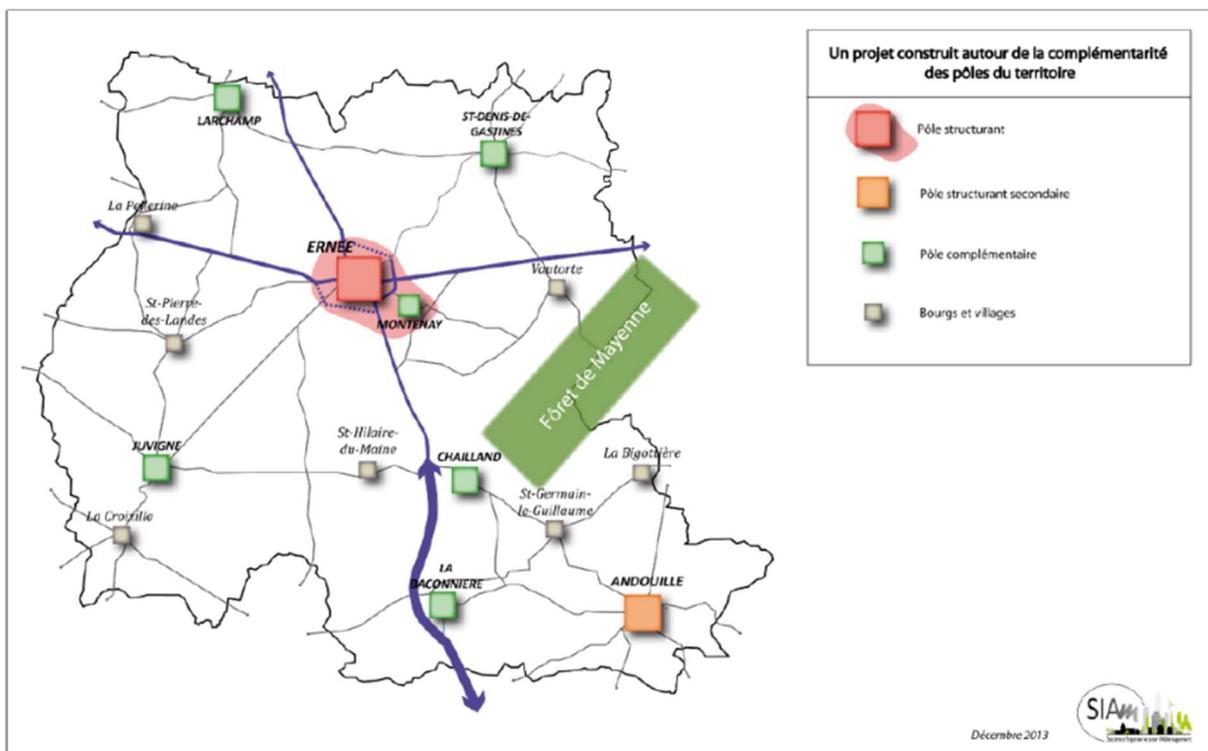
- Construire l'aménagement du territoire autour d'une nouvelle armature territoriale
- Mieux articuler urbanisation et mobilité
- Organiser le développement économique
- Organiser le développement commercial – à travers le document d'aménagement commercial
- Articuler ZAE et aménagement durable
- Soutenir et développer les activités agricoles
- Développer une offre résidentielle diversifiée et densifiée
- Un bilan foncier qui montre une réduction du rythme d'artificialisation des sols de 20% minimum
- Garantir un bon fonctionnement écologique et paysager en accord avec les projets de développement du territoire
- Contribuer à la réduction de des émissions de gaz à effet de serre
- Préserver le territoire des risques et nuisances

L'armature territoriale proposée par le SCoT rural de l'Ernée identifie plusieurs niveaux de polarités sur le territoire (cf. carte ci-dessous) :

- Un « pôle structurant » : Ernée ;
- Un « pôle structurant secondaire » : Andouillé ;
- Six « pôles complémentaires » : Larchamp, Chailland, St-Denis-de-Gastines, Juvigné, La Baconnière, Montenay.

La première grande orientation retenue par le SCoT concerne l'organisation du territoire autour de l'armature urbaine existante. Le réseau de pôles qui maille le territoire doit être consolidé.

Armature territoriale du SCOT de l'Ernée



## La compatibilité de la procédure avec le SCoT

La procédure de révision allégée n°2 a pour objet la création de nouveaux STECAL afin de soutenir le développement d'activités économiques existantes et nouvelles notamment tournées vers l'événementiel et le tourisme.

### *Que dit le SCoT concernant le développement d'activités locales existantes ?*

PADD du SCOT	I-3.2. S'appuyer sur le potentiel naturel et patrimonial du territoire pour développer l'activité touristique Le secteur du tourisme en tant que secteur d'activités fait l'objet d'une attention particulière compte tenu du potentiel existant et des potentialités offertes sur le territoire du SCoT. Le projet de SCoT reprend des objectifs en termes : <ul style="list-style-type: none"><li>- De renforcement et d'amélioration de l'offre en hébergement touristique (restauration également).</li></ul>
DOO du SCOT	<b>Recommandation R8 :</b> Afin de dynamiser l'activité économique, le SCoT recommande le développement de nouvelles branches d'activités : <ul style="list-style-type: none"><li>- le secteur du tourisme à travers le développement d'une offre d'hébergement plus complète et qui corresponde au type de tourisme visé (tourisme d'affaires par exemple).</li></ul> Aucun créneau potentiel de développement économique n'est exclu sur le territoire à partir du moment où il n'occasionne pas de nuisances particulières pour le proche voisinage.

### *Conclusion*

La révision allégée n°2 permet ainsi de mettre en œuvre les orientations du SCoT.

## PLUI DE L'ERNEE

La procédure de révision allégée n°2 a pour objet la création de nouveaux STECAL afin de soutenir le développement d'activités économiques existantes et nouvelles notamment tournées vers l'événementiel et le tourisme.

### Que dit le PLUi concernant les STECAL et le développement d'activités locales existantes ?

<p>PADD du PLUI</p>	<p><b>Créer les conditions du maintien de l'artisanat en milieu rural sans impact sur l'activité agricole en réinvestissant des anciens bâtiments agricoles qui n'ont plus de vocation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Activité économique dynamique, l'artisanat en milieu rural est riche. La Communauté de Communes de l'Ernée souhaite maintenir cette activité sans impacter sur l'activité agricole.</li> <li>→ Pour les artisans déjà installés sur l'espace rural, le PADD veillera à les préserver et à les identifier en tant que Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) pour leur permettre une évolution (extension mesurée et limitée) durant la période d'application du document d'urbanisme.</li> </ul> <p><b>Protéger le tissu économique en milieu rural :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le diagnostic territorial a permis de constater que de nombreuses Très Petites et Petites Entreprises sont localisées en milieu rural dans les zones agricole et naturelle.</li> <li>→ Le PADD veillera à les préserver et à les identifier en tant que Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) pour leur permettre une évolution (extension mesurée et limitée) durant la période d'application du document d'urbanisme.</li> <li>→ Toutefois, le PADD précise que les nouvelles entreprises doivent en priorité rechercher une localisation dans les zones d'activités pour limiter le mitage de l'espace rural.</li> </ul>																								
<p>Rapport de présentation du PLUi</p>	<p><b>Critères pour la définition de STECAL fixés dans le PLUi :</b></p> <p>Suite à l'adoption de la loi ALUR en mars 2014, les documents d'urbanisme peuvent délimiter au sein des espaces agricoles et naturels des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Ainsi, pour correspondre aux attentes des services de l'Etat, le PLUi ne recense que <b>les secteurs faisant l'objet de projets à court terme</b>. Ainsi, l'ensemble des propriétaires disposent de projet de développement pour leur activité actuellement en place.</p> <p>Au regard des différents projets qui sont présentés dans le dossier STECAL annexé au PLUi, une règle commune a été rédigée et précise que « <b>L'extension ou la nouvelle construction n'augmentera pas l'emprise au sol de plus du double de l'emprise au sol actuelle des constructions d'activité existante sur l'unité foncière</b> ».</p> <table border="1" data-bbox="395 1563 635 1796"> <thead> <tr> <th>Secteurs</th> <th>Nombre</th> <th>Surface</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ae</td> <td>1</td> <td>0,21</td> </tr> <tr> <td>Am</td> <td>11</td> <td>9,54</td> </tr> <tr> <td>Ni</td> <td>5</td> <td>29,65</td> </tr> <tr> <td>Nm</td> <td>5</td> <td>7,77</td> </tr> <tr> <td>Nmoto</td> <td>1</td> <td>23,7</td> </tr> <tr> <td>Ng</td> <td>1</td> <td>0,56</td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td><b>24</b></td> <td><b>71,43</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Au total, 24 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ont été délimités sur le règlement graphique du PLUi. Différentes vocations leur sont attribuées, activités économiques, loisirs, équestre...</p>	Secteurs	Nombre	Surface	Ae	1	0,21	Am	11	9,54	Ni	5	29,65	Nm	5	7,77	Nmoto	1	23,7	Ng	1	0,56	<b>Total</b>	<b>24</b>	<b>71,43</b>
Secteurs	Nombre	Surface																							
Ae	1	0,21																							
Am	11	9,54																							
Ni	5	29,65																							
Nm	5	7,77																							
Nmoto	1	23,7																							
Ng	1	0,56																							
<b>Total</b>	<b>24</b>	<b>71,43</b>																							

### Conclusion

La révision allégée n°2 permet ainsi de mettre en œuvre les orientations du PADD du PLUi.

## LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (NAF) CONSTATEE 2011-2021

L'Occupation des Sols à Grande Échelle (OCS GE) permet d'avoir une vision double du territoire à travers sa couverture et son usage. La notion d'artificialisation au sens de la loi Climat et Résilience est traduite dans l'OCS GE comme la somme des surfaces anthropisées, sans les carrières, et des surfaces herbacées à usage de production secondaire, tertiaire, résidentielle ou réseaux.

Le décret n°2022-763 du 29 avril 2022 relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols pour la fixation et le suivi des objectifs dans les documents de planification et d'urbanisme précise ce que sont les espaces considérés comme artificialisés.

Le territoire de la Communauté de Communes de l'Ernée ne dispose pas de l'OCS GE.

