

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Communauté de Communes des Coëvrons



GROUPEMENT :

Mandataire : CITADIA Conseil

Co-Traitants : Aire Publique / EVEN Conseil

ANNEXE DU RAPPORT DE PRÉSENTATION TOME 2

Justification des STECAL

Version modifiée suite à
l'approbation des révisions
allégées n°1 et n°2 le
16/12/2025

Propos introductifs

Le territoire de la communauté de communes des Coëvrons comprend des entreprises et des activités isolées en campagne, au travers du PADD, l'intercommunalité entend protéger et accompagner le développement de ces activités.

Le PADD précise l'orientation suivante :

« D'autre part, protéger le tissu économique des Très Petites et Petites Entreprises. ... Par ailleurs, la préservation et le maintien des très petites et petites entreprises existantes nécessitent également leur identification et leur classement au sein des zones Agricoles et Naturelles.

Cette orientation va dans le sens du maintien des artisans et activités déjà implantés sur le territoire. La volonté est ici de leur donner l'opportunité d'évoluer tout en définissant des règles permettant d'encadrer leur développement. En effet, le développement économique endogène principal moteur du développement économique du territoire prend essor « en campagne » souvent à domicile. »

Le code de l'urbanisme, permet en zones A et N des possibilités d'évolution pour les bâtiments existants à vocation habitat mais cette possibilité n'est pas transposable aux activités économiques. La mise en place de STECAL à vocation économique (AE ou NE) vise à répondre à cette problématique en admettant l'évolution des bâtiments nécessaires à l'activité artisanale. Ainsi et en conformité avec les documents de rang supérieur, le PLUi des Coëvrons admet les éléments suivants : les nouvelles constructions, les extensions ainsi que les annexes.

Conformément au code de l'urbanisme, le règlement des STECAL doit définir de manière spécifique en matière de hauteur d'implantation et d'emprise au sol pour garantir le caractère limité de l'urbanisation de ces parcelles. Ces éléments sont indiqués au règlement de la zone (justification de ces dispositions en partie réglementaire du document).

Extrait du code de l'urbanisme – Article L151-13

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

- 1° Des constructions ;
- 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

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

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

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

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

Les procédures de révisions allégées n°1 et n°2 sont venues apporter des modifications quant aux STECAL à vocation touristique et économiques. Certains STECAL ont été supprimés, d'autres ont vu leur périmètre modifié et des nouveaux STECAL ont été ajoutés.