Ainsi, les données présentées ci-dessous sont issues de l'outil SPARTE<sup>5</sup>. Cet outil utilise la matrice de traduction suivante pour déterminer les zones artificialisées des territoires :

		CS1 - Sans végétation						CS2 - Avec végétation								
		CS1.1 - Surfaces anthropisées				CS1.2 - Surfaces naturelles		CS2.1 - Végétation ligneuse					CS2.2 - Végétation non ligneuse			
		CS1.1.1 - Zones imperméables		CS1.1.2 - Zones perméables		CS1.2.1 - Sols nus	CS1.2.2 - Surfaces d'eau	CS1.2.3 - Névés et glaciers	CS2.1.1 - Formations arborées			CS2.1.2 - Formations arbustives et sous-arbrisseaux	CS2.1.3 - Autres formations ligneuses	CS2.2.1 - Formations herbacées	CS2.2.2 - Autres formations non ligneuses	
		CS1.1.1.1 - Zones bâties	CS1.1.1.2 - Zones non bâties	CS1.1.2.1 - Zones à matériaux minéraux	CS1.1.2.2 - Zones à autres matériaux composites				CS2.1.1.1 - Peuplement de feuillus	CS2.1.1.2 - Peuplement de conifères	CS2.1.1.3 - Peuplement mixte					
US1 - Production primaire	US1.1 - Agriculture															
	US1.2 - Sylviculture															
	US1.3 - Activités d'extraction															
	US1.4 - Pêche et aquaculture															
US235 - Production secondaire, tertiaire et usage résidentiel	US2 - Secondaire															
	US3 - Tertiaire															
	US5 - Résidentiel															
US4 - Réseaux de transport logistiques et infrastructures	US4.1.1 - Routier															
	US4.1.2 - Ferré															
	US4.1 - Réseaux de transport	US4.1.3 - Aérien														
		US4.1.4 - Eau														
	US4.1.5 - Autres réseaux de transport															
	US4.2 - Services de logistique et de stockage															
US4.3 - Réseaux d'utilité publique																
US6 - Autre usage	US6.1 - Zones en transition															
	US6.2 - Zones abandonnées															
	US6.3 - Sans usage															
	US6.6 - Usage Inconnu															

Artificialisé
  Non artificialisé

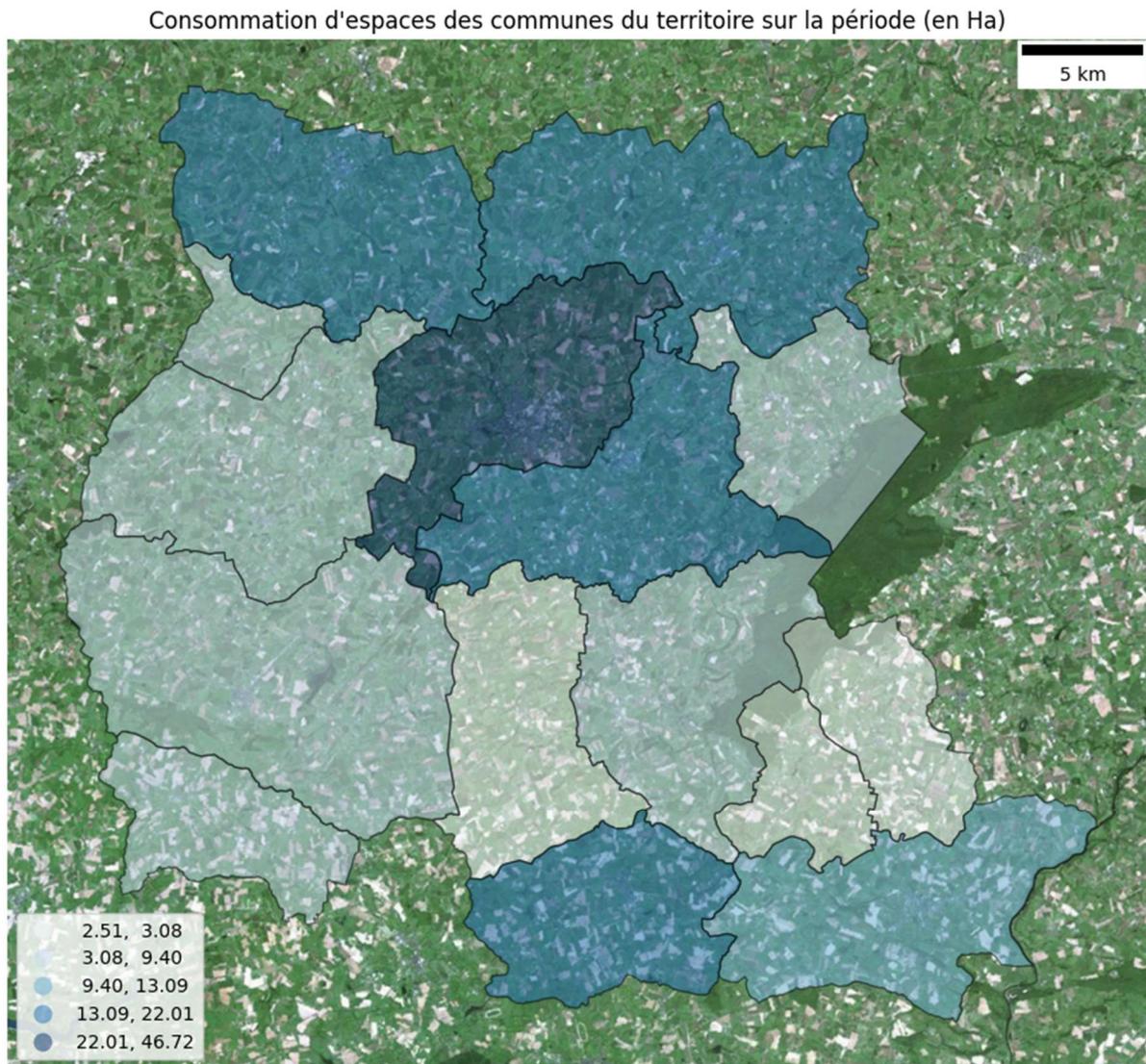
L'article 194 de la loi Climat & Résilience précise que la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné.

Même si cet article peut sembler rester dans le flou, le caractère urbanisé d'un espace est la traduction de l'usage qui en est fait. Ce n'est plus un espace d'usage NAF. Si l'artificialisation des sols traduit un changement de couverture physique, la consommation traduit un changement d'usage. A titre d'exemple, un bâtiment agricole artificialise mais ne consomme pas.

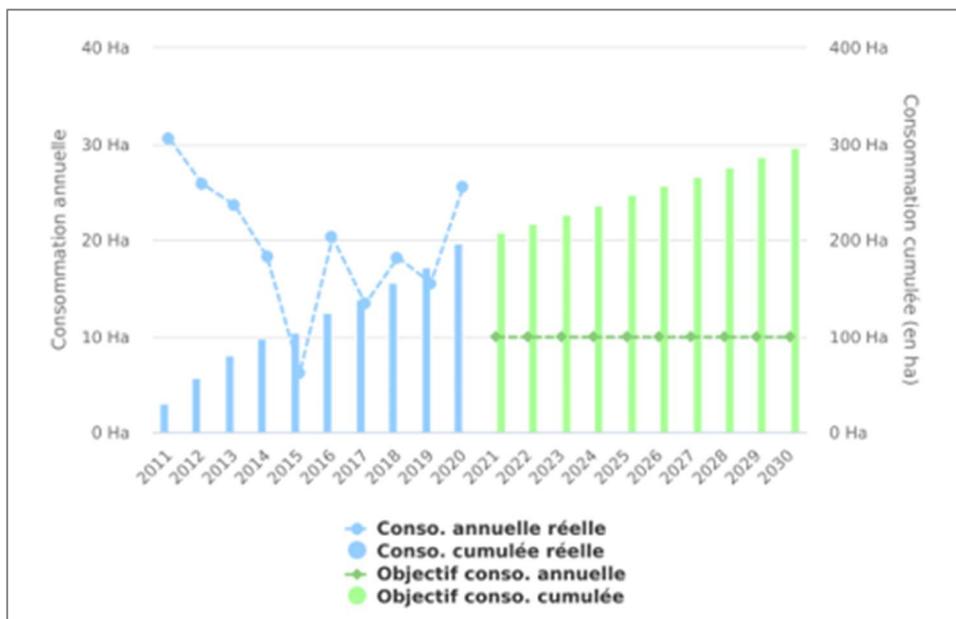
La loi Climat & Résilience d'août 2021 fixe un objectif de diminution par deux de la consommation d'espaces d'un territoire entre 2021 et 2031 par rapport à la **consommation d'espaces de l'année 2011 à l'année 2020 (incluses), qui représente pour la Communauté de communes de l'Ernée une surface de 197.26 hectares**. Pour respecter la tendance générale fixée par la loi – déclinée ou en cours

<sup>5</sup> Outil SPARTE : Aujourd'hui, la consommation d'espaces est mesurée avec les fichiers fonciers produits et diffusés par le Cerema depuis 2009 à partir des fichiers MAJIC de la DGFIP.

de déclinaison dans le SRADDET ou le SCoT de votre territoire – **la consommation d’espaces d’ici à 2031 devrait tendre vers une surface de 98.63 hectares** environ.



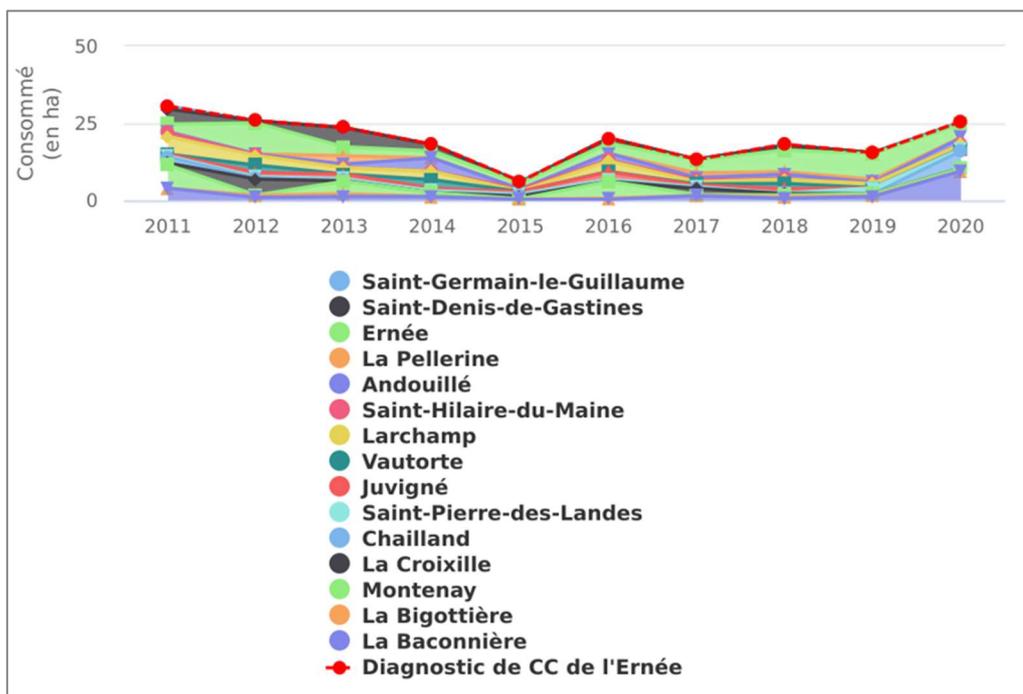
Projection 2031 selon la trajectoire de réduction de la consommation d’espaces NAF :



En **bleu** : période de référence  
 1er jan. 2011 - 31 déc. 2020, 10 ans  
 Consommation cumulée de référence : 197,3 ha  
 Consommation annuelle de référence : 19,7 ha

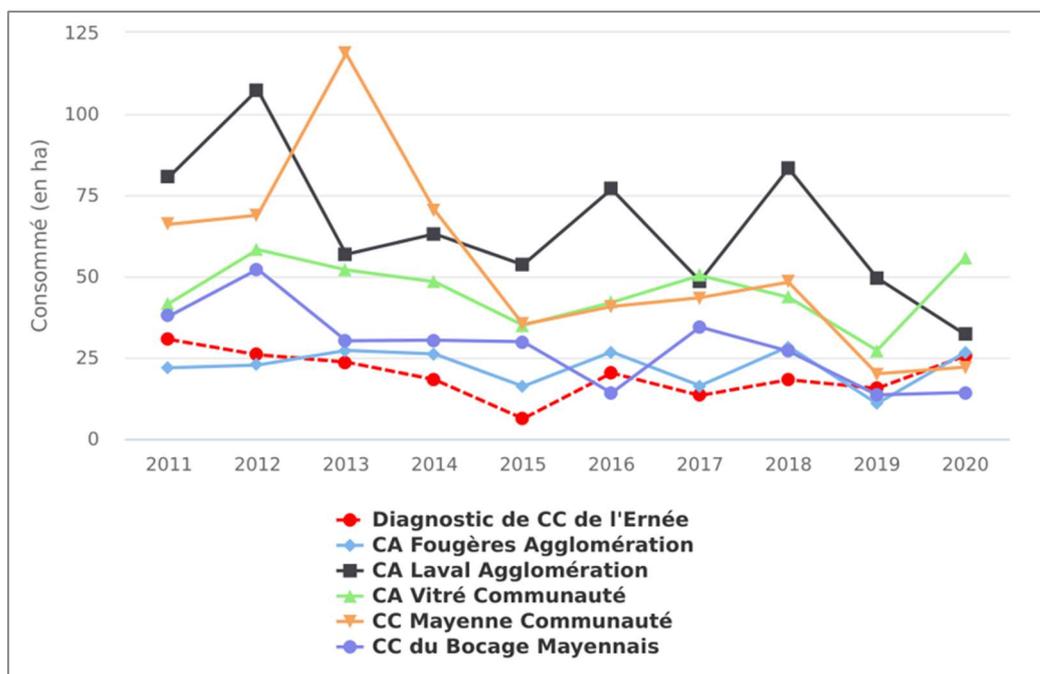
En **vert** : réduction de 50%  
 1er jan. 2021 - 31 déc. 2030, 10 ans  
 Pendant la période de réduction, la loi prévoit que le territoire ne consomme que 50% de ce qui a été consommé pendant la période de référence. Par conséquent, la consommation cumulée du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2030 doit être égale à la consommation du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2020 divisée par 2.  
 Objectif de consommation cumulée 2030 : 99 ha  
 Consommation annuelle moyenne : 10 ha

Consommation annuelle brute du territoire :



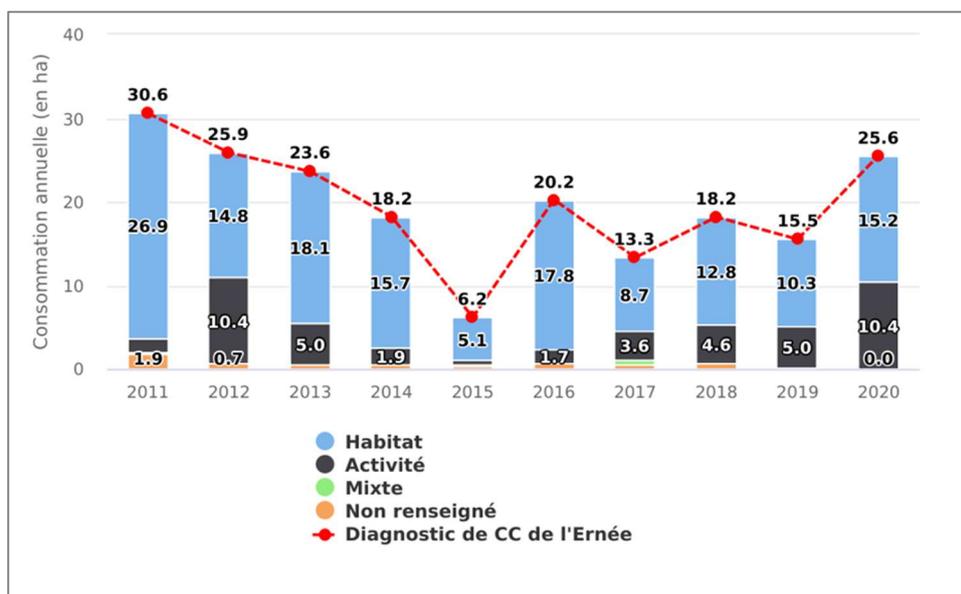
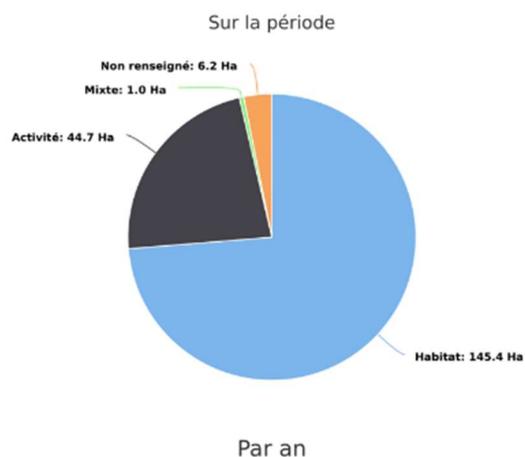
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Saint-Germain-le-Guillaume	1.0	0.0	0.0	0.1	0.4	0.0	0.0	0.3	0.0	0.7	2.5
Saint-Denis-de-Gastines	4.8	0.7	6.2	2.0	0.2	1.7	0.3	1.5	0.4	0.0	17.9
Ernée	2.5	10.0	2.9	2.3	1.9	3.3	4.1	7.0	8.3	4.4	46.7
La Pellerine	0.0	0.1	2.7	0.0	0.0	0.0	1.5	0.8	0.9	0.1	6.1
Andouillé	0.3	0.3	1.2	4.2	0.1	2.1	0.8	1.5	0.4	2.2	13.1
Saint-Hilaire-du-Maine	1.2	0.1	0.0	0.1	0.6	0.3	0.6	0.1	0.1	0.0	3.1
Larchamp	5.8	3.1	2.1	2.7	0.1	3.4	0.8	1.3	1.4	1.2	22.0
Vautorte	0.0	2.4	0.0	2.8	0.0	0.1	0.3	1.8	0.0	0.2	7.7
Juvigné	0.6	1.3	1.6	0.7	0.8	2.4	0.6	1.4	0.0	0.1	9.4
Saint-Pierre-des-Landes	0.4	0.4	0.4	0.7	0.4	0.6	0.4	0.2	1.9	0.7	5.9
Chailland	1.9	0.4	0.3	0.0	0.4	0.0	0.2	0.0	0.0	5.6	8.9
La Croixille	0.6	5.2	0.1	0.0	0.8	0.0	2.0	0.5	0.0	0.1	9.2
Montenay	7.5	0.1	4.0	1.2	0.1	5.5	0.3	0.6	0.7	0.8	20.8
La Bigottière	0.0	0.7	0.9	0.0	0.1	0.4	0.0	0.5	0.2	0.0	2.8
La Baconnière	4.0	1.0	1.3	1.3	0.3	0.4	1.6	0.7	1.3	9.5	21.1
Total	30.6	25.9	23.6	18.2	6.2	20.2	13.3	18.2	15.5	25.6	197.3

Consommation brute annuelle des territoires voisins :



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
CA Fougères Agglomération	21.9	22.7	27.2	26.1	16.1	26.8	16.3	28.4	10.8	26.6	222.9
CA Laval Agglomération	80.7	107.4	56.8	63.1	53.6	76.9	48.6	83.2	49.5	32.0	651.7
CA Vitré Communauté	41.7	58.2	52.0	48.3	35.0	42.0	50.3	43.6	27.2	55.8	454.0
CC Mayenne Communauté	66.0	68.8	118.6	70.4	35.2	40.7	43.4	48.2	20.0	22.1	533.4
CC du Bocage Mayennais	37.8	52.2	30.2	30.3	29.9	14.1	34.4	27.0	13.5	14.2	283.6
<b>Total</b>	<b>248.0</b>	<b>309.4</b>	<b>284.7</b>	<b>238.2</b>	<b>169.7</b>	<b>200.4</b>	<b>193.0</b>	<b>230.3</b>	<b>121.1</b>	<b>150.8</b>	<b>2145.7</b>

Déterminants de la consommation :



# LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (NAF) PROJETEE 2021-2031

## Estimation de la consommation 2021-2023

Afin de pouvoir estimer la consommation d'espaces NAF constatée à l'échelle intercommunale, toutes destinations confondues, postérieurement au 01/01/2021, est présentée ci-dessous la liste des permis d'aménager et permis de construire délivrés entre le 01/01/2021 et le 31/12/2023. Ceux qui consomment des espaces NAF sont identifiés **en rouge** ci-dessous car ils portent sur des secteurs 1AU.

Les constructions agricoles autorisées en A ne sont pas considérées comme de la consommation d'espaces NAF.

Permis de construire (hors permis d'aménager) délivrés entre le 01/01/2021 et le 31/12/2023 (Source : Communauté de communes de l'Ernée 2024) :

Commune	Numéro du PC	Dénomination demandeur	Projet	Superficie unité foncière ?	date DOC	Zonage	Destination
Andouillé	PC 053005 23 M0003	SARL CREA JULIA	construction d'un bâtiment d'activités	1992		Ue	commerce et activités de service
Andouillé	PC 053005 23 M0006	GIRAULT Annie	construction d'un hangar de stockage agricole avec panneaux photovoltaïques en toiture	13277		A	agricole
Andouillé	PC 053005 23 M0010	LAUNAY Kévin	construction d'une maison d'habitation sur les parcelles AB1013 et AB1016	774		Ua et Ub	habitat
Andouillé	PC 053005 23 M0013	EARL DE BARBURE	construction d'un bâtiment agricole avec panneaux photovoltaïques en toiture	10831		A	agricole
Andouillé	PC 053005 23 M0014	EARL ROULAND FRERES	construction d'un bâtiment agricole avec panneaux photovoltaïques en toiture après démolition de bâtiments agricoles	19480		A	agricole
Andouillé	PC 53005 20 M1029	LE BERRE Mickaël	CONSTRUCTION D'UNE MAISON D'HABITATION	911		Ub	habitat
Andouillé	PC 53005 20 M1031	LE BORGNE Maxime	construction d'une maison d'habitation	823		Ub	habitat
Andouillé	PC 53005 22 M1005	LEFORT Marie-Anne	construction d'une maison d'habitation et d'une annexe à usage de garage liées et nécessaires à une activité agricole	3915		A	habitat / agricole
Andouillé	PC 53005 22 M1007	GRIFON Bastien	construction d'une maison d'habitation	676	03/04/2023	Ub	habitat
Andouillé	PC 53005 22 M1014	VAILLANT Philippe	construction d'une maison d'habitation sur les parcelles AB1008 et AB1009	766	30/05/2023	A	habitat
Chailland	PC 53048 21 M1009	POUTEAU Pierre	construction d'une maison individuelle sur la parcelle BE241 après division parcellaire	708	31/05/2022	Ub	habitat
Chailland	PC 53048 22 M1012	BARDOUL Henri	construction d'une maison d'habitation et d'une annexe à usage de garage	1087	03/07/2023	Ub	habitat
Ernée	PC 53096 20 M1024	SEIGNEUR Nathan	construction d'une maison individuelle sur la parcelle AL460p	888		Ub	habitat
Ernée	PC 53096 21 M1002	JARDIN Rodrigue	construction d'une maison d'habitation et d'un carport	17743		Ub	habitat
Ernée	PC 53096 21 M1004	QUINTON Bernard	construction d'une maison individuelle sur la parcelle AN597	718	17/12/2021	Ua	habitat
Ernée	PC 53096 21 M1015	PLANCHAIS Nathalie	construction de deux maisons individuelles et de deux annexes	1530	03/11/2021	Ub	habitat
Ernée	PC 53096 21 M1029	GATEL Nicolas	construction d'une maison individuelle	1084	28/03/2022	Ua	habitat
Ernée	PC 53096 21 M1032	GESLOT Alexandre	construction d'une maison individuelle après démolition des garages existants	1515	09/11/2022	Ub	habitat
Ernée	PC 53096 22 M1007	DEMAS Christophe	construction d'une maison d'habitation	1165		Ub	habitat
Ernée	PC 53096 22 M1015	LEMARIE Alain	construction d'une maison d'habitation sur les parcelles AW316 et AW321	983		Ub	habitat
Ernée	PC 53096 22 M1023	SCI Les Mitrons	Construction d'un immeuble collectif de type R+2 comprenant 6 logements	386		Ub	habitat
Ernée	PC 53096 22 M1024	DODARD Emeric	construction d'une maison d'habitation sur les parcelles AV42 et AV43p	364	19/07/2023	Ub	habitat
Ernée	PC 53096 22 M1026	SCI de l'Atlantique	construction d'une maison d'habitation avec piscine enterrée non couverte	640	03/04/2023	Ub	habitat
Ernée	PC 53096 22 M1031	BAUDE Charles	construction d'une maison d'habitation sur la parcelle AW001	374		Ub	habitat
Ernée	PC 53096 23 M0002	POIRIER Damien	construction d'une maison d'habitation sur la parcelle AV259	2882		Ub	habitat
Juvigné	PC 053123 23 M1003	LEROYER Henri	construction d'une maison d'habitation sur la parcelle XA147	1208	12/01/2024	Ub	habitat
La Baconnière	PC 053015 23 M1003	GAROT Yves	construction d'une maison d'habitation sur les parcelles ZN201 et ZN202	1384		Ub	habitat
La Baconnière	PC 53015 21 M1003	HAROUFI Abdelkader	construction d'un hangar de stockage pour le fourrage	78802		A	agricole
La Baconnière	PC 53015 21 M1004	PAPILLON Florian	construction d'une maison individuelle sur la parcelle AB312	386	28/05/2021	Ub	habitat
La Baconnière	PC 53015 21 M1024	BLOT Isabelle	construction d'une maison d'habitation et modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment annexe existant	495	25/02/2022	Ua	habitat
La Baconnière	PC 53015 22 M1002	BLANCHET Thomas	construction d'une maison d'habitation liée et nécessaire à une exploitation agricole sur la parcelle ZM15p	18430	01/02/2023	A	habitat
La Baconnière	PC 53015 22 M1004	EHPAD DES ORMEAUX	Construction d'un EHPAD	20831		1AU1	équipement
La Baconnière	PC 53015 22 M1022	NOVAIS Lionel	construction d'une maison d'habitation sur la parcelle AB603	496		Ub	habitat
La Bigottière	PC 53031 23 M1001	VERDIER Xavier	construction d'un tunnel agricole pour l'élevage de volailles (gibier)	89750		A	agricole
La Croixille	PC 53086 21 M1002	ETA CHEVREL	construction d'un bâtiment de stockage de matériels agricoles et de céréales (<2500m3) avec couverture photovoltaïque.	32884		Am	agricole
La Pellerine	PC 53177 22 M1001	DOUINOT Jérémy	construction d'une maison d'habitation	522		Ub	habitat
Montenay	PC 53155 20 M1012	Mayenne Habitat	construction de cinq maisons individuelles et d'un bâtiment annexe commun à usage de garages	1765		Ua	habitat
Montenay	PC 53155 22 M1005	PLUMAIL Hubert	construction d'une maison d'habitation sur les parcelles AB615, AB619 et AB620	671	08/02/2023		habitat
Saint Germain le Guillaume	PC 53225 22 M1002	LECLERC Eric	construction d'un bâtiment agricole à usage de stockage matériel et fourrage avec toiture en panneaux photovoltaïques	10969		A	agricole
Saint-Denis-de-Gastines	PC 053211 23 M0002	SARL FOUGERAY	construction d'un bâtiment agricole à usage de stabulation	70259		A	agricole
Saint-Denis-de-Gastines	PC 53211 21 M1005	DESCHAMPS Bertrand	construction d'une maison individuelle et d'un abri de jardin sur la parcelle A1907	282	26/01/2022	Ub	habitat
Saint-Denis-de-Gastines	PC 53211 21 M1009	GADEBOIS Franck	construction d'un hangar pour le stockage de véhicules	2447		Ue	entrepôt
Saint-Denis-de-Gastines	PC 53211 23 M0001	GAEC DES VAUX	construction d'un bâtiment agricole à usage de stabulation	17585		A	agricole
Saint-Hilaire-du-Maine	PC 53226 21 M1009	STOCKAGE SAINT-HILAIRE-DU-MAINE	Implantation d'une unité de stockage d'énergie raccordée au réseau électrique public.	31078		A	équipement
SAINT-HILAIRE-DU-MAINE	PC 53226 21 M1010	GUENEAU Olivier	construction de deux serres agricoles comportant des panneaux photovoltaïque	6093		A	agricole
A compter conso NAF				20 831 m <sup>2</sup> 2,08 ha			