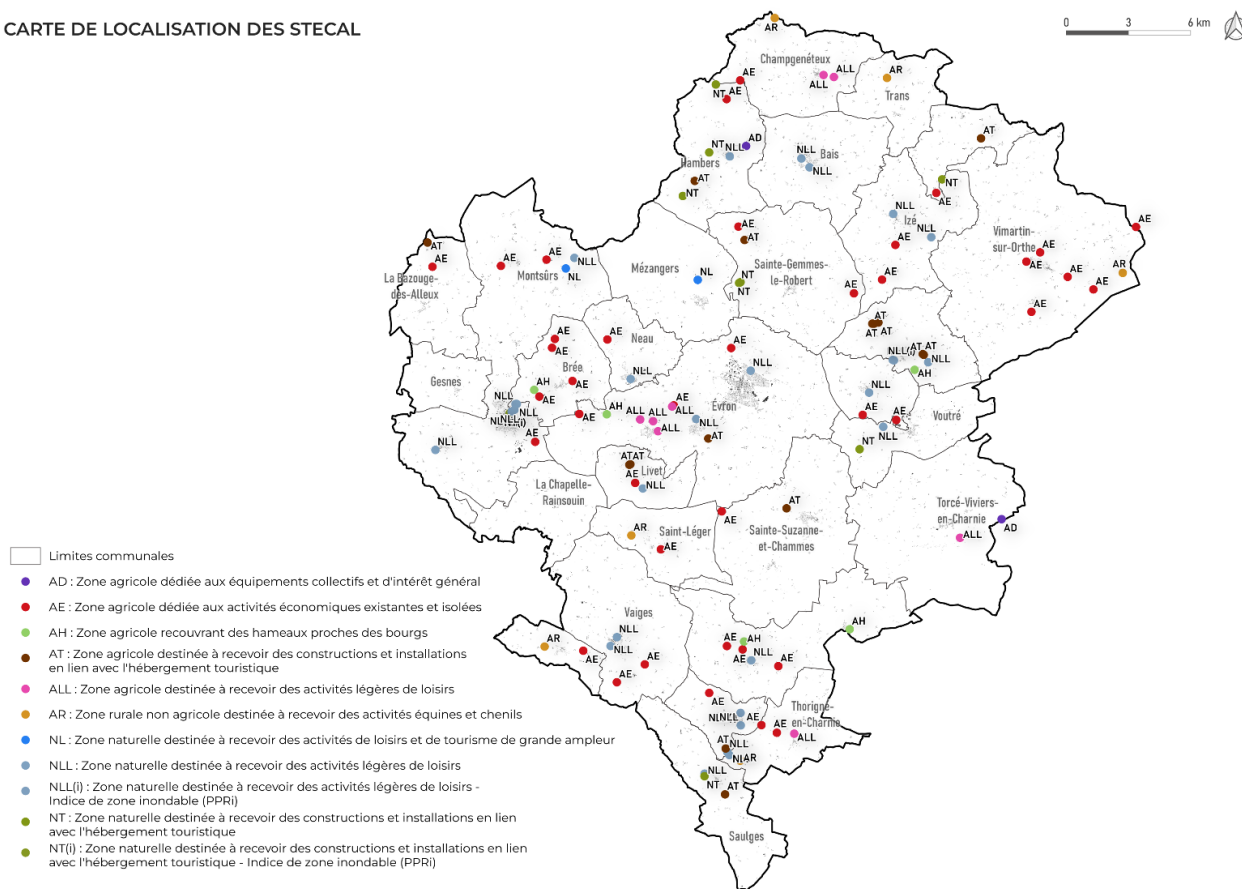
Propos introductifs

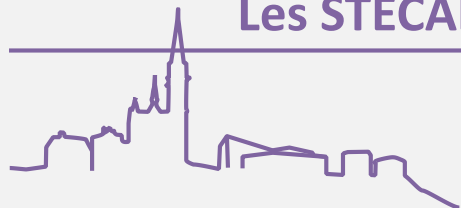
Au même titre, les activités isolées spécifiques liées aux loisirs, à des équipements collectifs et d'intérêt général, à la présence de centres équestres ou d'autres activités rurales non agricoles et de carrières en activité, font l'objet d'un repérage au plan de zonage afin de permettre leur développement dans les limites définies au règlement. L'ensemble de ces activités localisées en campagne sont autant d'éléments participants à l'image et à la dynamique du territoire. La partie analyse réglementaire de la justification des choix du rapport de présentation détaille l'ensemble des dispositions mise en œuvre pour maîtriser les droits à bâtir introduits dans ce cadre.

Le présent document vise à exposer l'ensemble des choix réalisés dans le cadre du document permettant de justifier de la mise en place de STECAL liés à des vocations spécifiques. L'objectif est d'explicitier la vocation des zones en question ainsi les dispositions réglementaires encadrant le développement de chaque activité.

Les projets présentés ci-après n'ont pas de valeur réglementaire spécifique, ils sont des indicateurs des projets énoncés à un moment T sur le territoire. Le règlement de chaque zone reste le seul outil opposable pour l'analyse des possibilités de constructions.

CARTE DE LOCALISATION DES STECAL





Les STECAL à vocation économique AE

Les STECAL à vocation économique AE

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil repérés au plan de zonage sous la dénomination AE ont fait l'objet d'un repérage spécifique en lien avec les élus. Il s'agit d'un inventaire précis de l'ensemble des porteurs de projet en cours de développement de leur activité qui nécessiterait des extensions ou la création de nouveaux bâtiments d'activités au cours des dix prochaines années.

Au regard de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, le PLUi définit 22 STECAL à vocation d'activités économiques, dont le règlement est le suivant :

Article AE2 : occupation et utilisation du sol autorisées ou soumises à des conditions particulières (extraits)

SONT ÉGALEMENT ADMIS

- La création de nouvelles constructions

Les constructions, installations et ouvrages à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, de commerce de gros et d'activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle sont autorisées à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

- Logement de fonction ou local de gardiennage

La construction d'un logement de fonction ou d'un local de gardiennage est autorisée à condition :

- qu'il n'en existe pas déjà un sur l'unité foncière,
- qu'il soit strictement lié à une fonction de gardiennage ou surveillance,
- qu'il soit intégré dans le volume de la construction principale,
- que la surface de plancher affectée au logement ou au local de gardiennage demeure accessoire par rapport à celle affectée à l'activité, dans une limite de 70 m² de surface plancher.

Article AE3 : Volumétrie et implantation des constructions (extraits)

- Implantation de la construction

Une implantation particulière de la construction pourra être imposée lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.

- Hauteur de la construction

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faitage ou à l'acrotère

La hauteur maximale des extensions ne peut excéder le point le plus haut de la construction à laquelle elle se rattache.

- Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 30% de la surface de la zone.

L'emprise au sol devra permettre la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Les STECAL à vocation économique AE

Commune	Assé-le-Béranger
Localisation	Sud-Est du bourg, lieu-dit la Chatterie
Activité	Chaudronnier
Superficie	8 800 m ²
Justification	Conforter l'activité existante en permettant son extension sur son unité foncière
Nuisances éventuelles	Eloigné d'habitation et de l'activité agricole.



Commune	Assé-le-Béranger
Localisation	Sud du bourg, lieu-dit les Vaudeluces
Activité	Travaux publics - Terrassement
Superficie	4 300 m ²
Justification	L'emprise du STECAL se limite à l'occupation actuelle de la parcelle par l'activité économique.
Nuisances éventuelles	Eloigné d'habitation et de l'activité agricole.