Permis d'aménager délivrés entre le 01/01/2021 et le 31/12/2023 (Source : Communauté de communes de l'Ernée 2024) :

Commune	Numéro du PA	Dénomination demandeur	Projet	Superficie totale des parcelles en m <sup>2</sup>	date DOC	Zonage	Destination
Ernée	PA 53096 22 M0002	PROVIVA	Lotissement de 31 lots	17585	12/07/2023	1AUh	habitat
Ernée	PA 53096 22 M0001	AUFFRAY Johnny	lotissement de 1 lot	927		? Ub	habitat
Saint-Hilaire-du-Maine	PA 53226 22 M3001	Commune de Saint Hilaire du Maine	lotissement de 7 lots	6 740	18/04/2023	1AUh	habitat
Andouillé	PA 53005 22 M3001	SAS HOLGAS	lotissement de 15 lots	11250		? Ub	habitat
Andouillé	PA 53005 21 M3001	SAS HOLGAS	lotissement de 11 lots	7545		? 1AUh et Ub	habitat
Ernée	PA 53096 21 M3001	DAVID Christophe	lotissement de 1 lot	1174		? UA	habitat
			A compter conso NAF	31 870 m <sup>2</sup> 3,19 ha			

Il en résulte une consommation estimée à :

- ➔ 2,08 ha (= permis de construire)
- ➔ 3,19 ha (= permis d'aménager)

**= 5,27 ha pour la période 2021-2023.**

## Estimation de la consommation 2024-2031 avec l'ensemble des procédures menées conjointement



*La présentation des évolutions de surfaces des zones ne doit pas être confondue avec les chiffres de la consommation d'espaces NAF présentés ci-après. Un secteur peut changer de zonage (ex : passage de N en Nte) sans entrainer de consommation d'espaces NAF (ex : lorsque le nouveau zonage porte sur un secteur déjà bâti en réalité).*

**Pour connaître l'évolution des surfaces par zone, se référer à la partie correspondante dans la notice.**

Estimation de la consommation 2024-2031 avec l'ensemble des procédures menées conjointement				
Procédure	Secteur	Nouvelle zone constructible sur NAF (ha)	Restitution NAF (zone constructible retourne en A/N)	Bilan consommation NAF
Révision allégee n°1	F30 - Modification STECAL NI (La Baconnière   Domaine des Vauk)	0,78	0,23	0,55
	F161 - Modification STECAL NI (Andouillé   château du Lattay)	0	9,98	-9,98
	F50 - Modification STECAL Am (Juvigné   Le Tibourgeais)	0	0	0
	F182 - Modification STECAL Nmoto (Ernée   La Baudouinais)	1,15	0	1,15
<b>Sous-total RA1</b>		<b>1,93</b>	<b>10,21</b>	<b>-8,28</b>
Révision allégee n°2	F24 - Création du STECAL Eco « Ate » (La Baconnière   La Tiersinais)	0	0	0
	F162 - Création du STECAL Eco « Ate » (Chailland   Le château de la forge)	4	0	4
	F128 - Création du STECAL Eco « Ate » (Ernée   Mauny)	0	0	0
	F165 - Création du STECAL Eco « Ate » (Ernée   La Bourdinais)	0	0	0
	F26 - Création du STECAL Eco « Nte / NI » (Vautorte   La Cour)	14,05	0	14,05
	F166 - Création du STECAL Eco « AI » (Montenay   La Ginelais)	0	0	0
	F174 - Création du STECAL Eco « AI » (Montenay   Valloris)	0	0	0
	F175 - Création du STECAL Eco « AI » (St-Hilaire-du-Maine   La Retuisière)	0	0	0
	F131 - Création du STECAL Eco « Nc » (Ernée   La Brouillerie)	0	0	0
	F112 - Création du STECAL Eco « Am » (St-Denis-de-Gastines   Blanche Noé)	0	0	0
	F52 - Création du STECAL Eco « Am » (St-Pierre-des-Landes   La Fosse)	0	0	0
	F168 - Création du STECAL Eco « Am » (La Pellerine   Les Boissay)	0,32	0	0,32
	F47 - Création du STECAL Eco « Am » (Montenay   La Houellerie)	0	0	0
	F130 - Création du STECAL Eco « Am » (La Croixille   La Rongère)	0	0	0
	F25 - Création du STECAL Eco « Am » (Juvigné   La Bénichère)	0	0	0
	F149 - Création du STECAL Eco « Am » (Vautorte   Le Champ de Saulges)	0	0	0
	F54 - Création du STECAL Eco « Nm » (Juvigné   Le Petit Fossavie)	0	0	0
F113 - Création du STECAL Eco « NL » (St-Denis-de-Gastines   Le Fruitier)	0,12	0	0,12	
F150 - Création du STECAL Eco « NI » et « Ate » (Andouillé   Le Roc au Loup)	0,27	0	0,27	
<b>Sous-total RA2</b>		<b>18,76</b>	<b>0</b>	<b>18,76</b>
Révision allégee n°3	F170 - Zone A vers UI (St-Denis-de-Gastines   La Demeurantais)	0,51	0,5	0,01
	F171 - Zone N vers Ue (Montenay   La Rochette)	0,45	0	0,45
	F186 - Zone N vers UI (Juvigné   Le bourg)	2,7	0	2,7
	F163 - Zone A vers Ue (St-Hilaire-du-Maine   La Chesnaie de la Basse-cour)	0	0	0
	F181 - Zone A vers Ua (St-Germain-le-Guillaume   Rue de Chailland)	0,04	0	0,04
	F111 - Zone A vers UI (Andouillé   Proximité collège)	1,97	0	1,97
	F119 - Zone A vers 1AUe (St-Denis-de-Gastines   Rte de Gorron)	1,68	2,24	-0,56
	F107 - Zone N vers 1AUh (St-Pierre-des-Landes   Le Grand Tertre)	0,92	0,7	0,22
	<b>Sous-total RA3</b>		<b>8,27</b>	<b>3,44</b>
Révision allégee n°4	F145 - Réduction de la marge de recul RD31 (Chailland   ZA du Tertre)	0	0	0
	F146 - Réduction de la marge de recul RN12 (St-Pierre-des-Landes   ZA du Rabine)	0	0	0
<b>Sous-total RA4</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Modification n°1	F143 - Ouverture d'une zone 2AUh en Ue à Ernée	0	0	0
	F36 - Ouverture partielle d'une zone 2AUh en 1AUh à Montenay	0,23	0	0,23
	F53 La Pellerine - Transfert de UB en N	0	1,27	-1,27
	F172 La Pellerine - Transfert de UE en A	0	0,69	-0,69
F32 Larchamp - Transfert de UE en A	0	1,6	-1,6	
<b>Sous-total M1</b>		<b>0,23</b>	<b>3,56</b>	<b>-3,33</b>
<b>TOTAL toutes procédures</b>		<b>29,19</b>	<b>17,21</b>	<b>11,98</b>

# Evaluation environnementale

## Description des principales incidences et mesures « ERC » envisagées

### INCIDENCES PROPRES A LA PROCEDURE

#### Risques et nuisances

RISQUES	
Rappels de l'état initial de l'environnement	<p>Nombreux risques naturels présents sur le territoire Ernéen :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- AZI Mayenne et affluents : Andouillé, Chailland, Ernée, Larchamp, Montenay, Saint-Denis-de-Gastines, Saint-Germain-le-Guillaume, Saint-Hilaire-du-Maine,</li><li>- PPRi sur la commune de Chailland</li><li>- Risques de remontée de nappe</li><li>- Risque lié aux ruissellements urbains liés aux fortes pentes de voirie</li><li>- Aléa chute de blocs sur la commune de Chailland (rue des Forges [parcelles 117/118/301] et Maisons neuves [107])</li><li>- Retrait et gonflement des argiles – niveau faible à nul</li><li>- 2 cavités souterraines (non localisées) sur Saint-Hilaire-du-Maine</li><li>- Risque sismique</li><li>- Risque radon – zone 3</li><li>- Risque de rupture de barrage</li></ul> <p>Quelques risques technologiques :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aléa minier identifié sur la commune de la Baconnière, mal défini sur la commune de Saint-Denis-de-Gastines</li><li>- 53 ICPE dont 47 agricoles</li><li>- 119 Sites et sols potentiellement pollués</li></ul>
Incidences de la révision n°2	<p>F26 et 131 : zone potentiellement sujette aux débordements de nappe</p> <p>F24, 52, 54, 175, une partie F25 : zone potentiellement sujette aux inondations de cave</p> <p>F24 : dans l'enveloppe générale de travaux miniers mais en limite extérieure de « l'aléas effondrement travaux »</p> <p>F150 : en limite extérieure de l'AZI</p> <p>F47 : en secteur de risque moyen de retrait et gonflement des argiles</p> <p>F25 : ICPE de l'exploitation concernée par le projet</p>

NUISANCES	
Rappels de l'état initial de l'environnement	<p>Infrastructures bruyantes : RN 12, RD 31 – catégorie 3</p> <p>Ligne THT Cotentin Maine : Larchamp, Saint-Pierre-des-Landes, Juvigné, La Croixille</p>
Incidences de la révision n°2	<p>F52 : à 100m de la ligne THT</p> <p>F128 : à 55m de la RD 31</p>

SERVITUDES	
Rappels de l'état initial de l'environnement	EL7 – Alignement de voirie I4 – Ligne Haute Tension PM1 – zonages du PPRI PM2 – ICPE (amiante) PT1 – centre radioélectrique PT2 – liaison hertzienne et zone secondaire de dégagement A4 – abords de cours d'eau AC1 – patrimoine naturel et architectural AC4 – patrimoine naturel et architectural en ZPPAUP AS1 – périmètre de protection de captage EL3 – Halage et marchepied de la Mayenne
Incidences de la révision n°2	F112 : inclus dans la zone tampon d'une antenne hertzienne

La révision allégée n°2 n'est pas de nature à augmenter les risques et les nuisances et ne propose pas l'accueil de population et activité dans des zones à risques. En effet, aucune des modifications de STECAL n'est concernée par les risques et nuisances identifiés sur le territoire de l'Ernée.