Les STECAL à vocation économique AE

Commune	Blandouet-Saint-Jean (Saint-Jean-sur-Erve)
Localisation	Nord-Est du bourg, lieu-dit le Pré Neuf
Activité	Paysagiste pépiniériste
Superficie	1 hectare
Justification	Conforter l'activité existante sur son unité foncière.
Nuisances éventuelles	Eloigné d'habitation et de l'activité agricole



Commune	Blandouet-Saint-Jean-sur-Erve
Localisation	Est du bourg, lieu-dit la Cogeaissière
Activité	Travaux de menuiserie bois et PVC
Superficie	1,37 ha
Justification	Conforter l'activité existante en permettant son extension. Un accord a eu lieu entre l'entreprise et l'agriculteur pour cette réaliser l'extension. STECAL agrandi pour implémenté un bassin de lutte contre les incendies à la demande de la préfecture.
Nuisances éventuelles	Eloigné d'habitation, d'activité et de parcelles agricoles.



STECAL modifié par la procédure de révision allégée n°1

Les STECAL à vocation économique AE

Commune	Blandouet-Saint-Jean-sur-Erve
Localisation	Lieu-dit la Giroudière
Activité	Bâtiment de stockage pour une entreprise déjà existante
Superficie	0,45 ha
Justification	Conforter l'activité existante en permettant des capacités de stockage supplémentaires.
Nuisances éventuelles	Eloigné d'habitation, d'activité et de parcelles agricoles.
STECAL ajouté par la procédure de révision allégée n°1	



Commune	Brée
Localisation	Ouest du bourg, route de Montsûrs
Activité	Plusieurs entreprises industrielles et de commerce de gros
Superficie	9 hectares
Justification	Conforter les entreprises présentes dans les limites actuelles de la zone.
Nuisances éventuelles	Proximité d'habitation, éloigné d'activité et de parcelles agricoles.



Les STECAL à vocation économique AE

Commune	Brée
Localisation	Est du bourg
Activité	Ancienne discothèque actuellement en vente
Superficie	2 hectares
Justification	Pas de projet concret de reprise du site, la commune souhaite permettre par ce zonage la relance d'une activité économique sur le site. Le découpage comprend l'ensemble des parcelles artificialisées.
Nuisances éventuelles	Eloigné d'habitation et de l'activité agricole



Commune	Brée
Localisation	lieu-dit La Terrerie
Activité	Stockage de matériel pour entreprise de terrassement et d'assainissement
Superficie	0,89 hectare
Justification	Conforter dans les limites actuelles de la zone l'entreprise présente.
Nuisances éventuelles	Proximité d'habitation, éloigné d'activité et de parcelles agricoles.



STECAL ajouté dans le cadre de la procédure de révision allégée n°1

Les STECAL à vocation économique AE

Commune	Brée
Localisation	lieu-dit Les Besnadières
Activité	démolir un bâtiment existant et de construire un hangar pour stocker du matériel en lien avec l'activité existante de menuisier-plaquiste
Superficie	0,68 hectare
Justification	Conforter dans les limites actuelles de la zone l'entreprise présente.
Nuisances éventuelles	Proximité d'habitation, éloigné d'activité et de parcelles agricoles.
STECAL ajouté dans le cadre de la procédure de révision allégée n°1	



Commune	Champgenéteux
Localisation	Lieu-dit les Aulaines
Activité	Activité de menuiserie
Superficie	0,064 hectare
Justification	Permettre le développement d'une activité de menuiserie.
Nuisances éventuelles	Eloigné d'habitation et de l'activité agricole
STECAL ajouté dans le cadre de la procédure de révision allégée n°1	



Les STECAL à vocation économique AE

Commune	Evron (Châtres-la-Forêt)
Localisation	Nord de la commune, lieu-dit les Hermandières
Activité	Travaux de terrassement
Superficie	0,4 hectares
Justification	Conforter l'activité existante de terrassement sur la surface déjà occupée par l'activité
Nuisances éventuelles	Eloigné d'habitation et de l'activité agricole



Commune	Evron (Saint-Christophe-du-Luat)
Localisation	Nord-Ouest de la commune, lieu-dit Maret
Activité	Travaux public – Terrassement
Superficie	4 500 m²
Justification	Conforter l'activité existante de terrassement sur son unité foncière.
Nuisances éventuelles	Eloigné d'habitation et de l'activité agricole



Les STECAL à vocation économique AE

Commune	Evron
Localisation	lieu-dit Le Grand Verger
Activité	permettre à l'activité d'élevage de carpe existante de vendre sur site du matériels divers pour bassins d'ornements, alimentation et soins de carpes koï avec accueil du public
Superficie	0,031 hectare
Justification	Permettre le développement d'une activité existante
Nuisances éventuelles	Eloigné d'habitation et de l'activité agricole
STECAL ajouté dans le cadre de la procédure de révision allégée n°1	



Commune	Hambers
Localisation	lieu-dit de Montpion
Activité	construction d'un bâtiment de stockage en lien avec l'activité existante de charpentier/couvreur
Superficie	0,21 hectare
Justification	Permettre le développement d'une activité existante
Nuisances éventuelles	Eloigné d'habitation et de l'activité agricole
STECAL ajouté dans le cadre de la procédure de révision allégée n°1	