De plus, les activités prévues correspondent à un développement des activités existantes et toutes sont isolées et ne viendront donc par créer de nouveaux risques ou nuisances pour les populations voisines.

**Le projet de révision allégé n°2 anticipe donc la présence des risques et des nuisances et ne les augmente pas. Les incidences seront donc limitées.**

## Déchets

DECHETS	
Rappels de l'état initial de l'environnement	Volume OMR CC Ernée : 162 kg/hab./an – en baisse constante Performance de tri : 78 kg/hab./an Déchetterie : 274 kg/hab./an – en augmentation 6 déchetteries sur le territoire dont 3 relais et plateforme de compostage Unité de valorisation Energétique de Pontmain (usine d'incinération sur la commune de Pontmain de l'EPCI voisin, le Bocage Mayennais) avec valorisation sous forme de chaleur ou d'électricité
Incidences de la révision n°2	/

Le développement des activités économiques (tourisme, artisanat) liée à la modification des STECAL s'accompagnera de volumes supplémentaires, bien que limité, avec des exigences divergentes en matière de filières, selon la nature des différentes activités implantées.

Les éléments de la filière (centre de tri, de valorisation et d'incinération) n'ont pas encore atteint leur capacité maximale.

**Le volume des déchets générés par l'augmentation des activités permises par cette révision n°2 est donc très limité et n'aura pas d'impact sur l'environnement.**

## Ressources en eau

RESEAU HYDROGRAPHIQUE	
Rappels de l'état initial de l'environnement	<p>Réseau hydrographique dense : 897 km de cours d'eau (densité de 18 m/ha)</p> <p>Gestion :</p> <p>Le SDAGE Loire Bretagne :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le SAGE du bassin versant de la Mayenne qui couvre 81,96% du territoire</li> <li>- Le SAGE de la Vilaine, 15,65 %</li> <li>- Le SAGE Couesnon, 1,54%</li> </ul> <p>Le SDAGE Bassin de la Seine et cours d'eaux côtiers normands :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le SAGE Sélune, 0,85% du territoire</li> </ul>
Incidences de la révision n°2	<p>F26 : présences de nombreux cours d'eau dans le STECAL</p> <p>Quelques STECAL à proximité de cours d'eau sans les inclure (F47, 54, 168, 162)</p>

EAUX PLUVIALES	
Rappels de l'état initial de l'environnement	<p>Aucun schéma directeur d'assainissement des EP sur le territoire.</p> <p>Zonage d'assainissement pluvial : Andouillé, Montenay, Saint-Denis-de-Gastines, Vautorte, Saint-Hilaire-du-Maine, Saint-Pierre-des-Landes</p>
Incidences de la révision n°2	<p>Très faible imperméabilisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit les projets génèrent très peu d'imperméabilisation et ont à cœur de garder le caractère naturel du site (toutes les propositions d'hébergement de loisirs)</li> <li>- Soit les extensions de bâtiments pour l'activité artisanale existante se fait sur des secteurs déjà très anthropisés (stockage, secteur tassé par les circulations d'engins...)</li> </ul> <p>F24 : stationnement perméable prévu</p>

EAUX USEES	
Rappels de l'état initial de l'environnement	<p>18 systèmes d'assainissements collectifs en bon état de fonctionnement avec des capacités restantes qui offrent une marge confortable pour le développement sur chaque commune (hormis la Baconnière)</p> <p>3 274 ANC sur le territoire dont 76 % conformes</p>
Incidences de la révision n°2	<p>ANC pour l'ensemble des projets :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit sur l'ANC existant</li> <li>- Soit il n'y a pas besoin d'ANC car ce sont des projets de bâtiments de stockage (F25, 47, 52, 54, 130, 149, 150)</li> <li>- Soit un ANC est prévu dans le projet (F26, 112, 162)</li> </ul> <p>F166, F26 : 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.</p> <p>F174 : Toilettes sèches prévues. Pas d'eau dans l'hébergement.</p>

EAUX POTABLES	
Rappels de l'état initial de l'environnement	<p>11 points de captages sur le territoire dont un en captage prioritaire « Grenelle » : Ernée, Montenay, Saint-Denis-de-Gastines, Juvigné, Saint-Hilaire-du-Maine, Chailland</p> <p>2 captages hors territoire mais avec périmètres sur Montaudin et Saint-Jean-sur-Mayenne</p> <p>Indicateur global de qualité : B - Eau sans risque pour la santé ayant fait l'objet de non-conformités limitées</p>
Incidences de la révision n°2	<p>F174 : partie Ouest incluse dans le périmètre de protection éloigné du captage de Bas Jarz (Montenay)</p>

	<p>F128 : inclus dans le périmètre de protection éloigné du captage de l'Ernée</p> <p><i>Toutes les autres modifications des STECAL ne sont pas situées dans ou à proximité de périmètres de protection de captage.</i></p> <p>F166, F26 : 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.</p> <p>F174 : Toilettes sèches prévues. Pas d'eau dans l'hébergement</p>
--	--

De manière générale, la révision allégée n°2 n'aura pas d'impact sur les **cours d'eau**, la quasi-totalité des projets (implantation des HLL notamment) présentés sont situés à plus de 5m de l'axe du cours d'eau. A noter que le STECAL F26 englobe de nombreux cours d'eau avec des implantations prévues très proches. Toutefois, pour assurer la protection des abords des cours d'eau, une marge de recul d'implantation des constructions dont les HLL est fixée à 10m depuis le haut de berge (dispositions générales – modification n°1).

Les eaux usées supplémentaires générées par les différents projets seront gérées soit par les ANC existants soit par un ANC créé avec le projet.

Concernant la gestion des eaux pluviales, les projets concernant les HLL, auront pour conséquence une très faible imperméabilisation et ne seront pas de nature à augmenter le risque de pollution des eaux de ruissellement. En effet, il est précisé dans le règlement des zones NI et AI, que les parkings et accès aux HLL seront ni cimentés, ni bitumés. Ils devront être perméables et ne pas impacter les cours d'eau, zones humides et la biodiversité.

Enfin, deux projets (F174 et F128) sont concernés pas un périmètre de protection éloigné de captage. Les arrêtés n'interdisent pas les activités prévues sur ces sites. De plus, pour F174, le risque de pollution reste très limité voir nul puisqu'il n'y aura pas d'eaux usées supplémentaires générées sur la partie incluse dans le périmètre de protection (pas d'eau dans le HLL et mise en place de toilette sèche). Pour F128, il s'agit d'un bâti existant qui sera réhabilité en gîte, un Anc est existant, si besoin un autre sera créé.

**La révision allégée n°2 aura donc un impact très limité sur la ressource en eau tant du point de vue quantitatif que qualitatif.**

## Biodiversité

ZONAGES ENVIRONNEMENTAUX	
Rappels de l'état initial de l'environnement	<p>Nombreux espaces naturels remarquables, révélateurs de la richesse paysagère et écologique locale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 8 ZNIEFF de type I,</li> <li>- 1 ZNIEFF de type II</li> <li>- 5 Espaces Naturels Sensibles : Étang de Juvigné (aussi répertorié en SCAP), Forêt de Mayenne, Zones tourbeuses du ruisseau des Bizeuls, Rocher de la vierge à Chailland, Sites géologiques d'Andouillé</li> <li>- 1 Réserve Naturelle Régionale sur le site « Les Bizeuls »</li> <li>- 3 sites géologiques sur Andouillé</li> </ul>
Incidences de la révision n°2	<p>F26 : inclus dans la ZNIEFF « Forêt de Mayenne » et la zone de préemption des ENS            F162 : à 150m de la ZNIEFF Bois d'Aubert et de la ZNIEFF Vallée de l'Ernée à la Forge            F128 : à 150m de la ZNIEFF Vallée de l'Ernée au Petit-Val</p>

ZONES HUMIDES	
Rappels de l'état initial de l'environnement	<p>Des inventaires « ZH fonctionnelles » réalisés sur l'ensemble du territoire : 2 035 ha            Carte pédologique du département de la Mayenne</p>
Incidences de la révision n°2	<p>F26 : Nombreuses zones humides de l'inventaire communal            F24 : classe 4 dans l'inventaire des zones humides du Département → secteur déjà artificialisé            F26 : classe 5 et 6 dans l'inventaire des zones humides du Département → pas de zone humide au droit du projet de l'orangerie (inventaire réalisé selon le dernier arrêté en vigueur) mais présence de nombreuses zones humides sur le secteur de logements insolites            F54 : classe 5 dans l'inventaire des zones humides du Département → secteur déjà artificialisé  <i>Les autres sites sont inclus dans des enveloppes de classes 0 à 3</i></p>

BOCAGE	
Rappels de l'état initial de l'environnement	<p>Environ 3 485 km de haies dont les 2/3 protégés au PLUi (2 027 km protégés pour leur rôle hydraulique + 92 km protégés pour leur rôle paysager)            6 626 arbres isolés inventoriés            Un bocage au rôle déterminant pour la protection de la ressource en eau avec un important linéaire de haies à vocation hydraulique (sur talus, en travers de la pente...)</p>
Incidences de la révision n°2	<p>F162 : présence d'EBC → non impacté par le projet            F26 : présence d'EBC, de bois et haie            Nombreux STECAL (F26, 47, 52, 97, 130, 131, 150, 166, 174, 175) concernés par une haie EBC ou « à protéger »            → Dans les différents projets présentés, aucun arbre (ou très ponctuellement si besoin pour F26) ne sera abattu, l'objectif de ces derniers étant de conserver le paysage et l'ambiance actuelle voire de s'appuyer sur les arbres pour offrir un lieu d'accueil agréable</p>

TRAME VERTE ET BLEUE	
Rappels de l'état initial de l'environnement	<p>Plusieurs « réservoirs de biodiversité » et corridors (continuités écologiques) identifiés au SRCE (vallées, liens entre ensembles bocagers ou forestiers...)</p>

	Peu d'éléments fragmentant : principaux axes routiers (RN12, RD31), principales « tâches urbaines » (Ernée), quelques obstacles à l'écoulement des eaux sur l'Ernée (en cours d'effacement pour certains).
Incidences de la révision n°2	<p>F 47, 52, 97, 112, 113, 130, 131, 149, 150, 162, 166, 168, 175 : réservoir de maillage bocager dense</p> <p>F26 : concerné par les réservoirs de biodiversité « Forêt de Mayenne » et « Abords de l'étang de la Cour » et un réservoir boisé et de haie dense</p> <p>F54 : inclus dans le corridor terrestre reliant des têtes de bassins versants et l'Ernée → secteur déjà artificialisé</p> <p>F150 : concerné par un corridor terrestre lié aussi à la vallée de l'Ernée → secteur déjà artificialisé (centre équestre)</p> <p>F162 : concerné par le réservoir de biodiversité « Falaises de la vallée de l'Ernée autour de la Forge » avec affleurements rocheux et un réservoir boisé et de haie dense → projet concernant les abords immédiats du château et un bâti existant uniquement</p>

**De manière générale, la révision allégée n°2 aura un impact très limité sur la biodiversité.** En effet, les projets respectent la quasi-totalité des arbres présents, les cours d'eau, les zones humides, ainsi que les réservoirs de biodiversité identifiés sur le territoire.

Concernant la TVB du territoire, les projets, en gardant les haies présentes, ne viendront pas impacter les réservoirs de biodiversité « maillage de haies dense » identifiés sur le territoire. Les quelques projets concernés par un corridor n'auront pas d'impact sur ces derniers, les secteurs étant déjà artificialisés. Pour le réservoir lié au site de la Forge, le STECAL se limite aux abords immédiats du château et aux bâtiments existants. Les haies et EBC seront préservés de tout aménagement.

Concernant plus particulièrement le **projet F26**, le projet 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).

**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.**

## Paysage, Patrimoine culturel, architectural et archéologique

PAYSAGE	
Rappels de l'état initial de l'environnement	<p>Une prédominance des ressources naturelles et agricoles dans les paysages :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Importance des espaces agricoles cultivés ou prairiaux</li> <li>- Présence permanente de l'eau et du végétal</li> <li>- Des motifs paysagers identitaires (collines bocagères, vallons, boisements, jardins plans et cours d'eau)</li> </ul> <p>Une évolution des pratiques agricoles et urbaines</p>
Incidences de la révision n°2	<p>La quasi-totalité des arbres conservés et intégration des projets dans le paysage</p> <p>Projets tous liés à des activités existantes</p> <p>Les hauteurs des différentes constructions et HLL sont limitées afin de conserver la qualité des paysages</p>

PATRIMOINE CULTUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE	
Rappels de l'état initial de l'environnement	<p>Des éléments bâtis à forte valeur patrimoniale présents sur l'ensemble des communes</p> <p>Un patrimoine bâti rural qui perd de sa fonction (fermes sur cour, dépendances, etc.)</p> <p>Une identité marquée par un vocabulaire architectural riche et des caractéristiques identitaires</p>
Incidences de la révision n°2	<p>F162 : site patrimonial et inclus dans la ZPPAUP lié au château de la Forge</p> <p>Très grande majorité des projets sont inclus dans l'Arrêté portant délimitation de zonages archéologiques seuil à 30 000m<sup>2</sup> (sauf F24, 52, 112, 113, 150)</p> <p>F26 : inclus dans l'Arrêté portant délimitation de zonages archéologiques seuil à 100m<sup>2</sup></p>

Les différents projets sont liés à des activités existantes et s'intégreront dans les paysages et patrimoines existants. A noter que le projet F26 est concerné par l'arrêté portant délimitation de zonages archéologiques seuil à 100m<sup>2</sup>.

**L'impact de la révision allégée n°2 sera donc limité sur les paysages, le patrimoine culturel architectural et archéologique.**

## Agriculture

AGRICULTURE	
Rappels de l'état initial de l'environnement	605 sièges d'exploitation sur le territoire en SAU : 37 387 hectares soit 78,0% du territoire communautaire SAU moyenne de 50 ha 81% des exploitations en bovin - lait
Incidences de la révision n°2	/

Aucun des projets de la révision allégée n°2 n'est situé à moins de 100 m d'un siège d'exploitation, sauf dans le cas d'activité complémentaire à l'activité agricole (type HLL, gîte...) ou d'une cessation d'activité agricole.

## Sols et consommation d'espace

SOLS ET CONSOMMATION D'ESPACE	
Rappels de l'état initial de l'environnement	Consommation d'espaces de l'année 2011 à l'année 2020 (incluses) : 197.26 hectares Pour la période 2021-2023 : 5,27 ha
Incidences de la révision n°2	Nouvelle zone constructible sur NAF (ha) = 18.76 ha Restitution NAF (zone constructible retournée en A/N) = 0 ha <b>=&gt; Bilan consommation NAF = 18.76 ha</b>

La consommation NAF de cette révision allégée reste très limitée et surtout elle reste principalement sur des milieux très anthropisés ou avec un impact sur le caractère naturel du sol très limité, cela d'autant que les surfaces de l'ensemble des constructions ou des HLL sont limitées.

**Le bilan de la consommation NAF de cette révision est de + 18.76 ha.**

## Climat, Air et Energies renouvelables

AIR ET ENERGIES RENOUVELABLES	
Rappels de l'état initial de l'environnement	<p>Un hiver relativement « doux » favorable à la limitation des besoins de chauffage</p> <p>Un document cadre (PCET de la Haute Mayenne) avec des objectifs et des actions dans divers domaines (agriculture, bâtiment, transports, énergies renouvelables...). Le territoire est actuellement autonome à hauteur de 12% en énergie renouvelable.</p> <p>Un potentiel pour le développement des énergies renouvelables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le potentiel de production d'électricité photovoltaïque total est estimé à 220 GWh/an sur les toitures et ombrière de parking</li> <li>- la majeure partie du territoire défavorable au développement du grand éolien : un seul gisement éolien exploité via une ferme éolienne à Saint-Hilaire-du-Maine (11 MW) depuis fin 2020 – début 2021</li> <li>- le territoire ne possède pas de potentiel identifié pour l'installation de nouveaux ouvrages pour la production hydroélectricité</li> <li>- le potentiel total de production d'énergie issue du bois est estimé à près de 44 GWh/an,</li> <li>- le potentiel total de production d'énergie issue du solaire thermique est estimé à 9,6 GWh/an,</li> <li>- le potentiel brut de géothermie superficielle est estimé à 1 600 GWh/an,</li> <li>- le potentiel de production d'énergie à partir du biogaz par méthanisation est estimé à 209 GWh/an,</li> <li>- des débouchés existants pour la filière bois-énergie avec déjà plusieurs chaufferies collectives sur le territoire (réseau de chaleur à Ernée)</li> </ul> <p>Des actions exemplaires menées en matière de maîtrise énergétique : rénovation de la salle de sport de Larchamp par exemple.</p>
Incidences de la révision n°2	<p>F174 : pas d'électricité dans les HLL</p> <p>F150 : création d'une carrière couverte avec toiture en panneau photovoltaïque (centre équestre)</p> <p>L'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que panneaux solaires / photovoltaïques, petit éolien, seront possibles d'après les différents règlements des zones concernées</p>

DEPLACEMENT	
Rappels de l'état initial de l'environnement	<p>Ernée, le carrefour routier majeur du territoire et un maillage routier qui s'améliore</p> <p>Ernée, un engorgement du centre-ville</p> <p>Un territoire non desservi par de grandes infrastructures de transport</p> <p>Un réseau de transport en commun existant (réseau Pégase, navettes...)</p> <p>Un usage prédominant de la voiture individuelle (se justifiant par le contexte rural du territoire et les distances à parcourir)</p> <p>200 km de chemins de randonnée.</p> <p>Un développement urbain intégrant de plus en plus les liaisons douces</p>
Incidences de la révision n°2	<p>Les projets étant des extensions d'activités existantes, ils n'engendreront pas de flux importants supplémentaires. Ils sont par ailleurs tous très accessibles depuis le réseau routier existant.</p> <p>F174 : au pied d'un sentier pédestre</p>

Les projets, étant limités et constituant des extensions d'activités existantes, **auront un effet très limité sur la qualité de l'air et les émissions de gaz à effet de serre**. De plus, les arbres étant conservés, la capacité d'absorption des Gaz à Effet de Serre (GES) sera conservée.

Par ailleurs, le règlement du PLUi permet la mise en œuvre de dispositifs d'énergies renouvelables dans ces différents projets.

## INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000

Aucun site Natura 2000 n'est présent sur le territoire de la Communauté de Communes de l'Ernée. Les sites les plus proches sont :

- Bocage de Montsûrs à la forêt de Sillé-le-Guillaume (FR5202007) situé à plus de 10 km du Sud-Ouest d'Andouille,
- Basses vallées angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette (FR5200630) situé en aval du territoire, à plus de 45 km au Sud d'Andouillé.

Au regard des différentes précautions prises (protections des zones humides, des haies et arbres, gestion satisfaisante des différents flux supplémentaires générés par les projets - EP, EU, AEP, déchets) et de la faible superficie des projets, **l'impact sur les sites Natura 2000 sera négligeable.**

## INCIDENCES CUMULEES AVEC LES AUTRES PROCEDURES MENEES CONJOINTEMENT

De manière globale, l'ensemble des projets présentés dans les 4 révisions allégées et la modification n°1 prennent bien en compte l'environnement et aura donc de manière cumulée **un impact limité voire positif** avec les nouvelles règles de protection de l'environnement intégrées au règlement écrit et graphique.

### RISQUE ET NUISANCES

La quasi-totalité des projets n'est concernée par un risque ou une nuisance et aucun ne vient augmenter le niveau de risque. En effet, les quelques changements de destination ou de zonages concernés par des risques (inondation des caves par remontée de nappe, risque minier, sont déjà urbanisés (bâti ou activités existantes). A noter que les sites et sols potentiellement pollués sont liés à des activités existantes localisées au sein de zones dédiées aux activités.

De plus, les différentes procédures permettent une meilleure prise en compte des risques et des nuisances dans le PLUi en intégrant :

- les bandes de nuisances liées à la RN12 et à la RD31,
- le règlement du PPRI et son zonage,
- les sites et sols pollués (SIS),

**L'ensemble des procédures aura donc un impact limité voire positif sur la prise en compte des risques et des nuisances.**

### DECHETS

**Le volume des déchets générés par l'ensemble des procédures pourra être traité de manière satisfaisante et n'aura pas d'impact sur l'environnement.**

### RESSOURCE EN EAU

Les 4 révisions et la modification auront un impact très limité sur la ressource en eau tant du point de vue quantitatif que qualitatif.

En effet :

- 3 projets (F174, 128 et F180) sont inclus dans un périmètre de protection éloigné de captage, tout en restant compatible avec les arrêtés concernés,
- Aucun n'impacte de cours d'eau,

- Toutes les eaux usées seront gérées soit par des ANC existants, soit par de nouveaux ANC spécifiquement liés au projet, soit par des STEP dont les capacités sont suffisantes pour traiter les flux supplémentaires,
- L'imperméabilisation et le risque de pollution des eaux pluviales restent faibles pour la majorité des projets ; pour les plus importants des dispositifs de rétention seront mis en place lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones (révision n°4 principalement), pour les HLL, les accès et stationnements ne seront ni cimentés ni bitumés.

De plus, il est intégré dans les dispositions générales du règlement écrit, l'augmentation de la marge de recul de 10m depuis le haut de berge des cours d'eau pour l'implantation des constructions.

## BIODIVERSITE ET PAYSAGE

Les cours d'eau, les arbres présents, les réservoirs de biodiversité sont préservés.

Seuls 3 projets impactent les zones humides :

- F171, sur 300 m<sup>2</sup> environ mais avec des mesures compensatoires en cours de réflexion,
- F107 potentiellement mais le principe ERC sera appliqué,
- F26 qui peut potentiellement impacter des zones humides en fonction du projet qui sera établi.

1 seul projet (F26) est inclus dans un réservoir de biodiversité important (ZNIEFF).