Les STECAL à vocation économique AE

Commune	Izé
Localisation	Sud du bourg lieu-dit la Chasserie du Bas
Activité	Entreprise de travaux agricoles
Superficie	1 hectare
Justification	Développement de l'activité
Nuisances éventuelles	Eloigné d'habitation et de l'activité agricole



Commune	Izé
Localisation	lieu-dit La Huardière
Activité	Stockage matériel de travaux publics
Superficie	0,25 hectare
Justification	Développement de l'activité
Nuisances éventuelles	Eloigné d'habitation et de l'activité agricole
STECAL ajouté dans le cadre de la procédure de révision allégée n°1	



Les STECAL à vocation économique AE

Commune	La Bazouge des Alleux
Localisation	lieu-dit La Payannière
Activité	Activité de terrassement
Superficie	0,07 hectare
Justification	construction d'un bâtiment pour stocker du matériel de 73m ² pour une activité de terrassement déjà existante
Nuisances éventuelles	Eloigné d'habitation, d'activité et de parcelles agricoles.

STECAL ajouté dans le cadre de la procédure de révision allégée n°1



Commune	Livet
Localisation	lieu-dit Le Patis au Loup
Activité	Auto-école de bateau
Superficie	0,53hectare
Justification	construction d'un bâtiment pour stocker un bateau
Nuisances éventuelles	Eloigné d'habitation, d'activité et de parcelles agricoles.

STECAL ajouté dans le cadre de la procédure de révision allégée n°1



Les STECAL à vocation économique AE

Commune	Montsûrs (Montsûrs)
Localisation	Est du bourg, lieu-dit le Closeau
Activité	Artificier – entreprise de taille moyenne
Superficie	2,5 hectares
Justification	Activité d'artificier nécessitant une distance vis-à-vis de toute autre occupation et devant répondre à des impératifs de mises aux normes sécuritaires nécessitant l'emprise définie par le STECAL
Nuisances éventuelles	Eloigné d'habitation et de l'activité agricole.



Commune	Montsûrs
Localisation	lieu-dit L'Anguyonnière
Activité	l'installation de machines et équipements mécaniques
Superficie	0,35 hectare
Justification	l'installation de machines et équipements mécaniques, pour permettre l'extension d'un bâtiment à usage professionnel ainsi que la création d'un hangar
Nuisances éventuelles	Eloigné d'habitation, d'activité et de parcelles agricoles.



STECAL ajouté dans le cadre de la procédure de révision allégée n°1

Les STECAL à vocation économique AE

Commune	Montsûrs
Localisation	lieu-dit Le Clos Blanchard
Activité	plomberie, chauffage et électricité
Superficie	0,39 hectare
Justification	l'implantation de 5 à 6 bennes servant à l'entreprise déjà implantée « Robino » de plomberie, chauffage et électricité
Nuisances éventuelles	Eloigné d'habitation, d'activité et de parcelles agricoles.
STECAL ajouté dans le cadre de la procédure de révision allégée n°1	



Commune	Neau
Localisation	Lieu dit Les Énaudières
Activité	Maçonnerie
Superficie	2 740 m ²
Justification	Conforter l'activité existante en permettant son extension sur son unité foncière
Nuisances éventuelles	Eloigné d'habitation et de l'activité agricole.



Les STECAL à vocation économique AE

Commune	Sainte-Gemmes-le-Robert
Localisation	lieu-dit La Norrierie
Activité	Activité économique
Superficie	0,21 hectare
Justification	l'aménagement d'une aire de stationnement, la construction d'un bâtiment de stockage et de fabrication, et la construction d'un bâtiment accueillant les services opérationnels et administratifs
Nuisances éventuelles	Eloigné d'habitation, d'activité et de parcelles agricoles.
STECAL ajouté dans le cadre de la procédure de révision allégée n°1	



Commune	Sainte-Gemmes-le-Robert
Localisation	lieu-dit L'Angottière
Activité	Entreprise de couverture
Superficie	0,11 hectare
Justification	Construction d'un bâtiment pour une entreprise de couverture
Nuisances éventuelles	Eloigné d'habitation, d'activité et de parcelles agricoles.
STECAL ajouté dans le cadre de la procédure de révision allégée n°1	



Les STECAL à vocation économique AE

Commune	Saint-George-le-Flechar
Localisation	route de Vaiges
Activité	Elagage
Superficie	0,38 hectare
Justification	Développement d’une entreprise d’élagage
Nuisances éventuelles	Eloigné d’habitation, d’activité et de parcelles agricoles.
STECAL ajouté dans le cadre de la procédure de révision allégée n°1	



Commune	Saint-Léger
Localisation	Le Grand Près
Activité	Entreprise de travaux BLIN Travaux
Superficie	0,21ha
Justification	construction d'un bâtiment de stockage et de mise en sécurité du matériel
Nuisances éventuelles	Eloigné d’habitation et de l’activité agricole
STECAL ajouté dans le cadre de la procédure allégée n°1	

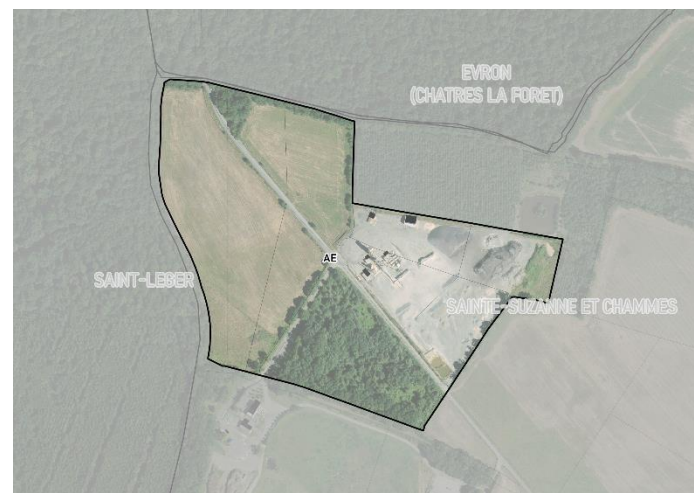


Les STECAL à vocation économique AE

Commune	Saint-Thomas de Courceriers
Localisation	Lieu-dit L'Angebaudière
Activité	Entreprise de détail de charbon et combustibles
Superficie	0,53 hectare
Justification	Développement de l'activité sur la parcelle actuellement occupée par l'entreprise.
Nuisances éventuelles	Eloigné d'habitation et de l'activité agricole
STECAL ajouté dans le cadre de la procédure allégée n°1	



Commune	Sainte-Suzanne-et-Chammes (Chammes)
Localisation	Nord-Ouest de la commune, chemin du Montil
Activité	Travaux publics – Enrobés et usine de méthanisation
Superficie	15 hectares
Justification	Le site est déjà occupé sur environ 4,3 ha par l'usine EUROVIA. Le STECAL comprend en plus l'usine de méthanisation (3ha) , et intègre le projet d'extension lié à la modernisation de l'usine EUROVIA (besoin de stockage de matériaux) (7,5 ha).
Nuisances éventuelles	Eloigné d'habitation et de l'activité agricole



Les STECAL à vocation économique AE

Commune	Saint-Pierre-sur-Erve
Localisation	Ouest du bourg, lieu-dit la Tribouchère
Activité	Artisan
Superficie	3 500 m ²
Justification	Conforter l'activité existante sur son unité foncière.
Nuisances éventuelles	Eloigné d'habitation et de l'activité agricole.



Commune	Thorigné-en-Charnie
Localisation	Ouest du bourg, lieu-dit la Lagerie
Activité	Activité artisanale
Superficie	4 500 m ²
Justification	Conforter l'activité existante sur son unité foncière.
Nuisances éventuelles	Eloigné d'habitation et de l'activité agricole.



Les STECAL à vocation économique AE

Commune	Thorigné-en-Charnie
Localisation	lieu-dit La Meslerie
Activité	Entretien espace vert
Superficie	0,21ha
Justification	l'extension d'un bâtiment à destination économique (entretien d'espaces verts) pour permettre la création d'un espace de bureau
Nuisances éventuelles	Eloigné d'habitation et de l'activité agricole

STECAL ajouté dans le cadre de la procédure allégée n°1



Commune	Vaiges
Localisation	La Rivière
Activité	Entreprise de couverture
Superficie	0,11ha
Justification	Création d'un bâtiment pour une entreprise de couverture
Nuisances éventuelles	Eloigné d'habitation et de l'activité agricole

STECAL ajouté dans le cadre de la procédure allégée n°1



Les STECAL à vocation économique AE

Commune	Vaiges
Localisation	Route de St Pierre
Activité	/
Superficie	3,32ha
Justification	projet de construction d'un silo de 20 000T avec : 4 cellules rondes de stockage d'une capacité unitaire de 2 794T, 1 bâtiment de stockage à plat couvert de 11 000T couvert de PV, 2 fosses de réception 200T/h, une tour de manutention équipé d'un nettoyeur, un poste de réception des céréales (pont bascule, canne de prélèvement, bungalow
Nuisances éventuelles	Eloigné d'habitation et de l'activité agricole

STECAL ajouté dans le cadre de la procédure allégée n°1



Commune	Vimartin-sur-Orthe (Vimarcé)
Localisation	Sud du bourg, lieu-dit le Petit Gué
Activité	Travaux menuiserie bois et PVC
Superficie	7 500 m²
Justification	Confortement de l'activité sur les terrains de l'entreprise.
Nuisances éventuelles	Proximité de quelques habitations développement hors de parcelles agricoles



Les STECAL à vocation économique AE

Commune	Vimartin-sur-Orthe (Saint-Pierre-sur-Orthe)
Localisation	Sud-est du bourg lieu-dit la Petite Joyere
Activité	Scierie
Superficie	1 hectare
Justification	Confortement de l'activité sur les terrains situés en dehors des espaces boisés et agricoles
Nuisances éventuelles	Eloigné d'habitation et de l'activité agricole



Commune	Vimartin-sur-Orthe (Saint-Pierre-sur-Orthe)
Localisation	Nord du bourg, route de Courcité
Activité	Tapissier décorateur
Superficie	2 hectares
Justification	Confortement de l'activité à assurer au vu de son développement.
Nuisances éventuelles	Eloigné d'habitation et de l'activité agricole