De plus, plusieurs règles sont intégrées dans le règlement écrit et graphique pour une meilleure prise en compte de l'environnement :

- Repérage de l'ensemble du bocage avec déclaration préalable avant suppression et mise en place du principe ERC (nouvelles dispositions générales),
- Préservation du caractère boisé et des zones humides pour tous les projets même sur de petites surfaces comme les HLL,
- Limitation de l'impact des accès et parking liés aux HLL avec une obligation qu'ils ne soient ni cimentés ni bitumés,

## AGRICULTURE

Aucun projet ne vient impacter une exploitation agricole. En effet, la grande majorité des projets sont situés à plus de 100 m d'une exploitation sauf quand la demande vient de l'exploitant lui-même pour diversifier son activité ou lorsque l'activité a ou va prochainement cesser.

## CONSOMMATION D'ESPACE

Le tableau ci-après récapitule les différentes consommation NAF des révisions allégées.

Procédure	Consommation NAF (ha)
Révision n°1	- 8.28 ha
Révision n°2	18.76 ha
Révision n°3	4.83 ha
Révision n°4	0 ha
Modification n°1	-3.33 ha
<b>TOTAL</b>	<b>11.98 ha</b>

A noter que de nombreux projets sont situés sur des secteurs déjà anthropisés.

Enfin, pour limiter l'artificialisation des milieux, le règlement du PLUi limite l'emprise au sol de chaque HLL mais aussi la surface totale occupée pour toutes les constructions (550 m<sup>2</sup>) dans les zones N et A.

## **CLIMAT, AIR ET ENERGIES RENOUVELABLES**

De manière générale, l'ensemble des projets ne sera pas de nature à augmenter de manière disproportionnée les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre sur le territoire. En effet, la majorité des projets sont liés à des activités existantes, plusieurs projets proposent des dispositifs permettant de limiter les consommations des ressources (eau, énergie) et les projets les plus importants (révision allégée n°3) sont situés à proximité immédiate des bourgs et des habitations, permettant un accès aisé en mode doux.

# Conclusion de l'auto-évaluation

De manière générale, la révision allégée n°2 aura peu d'impact sur l'environnement :

- Tous les STECAL sont liés à des activités existantes,
- Aucun n'est concerné par un risque ou une nuisance et aucun n'engendrera un risque ou une nuisance supplémentaire,
- Les éléments du paysage seront conservés et intégrés aux projets,
- Quasiment aucun n'impacte un cours d'eau, une zone humide, un arbre, un réservoir de biodiversité,
- La consommation NAF reste limitée (18.76 ha), notamment au regard l'ensemble des procédures et les projets sont souvent prévus sur des milieux déjà anthropisés ou artificialisés.

De plus, en fonction de la conception des projets, l'utilisation de dispositifs d'économie d'eau et d'énergies renouvelables seront possibles, limitant encore plus l'impact des projets sur l'environnement.

**L'impact global de la révision allégée n°2 sera donc très limitée.**

De manière globale pour toutes les révisions et modifications envisagées, les impacts sur l'environnement sont limités au regard des projets envisagés, leurs localisations...

Les impacts sur les sites Natura 2000 sont également négligeables.

Enfin, plusieurs règles sont intégrées dans le règlement écrit et graphique pour une meilleure prise en compte de l'environnement :

- Augmentation de la marge de recul à 10m du haut de berge pour toutes constructions (dispositions générales)
- 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 (règlement zone 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 (règlement zone NI, AI),
- Interdiction de créer des accès supplémentaires (règlement zone NI, AI),
- Limitation des surfaces des constructions et des HLL (règlement zone NI, AI, Nte, Ate),

**L'ensemble de ces règles permettent d'assurer une bonne prise en compte de la sensibilité des milieux dans lesquels les différents projets sont prévus et limiter ainsi l'impact potentiel des projets.**

# Indicateurs de suivi

Les indicateurs de suivi présentés ci-après sont issus de l'évaluation environnementale du PLUi de 2019.

Les indicateurs ont été complétés en prenant l'ensemble des révisions (effet cumulés).

Définition de l'indicateur	Enjeux / incidences	Unité
Population	<p>Vérifier sur la durée de vie du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la bonne mise en œuvre du scénario démographique</li> <li>- la réalisation concrète des possibilités de construction offertes par le PLUi, notamment lorsque certaines opérations font l'objet d'un phasage</li> <li>- la corrélation entre nombre de logements produits et progression démographique</li> </ul>	<p><b>Révision n°1</b> : 0 logements supplémentaires</p> <p><b>Révision n°2</b> : 0 logements supplémentaires</p> <p><b>Révision n°3</b> : 15 logements supplémentaires (F107)</p> <p><b>Révision n°4</b> : 0 logements</p> <p><b>Modification n°1</b> : 24 logements supplémentaires pour le tourisme (changements de destination supplémentaires) + 4 logements (F36) +4 à 8 logements (F125) + 1 logement (F37) + 1.18 ha de projet mixte (habitat et commerce – F185)</p>
Logements		
Taux de vacance (par commune où à l'échelle du territoire)	Vérifier en quoi le projet de territoire et les actions parallèlement mises en place (OAPH) peuvent ou non jouer sur le nombre de logements vacants.	<i>Non concerné</i>
Nombre d'entreprises et/ou d'actifs travaillant sur la communauté de communes	<p>Vérifier sur la durée de vie du PLUi la concrétisation des ambitions économiques du territoire.</p> <p>Évaluer si la consommation foncière engendrée pour le développement économique se traduit en création d'emplois.</p>	<p><b>Révision n°1</b> : favorise le développement des activités existantes (tourisme et artisanale)</p> <p><b>Révision n°2</b> : favorise le développement des activités existantes (tourisme et artisanale)</p> <p><b>Révision n°3</b> : ≈ 1.9 ha de ZA (transferts en zones U et de déplacements de zones 1AU)</p> <p><b>Révision n°4</b> : permet aux entreprises concernées de s'étendre</p> <p><b>Modification n°1</b> : Reconnaissance des activités existantes en Ue ou AUe pour favoriser aussi leur développement</p>
Nombre de changements de destination (pour création de logements)	<p>Appréhender à la fois :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la plus ou moins bonne adéquation entre la réalité et l'hypothèse de départ prise en compte pour l'élaboration du PLUi (environ 100 logements en changements de destinations)</li> <li>- la participation de ce phénomène pour satisfaire le scénario démographique</li> </ul>	<p><b>Révision n°1</b> : 0 changement de destination</p> <p><b>Révision n°2</b> : 0 changement de destination</p> <p><b>Révision n°3</b> : 0 changement de destination</p> <p><b>Révision n°4</b> : 0 changement de destination</p>

Définition de l'indicateur	Enjeux / incidences	Unité
		<b>Modification n°1</b> : 24 changements de destination supplémentaires majoritairement orientés vers le tourisme
Nombre de constructions de logements en densification (suite à division parcellaire ou sur des dents creuses)	Appréhender à la fois : <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'effet plus ou moins incitatif ou facilitateur des règles d'urbanisme pour ce type de projet</li> <li>- l'évolution du tissu bâti et les effets positifs ou négatifs induits</li> <li>- la contribution de ce type de projet pour la réalisation du scénario démographique (en comparaison au potentiel en densification identifié par ex.)</li> </ul>	<i>Non concerné</i>
Nombre de permis de construire ou de déclarations préalables de travaux pour une extension d'habitation en zone Ua ou Ub	Appréhender l'évolution du tissu bâti et les effets positifs ou négatifs induits, sur le paysage et le patrimoine des bourgs notamment	<i>Non concerné</i>
Consommation effective d'espace au regard de ce qui est permis par le PLUi (est entendue ici non pas l'artificialisation mais la consommation, pour des projets urbains, d'espaces initialement agricoles ou naturels)	Suivre régulièrement le rythme de consommation d'espace Le bon dimensionnement des zones AU au regard des dynamiques de projets, de commercialisation...	<b>Révision n°1</b> : - 8.28 ha <b>Révision n°2</b> : 18.76 ha <b>Révision n°3</b> : 4.83 ha <b>Révision n°4</b> : 0 ha <b>Modification n°1</b> : -3.33 ha <b>=&gt; TOTAL : 11.98 ha consommation NAF</b>
La proportion de logements produits en « renouvellement » (incluant la réhabilitation, la démolition / reconstruction, la densification) par rapport au nombre de logements construits sur les terrains en extension.	Appréhender en quoi le projet incite ou non à travailler en priorité sur l'existant avant de consommer des terrains en extension.	<i>Non concerné</i>
Nombre de demandes d'arrachage de haies protégées au zonage et linéaires concernés	Suivre l'évolution du linéaire, a fortiori sur la partie « bocagère » de la commune. Appréhender les éventuelles contraintes ressenties ou subies, par la profession agricole notamment	<b>Révision n°1</b> : 0 demande d'arrachage – 0 m <b>Révision n°2</b> : 0 demande d'arrachage – 0 m <b>Révision n°3</b> : 0 demande d'arrachage – 0 m <b>Révision n°4</b> : 0 demande d'arrachage – 0 m <b>Modification n°1</b> : 0 demande d'arrachage – 0 m

Définition de l'indicateur	Enjeux / incidences	Unité
Linéaire replanté suite à demande d'arrachage	Vérifier à la fois le respect des règles édictées au PLUi mais aussi la plus ou moins bonne compensation des éventuels impacts causés par les arrachages	Révision n°1 : / Révision n°2 : / Révision n°3 : / Révision n°4 : / Modification n°1 : /
Nombre de sièges d'exploitation agricole sur le territoire	Appréhender à la fois le dynamisme de l'activité et les éventuels impacts paysagers.	<i>Non concerné (pas de nouvelles installations en lien avec les différentes révisions ou modification)</i>
Nombre de nouvelles constructions à vocation agricole		Révision n°1 : 0 Révision n°2 : 0 Révision n°3 : 0 Révision n°4 : 0 Modification n°1 : 0
Nombre d'abris pour animaux construits en zone N de fond de vallée	Appréhender les éventuels impacts (positifs ou négatifs) du droit limité à construire en zone N.	<i>Non concerné</i> <i>A noter toutefois que la modification n°1 facilite l'implantation des abris en zone N</i>
Qualité des eaux brutes prélevées au niveau des points de captage (notamment au niveau du captage Grenelle).	Veiller à ce que le développement urbain n'impacte pas la ressource, avec les impacts que cela suppose pour l'alimentation en eau potable.	<i>Non concerné</i>
Capacité restante (organique, hydraulique) des STEP au regard des nouvelles charges entrantes.	Vérifier au fur et à mesure le bon dimensionnement des équipements sur la durée du PLUi en fonction de la réalisation plus ou moins effective du scénario.	Révision n°1 : ANC Révision n°2 : ANC Révision n°3 : raccordement aux STEP communales qui présentent les capacités suffisantes et un bon fonctionnement + F186 qui permet la bonne gestion des EU de la STEP communale Révision n°4 : / Modification n°1 : ANC ou raccordement aux STEP communales qui présentent les capacités suffisantes et un bon fonctionnement
Nombre de jour par an où le territoire est concerné par des restrictions préfectorales d'utilisation d'eau potable.	Vise à appréhender la disponibilité de la ressource à la fois en fonction des prélèvements, mais aussi en fonction des épisodes de sécheresse qui peuvent aggraver la situation (adaptation au changement climatique)	2010 :72 jours de restrictions 2011 à 2015 : 0 jour de restrictions 2016 :61 jours de restrictions 2017 : 72 jours de restrictions 2018 : 0 jour de restrictions 2019 : 76 jours de restrictions 2020 : 76 jours de restrictions 2021 : 0 jour de restrictions 2022 : 115 jours de restrictions 2023 : 14 jours de restrictions
Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle		