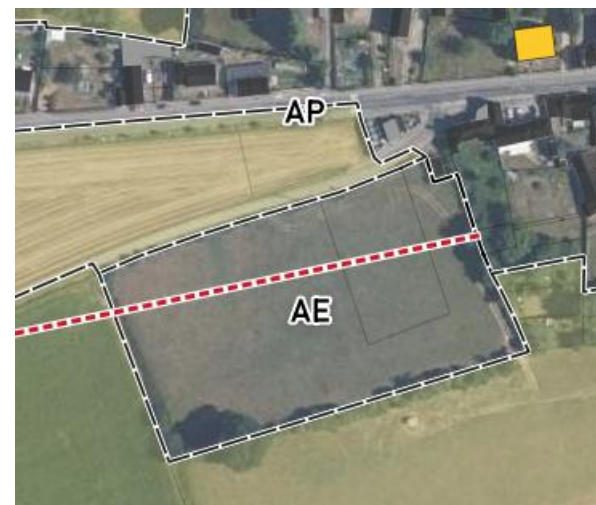


Les STECAL à vocation économique AE

Commune	Vimartin sur Orthe (Saint-Pierre-sur-Orthe)
Localisation	Lieu dit La Planche
Activité	Charpente-couverture
Superficie	0,37ha
Justification	l'agrandissement d'un bâtiment pour activité de charpente couverture existante qui a besoin de se développer
Nuisances éventuelles	Eloigné d'habitation et de l'activité agricole
STECAL ajouté dans le cadre de la procédure allégée n°1	



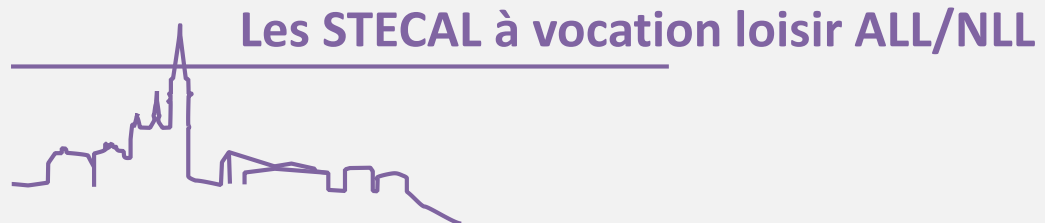
Commune	Vimartin sur Orthe (Saint-Martin-de-Connée)
Localisation	Bourg
Activité	Charpente-couverture
Superficie	1,12ha
Justification	l'agrandissement d'un bâtiment pour activité de charpente couverture existante qui a besoin de se développer
Nuisances éventuelles	Eloigné d'habitation et de l'activité agricole
STECAL ajouté dans le cadre de la procédure allégée n°1	



Les STECAL à vocation économique AE

Commune	Vimartin sur Orthe (Saint-Pierre-sur-Orthe)
Localisation	Lieu dit l'Epeigne
Activité	Ergothérapeute
Superficie	0,02ha
Justification	Installation d'un cabinet
Nuisances éventuelles	/
<i>STECAL ajouté dans le cadre de la procédure allégée n°1</i>	





Les STECAL à vocation loisir ALL/NLL

Les STECAL à vocation loisirs ALL/NLL

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil repérés au plan de zonage sous la dénomination ALL ou NLL ont fait l'objet d'un repérage spécifique en lien avec les élus. Il s'agit d'un inventaire précis de l'ensemble des sites et équipements de loisirs susceptibles de nécessiter des aménagements légers au cours des dix prochaines années.

Au regard de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, le PLUi définit 36 STECAL à vocation d'équipement de loisirs, dont le règlement est le suivant :

Article ALL/NLL2 : occupation et utilisation du sol autorisées ou soumises à des conditions particulières (extraits)

SONT ÉGALEMENT ADMIS :

Les constructions légères ou installations, et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public (cheminements piétons, sanitaires, etc.), à l'entretien des espaces (cabane de jardin, locaux de stockage, ...) et à l'animation du site (jeux de plein air, mobilier de pique-nique, etc.) dans la mesure où leur volume bâti s'intègre harmonieusement dans le site.

La création d'extension ou d'annexe aux constructions existantes dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La construction d'un logement de fonction ou d'un local de gardiennage à condition :

- qu'il n'en existe pas déjà un sur l'unité foncière,
- qu'il soit strictement lié à une fonction de gardiennage ou surveillance.

Article ALL/NLL3 : Volumétrie et implantation des constructions (extraits)

• Implantation de la construction

Une implantation particulière de la construction pourra être imposée lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.

• Hauteur de la construction

Pour les autres constructions :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faitage ou à l'acrotère.

• Emprise

Le cumul de l'emprise au sol des nouvelles constructions et annexes est limitée à 100 m² sur l'ensemble de la zone à la date d'approbation du PLUi.

L'extension des constructions existantes est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale à laquelle elle se rattache à la date d'approbation du PLUi.

L'emprise au sol devra permettre la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Les STECAL à vocation loisirs ALL/NLL

Commune	Assé-le-Bérenger
Localisation	Sud du bourg
Occupation du sol	Complexe sportif communal
Superficie	5,43 hectares
Justification	Permettre la création de nouveaux équipements légers en lien avec ceux présents.
Nuisances éventuelles	/
STECAL modifié dans le cadre de la procédure de révision n°2	



Commune	Bais
Localisation	Bourg sud,
Occupation du sol	Etang communal, STEP et terrains de foot
Superficie	7 hectares
Justification	Ensemble foncier enclavé entre la zone naturelle liée à l'Aaron (réservoir de biodiversité) et le bourg. Maîtrise foncière publique (commune) Site occupé par 1 étang communal, la STEP et 1 terrain de foot. Le STECAL vise à permettre le développement des équipements présents si besoin.
Nuisances éventuelles	/



Les STECAL à vocation loisirs ALL/NLL

Commune	Bais
Localisation	Bourg sud,
Occupation du sol	Coulée verte et bleue
Superficie	1,5 hectare
Justification	Permettre la création de nouveaux équipements légers en lien avec ceux présents. Projet en lien avec les emplacements réservés (aménagement d'une sente piétonne entre les 2 lavoirs).
Nuisances éventuelles	/



Commune	Blandouet - Saint-Jean (Saint-Jean-sur-Erve)
Localisation	Bourg
Occupation du sol	Etang communal
Superficie	2,4 hectares
Justification	Permettre la création de nouveaux équipements légers en lien avec ceux présents.
Nuisances éventuelles	/



Les STECAL à vocation loisirs ALL/NLL

Commune	Champgenêteux
Localisation	Est du bourg, Route de Trans
Occupation du sol	Complexe sportif municipal (vestiaire, terrains de tennis et de foot)
Superficie	1,5 hectare
Justification	Permettre la création de nouveaux équipements légers en lien avec ceux présents.
Nuisances éventuelles	/



Commune	Champgenêteux
Localisation	Ouest du bourg, lieu-dit la Largerie
Occupation du sol	Etang communal
Superficie	1,8 hectare
Justification	Permettre la création de nouveaux équipements légers en lien avec ceux présents.
Nuisances éventuelles	/



Les STECAL à vocation loisirs ALL/NLL

Commune	Evron
Localisation	Saint Christophe de Luat
Occupation du sol	Mise en valeur des fours à chaux
Superficie	1,6 hectare
Justification	mise en valeur du site des fours à chaux par la mise en place d'aménagement légers.
Nuisances éventuelles	/
STECAL ajouté dans le cadre de la procédure de révision n°2	



Commune	Evron (Evron)
Localisation	Nord du bourg
Occupation du sol	Création d'un espace public sous forme de parc/jardin
Superficie	4 hectares
Justification	Permettre la création de nouveaux équipements légers en lien avec ceux présents. 4.500 m² à usage agricole, les 35.500 autres m² sont propriété communale, grevés de zone humide.
Nuisances éventuelles	/



Les STECAL à vocation loisirs ALL/NLL

Commune	Evron (Châtres-la-Forêt)
Localisation	Nord du bourg, lieu-dit la Croix Auvesques
Occupation du sol	Stade municipal
Superficie	2 hectares
Justification	Permettre la création de nouveaux équipements légers en lien avec ceux présents.
Nuisances éventuelles	/



Commune	Evron
Localisation	Châtre la Forêt
Occupation du sol	Chapelle du Torticolis
Superficie	0,09 hectare
Justification	permettre la mise en valeur du site par la mise en place d'aménagement légers.
Nuisances éventuelles	/



STECAL ajouté dans le cadre de la procédure de révision n°2

Les STECAL à vocation loisirs ALL/NLL

Commune	Evron (Saint-Christophe-du-Luat)
Localisation	Nord du bourg
Occupation du sol	Stade municipal
Superficie	2,5 hectares
Justification	Permettre la création de nouveaux équipements légers en lien avec ceux présents.
Nuisances éventuelles	/



Commune	Evron (Saint-Christophe-du-Luat)
Localisation	Ouest du bourg
Occupation du sol	Terrain de modélisme
Superficie	7 500 m ²
Justification	Conforter l'activité en place sur son unité foncière en permettant les équipements légers.
Nuisances éventuelles	/



Les STECAL à vocation loisirs ALL/NLL

Commune	Hambers
Localisation	Sud-Est du bourg
Occupation du sol	Etang communal
Superficie	3,5 hectares
Justification	Permettre la création de nouveaux équipements légers en lien avec ceux présents.
Nuisances éventuelles	/



Commune	Izé
Localisation	Sud-Est du bourg
Occupation du sol	Stade municipal
Superficie	1,2 hectare
Justification	Permettre la création de nouveaux équipements légers en lien avec ceux présents.
Nuisances éventuelles	/



Les STECAL à vocation loisirs ALL/NLL

Commune	Izé
Localisation	Nord du bourg
Occupation du sol	Etang communal et STEP
Superficie	1,8 hectare
Justification	Permettre la création de nouveaux équipements légers en lien avec ceux présents.
Nuisances éventuelles	/