Définition de l'indicateur	Enjeux / incidences	Unité
<p>Nombre de sinistres déclarés en mairie ou portés à la connaissance des élus, relatifs à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à l'aléa débordement de cours d'eau aux abords de l'Ernée</li> <li>- au ruissellement agricole</li> <li>- à l'aléa "remontée de nappé"</li> </ul>	<p>Appréhender l'exposition des personnes et des biens aux risques en présence, et les éventuels effets positifs du PLUi en la matière.</p>	<p><b>Révision n°1</b> : 0 logements / activités supplémentaires en zone de risque</p> <p><b>Révision n°2</b> : 0 logements / activités supplémentaires en zone de risque</p> <p><b>Révision n°3</b> : 0 logements / activités supplémentaires en zone de risque</p> <p><b>Révision n°4</b> : /</p> <p><b>Modification n°1</b> : 0 logements / activités supplémentaires en zone de risque</p>
<p>Nombre de plaintes enregistrées en mairies relatives à des problèmes de nuisances ressenties en lien avec le trafic routier</p>	<p>Vérifier que l'accueil de nouveaux habitants ne concoure pas à accentuer les nuisances induites par le trafic routier.</p> <p>À contrario, évaluer dans quelles mesures les orientations prises en faveur des modes doux peuvent concourir à fluidifier et à pacifier les déplacements sur la commune.</p>	<p><i>Non concerné : aucun projet avec hébergement n'est situé à proximité de la RN ou de la RD</i></p>
<p>Nombre de poids-lourds passant sur la RN 12 au niveau du centre-ville d'Ernée</p>	<p>Appréhender l'impact positif de la réalisation du contournement Sud.</p>	<p><i>Non concerné</i></p>
<p>Fréquentation de certains chemins de randonnée</p>	<p>Donne une indication sur la qualité des chemins et l'attractivité du territoire au regard de la qualité de ses paysages par exemple.</p>	<p><i>Non concerné</i></p>
<p>Nombre d'arceaux ou stationnements vélos aménagés</p>	<p>Visent à la fois à vérifier le respect des règles du PLUi et le développement des équipements favorables aux modes doux (utilisation des emplacements réservés dédiés, mise en œuvre dans le cadre des OAP...).</p>	<p><b>Révision n°1</b> : 0</p> <p><b>Révision n°2</b> : 0</p> <p><b>Révision n°3</b> : 0</p> <p><b>Révision n°4</b> : /</p> <p><b>Modification n°1</b> : 0</p>
<p>Linéaire de cheminements doux aménagés et/ou requalifiés sur le territoire.</p>		<p><b>Révision n°1</b> : 0 m</p> <p><b>Révision n°2</b> : 0 m</p> <p><b>Révision n°3</b> : 450 m (F186) + 670 m (F111)</p> <p><b>Révision n°4</b> : 0 m</p> <p><b>Modification n°1</b> : 0 m</p>
<p>Nombre de déclarations de travaux pour la mise en œuvre de panneaux solaires (thermique ou photovoltaïque)</p>	<p>Appréhender :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'intérêt des particuliers pour ce type de dispositifs</li> <li>- Les éventuels impacts paysagers induits</li> </ul> <p>Les contraintes qui limitent les possibilités de recours à ce type de matériel</p>	<p><b>Révision n°1</b> : 0 dans les projets présentés</p> <p><b>Révision n°2</b> : 0 dans les projets présentés</p> <p><b>Révision n°3</b> : 0 dans les projets présentés</p> <p><b>Révision n°4</b> : 0 dans les projets présentés</p>

Définition de l'indicateur	Enjeux / incidences	Unité
		<b>Modification n°1</b> : 0 dans les projets présentés
<p>Nombre de points lumineux et/ou consommation liée à l'éclairage public sur la commune.</p>	<p>Donne une indication sur l'impact des aménagements et leur conception plus ou moins performante en matière d'économie d'énergie.</p>	<p>Non précisé dans les différents projets</p>

# Résumé non technique

## PRESENTATION DES PROJETS ET JUSTIFICATION

Cette révision allégée concerne la création de 19 STECAL existants :

- Création de **gîtes** dans des bâtiments existants (changement de destination), implantation de HLL et création de nouveaux bâtiments liés au tourisme (salle de réception – orangerie) :
  - En zone agricole - secteur Ate : F24, F162, F128, F165, F150,
  - En zone naturelle - secteur Nte : F26,
- Création d'une **zone de loisirs** avec HLL :
  - En zone agricole – secteur AI : F166, F174, F175,
  - En zone naturel – en secteur NI : F26, F113, F150,
- Création – régularisation de zone de camping
  - En zone naturel – en secteur Nc : F131,
- Développement d'une activité existante autre qu'agricole avec nouvelle construction :
  - En zone agricole – en secteur Am : F12, F52, F168, F47, F130, F25, F149,
  - En zone naturelle – en secteur Nm : F54.
- 

L'objectif principal de cette révision allégée est de permettre aux activités existantes de se développer tout en respectant les différentes composantes de l'environnement.

## ANALYSES DES IMPACTS ET MESURES ERC

La révision allégée n°2 n'est pas de nature à augmenter les risques et les nuisances et ne propose pas l'accueil de population et activité dans des zones à risques. En effet, aucune des modifications de STECAL n'est concernée par les risques et nuisances identifiés sur le territoire de l'Ernée.

De plus, les activités prévues correspondent à un développement des activités existantes et toutes sont isolées et ne viendront donc pas créer de nouveaux risques ou nuisances pour les populations voisines.

**Le projet de révision allégé n°2 anticipe donc la présence des risques et des nuisances et ne les augmente pas. Les incidences seront donc limitées.**

Le développement des activités économiques (tourisme, artisanat) liée à la modification des STECAL s'accompagnera de volumes supplémentaires, bien que limité, avec des exigences divergentes en matière de filières, selon la nature des différentes activités implantées.

Les éléments de la filière (centre de tri, de valorisation et d'incinération) n'ont pas encore atteint leur capacité maximale.

**Le volume des déchets générés par l'augmentation des activités permises par cette révision n°2 est donc très limité et n'aura pas d'impact sur l'environnement.**

De manière générale, la révision allégée n°2 n'aura pas d'impact sur les **cours d'eau**, la quasi-totalité des projets (implantation des HLL notamment) présentés sont situés à plus de 5m de l'axe du cours d'eau. A noter que le STECAL F26 englobe de nombreux cours d'eau avec des implantations prévues très proches. Toutefois, pour assurer la protection des abords des cours d'eau, une marge de recul d'implantation des constructions dont les HLL est fixée à 10m depuis le haut de berge (dispositions générales – modifications n°1).

Les eaux usées supplémentaires générées par les différents projets seront gérées soit par les ANC existants soit par un ANC créé avec le projet.

Concernant la gestion des eaux pluviales, les projets concernant les HLL, auront pour conséquence une très faible imperméabilisation et ne seront pas de nature à augmenter le risque de pollution des eaux de ruissellement. En effet, il est précisé dans le règlement que les parkings et accès aux HLL seront ni cimentés, ni bitumés. Ils devront être perméables et ne pas impacter les cours d'eau, zones humides et la biodiversité.

Enfin, deux projets (F174 et F128) sont concernés pas un périmètre de protection éloigné de captage. Les arrêtés n'interdisent pas les activités prévues sur ces sites. De plus, pour F174, le risque de pollution reste très limité voir nul puisqu'il n'y aura pas d'eaux usées supplémentaires générées sur la partie incluse dans le périmètre de protection (pas d'eau dans le HLL et mise en place de toilette sèche).

**La révision allégée n°2 aura donc un impact très limité sur la ressource en eau tant du point de vue quantitatif que qualitatif.**

**De manière générale, la révision allégée n°2 aura un impact très limité sur la biodiversité.** En effet, les projets respectent la quasi-totalité des arbres présents, les cours d'eau, les zones humides, ainsi que les réservoirs de biodiversité identifiés sur le territoire.

Concernant la TVB du territoire, les projets, en gardant les haies présentes, ne viendront pas impacter les réservoirs de biodiversité « maillage de haies dense » identifiés sur le territoire. Les quelques projets concernés par un corridor n'auront pas d'impact sur ces derniers, les secteurs étant déjà artificialisés. Pour le réservoir lié au site de la Forge, le STECAL se limite aux abords immédiats du château et aux bâtiments existants. Les haies et EBC seront préservés de tout aménagement.

Concernant plus particulièrement le **projet F26**, le projet 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).

**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.**

Les différents projets sont liés à des activités existantes et s'intégreront dans les paysages et patrimoines existants. A noter que le projet F26 est concerné par l'arrêté portant délimitation de zonages archéologiques seuil à 100m<sup>2</sup>.

**L'impact de la révision allégée n°2 sera donc limité sur les paysages, le patrimoine culturel architectural et archéologique.**

Aucun des projets de la révision allégée n°2 n'est situé à moins de 100 m d'un siège d'exploitation, sauf dans le cas d'activité complémentaire à l'activité agricole (type HLL, gîte...) ou d'une cessation d'activité agricole.

La consommation NAF de cette révision allégée reste très limitée et surtout elle reste principalement sur des milieux très anthropisés ou avec un impact sur le caractère naturel du sol très limité, cela d'autant que les surfaces de l'ensemble des constructions ou des HLL sont limitées. **Le bilan de la consommation NAF de cette révision est de + 18.76 ha.**

Les projets, étant limités et constituant des extensions d'activités existantes, **auront un effet très limité sur la qualité de l'air et les émissions de gaz à effet de serre.** De plus, les arbres étant conservés, la capacité d'absorption des Gaz à Effet de Serre (GES) sera conservée.

Par ailleurs, le règlement du PLUi permet la mise en œuvre de dispositifs d'énergies renouvelables dans ces différents projets.

L'impact sur l'environnement des créations de STECAL sera donc très limité, voire positif au regard des nouvelles règles intégrées dans le règlement écrit.

## **ANALYSES DES IMPACTS SUR LES SITES NATURA 2000**

Aucun site Natura 2000 n'est présent sur le territoire de la Communauté de Communes de l'Ernée. Les sites les plus proches sont :

- Bocage de Montsûrs à la forêt de Sillé-le-Guillaume (FR5202007) situé à plus de 10 km du Sud-Ouest d'Andouille,
- Basses vallées angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette (FR5200630) situé en aval du territoire, à plus de 45 km au Sud d'Andouillé.

Au regard des différentes précautions prises (protections des zones humides, des haies et arbres, gestion satisfaisante des différents flux supplémentaires générés par les projets - EP, EU, AEP, déchets) et de la faible superficie des projets, **l'impact sur les sites Natura 2000 sera négligeable.**

# Annexes

## Détail des sondages pédologiques

Projet	N° du sondage	Sondage de référence	Date	Observateur	Résultat du sondage	Prof. de nappe (cm)	Prof. du sondage (cm)	Horizon 1		Horizon 2		Horizon 3		Horizon 4		Remarque
								Type de trace d'hydromorphie	Prof. de fin (cm)	Type de trace d'hydromorphie	Prof. de fin (cm)	Type de trace d'hydromorphie	Prof. de fin (cm)	Type de trace d'hydromorphie	Prof. de fin (cm)	
F162	1	Oui	29/02/2024	MBO	Sol de zone non humide	-	51	Aucune trace	31	Rédoxique	51					
	2	Oui	29/02/2024	MBO	Sol de zone non humide	-	112	Aucune trace	10	Aucune trace	40	Aucune trace	112			
	3	Oui	29/02/2024	MBO	Sol de zone non humide	-	59	Aucune trace	25	Aucune trace	59					
F26	4	Oui	29/02/2024	MBO	Sol de zone non humide	-	82	Aucune trace	48	Aucune trace	82					
	5	Oui	29/02/2024	MBO	Sol de zone non humide	-	52	Aucune trace	13		30	Rédoxique	52			
	6	Oui	29/02/2024	MBO	Sol de zone non humide	-	85	Aucune trace	8	Aucune trace	53	Rédoxique	85			
	7	Oui	29/02/2024	MBO	Sol de zone non humide	-	50	Aucune trace	30	Rédoxique	50					

# Photos des sondages pédologiques

## F162

N°1



N°2



N°3



**F26**

**N°4**



**N°5**



**N°6**



**N°7**