Commune	Livet
Localisation	Ouest du bourg
Occupation du sol	Mise en valeur du ruisseau de Millère
Superficie	2 hectares
Justification	Permettre la création de nouveaux équipements légers en lien avec ceux présents.
Nuisances éventuelles	/



Les STECAL à vocation loisirs ALL/NLL

Commune	Montsûrs (Montsûrs)
Localisation	Est du bourg
Occupation du sol	Création d'espace public et d'équipements légers pour mettre en valeur les berges de la Jouanne
Superficie	11 hectares
Justification	Plusieurs EBC, une partie du site protégée par zonage PPRI (NL(i)), des ZH identifiées qui garantissent la protection des éléments naturels. LE STECAL vise à permettre des aménagements légers en lien avec le site naturel (sente piétonne).
Nuisances éventuelles	Une partie du secteur est en NLL(i), se reporter au règlement du PPRI.



Commune	Montsûrs (Saint-Cénéry)
Localisation	Le Pont
Occupation du sol	Complexe de loisirs et restauration
Superficie	0,09 hectare
Justification	permettre la mise en place d'équipements légers, avec du mobilier urbain pour permettre la mise en place de guiguite l'été dans l'objectif de mettre en valeur le lavoir.
Nuisances éventuelles	/



STECAL ajouté dans le cadre de la procédure de révision n°2

Les STECAL à vocation loisirs ALL/NLL

Commune	Montsûrs (Deux Evailles / Montourtier)
Localisation	Site de la Fenderie
Occupation du sol	Etang avec site touristique et restauration
Superficie	38 ha
Justification	Permettre la création de nouveaux équipements en lien avec ceux présents. Le site de la Fenderie étant un atout majeur dans l'attrait touristique des Coëvrons
Nuisances éventuelles	/



Commune	Neau
Localisation	Centre du bourg
Occupation du sol	Création d'un espace public pour mettre en valeur les berges de la Jouanne
Superficie	8,5 hectares
Justification	Vocation de loisir existante sur le site (aménagements de loisir). LE STECAL vise à permettre des aménagements légers en lien avec le site naturel (sente piétonne).
Nuisances éventuelles	/



Les STECAL à vocation loisirs ALL/NLL

Commune	Saint-Georges-sur-Erve
Localisation	Ouest du bourg, rue des Coëvrons
Occupation du sol	Etang communal
Superficie	1,2 hectare
Justification	Permettre la création de nouveaux équipements légers en lien avec ceux présents.
Nuisances éventuelles	Une partie du secteur est en NLL(i), se reporter au règlement du PPRI.



Commune	Saint-Georges-sur-Erve
Localisation	Est du bourg, lieu-dit le Rey
Occupation du sol	Grotte
Superficie	5 hectares
Justification	Permettre la création de nouveaux équipements légers en lien avec ceux présents. Mettre en valeur la grotte présente.
Nuisances éventuelles	/

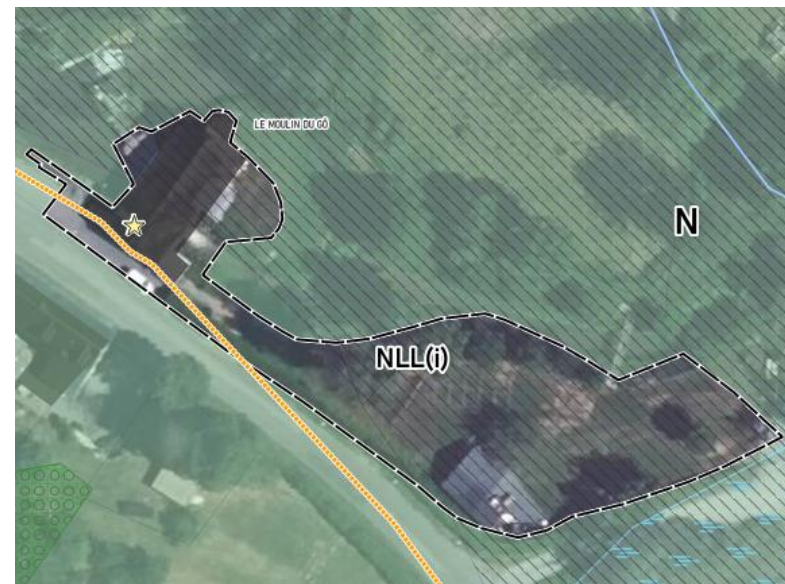


Les STECAL à vocation loisirs AL/NL

Commune	Saint-Pierre-sur-Erve
Localisation	Sud du bourg
Occupation du sol	Espace public, parking et aire de pique-nique
Superficie	1,2 hectare
Justification	Permettre la création de nouveaux équipements légers en lien avec ceux présents. Mettre en valeur les berges de l'Erve.
Nuisances éventuelles	/
STECAL modifié dans le cadre de la révision allégée n°2	



Commune	Saint-Pierre-sur-Erve
Localisation	Moulin du Gô
Occupation du sol	Valorisation Moulin du Gô
Superficie	0,17 hectare
Justification	Permettre la création de nouveaux équipements légers en lien avec ceux présents. Mettre en valeur le Moulin du Gô
Nuisances éventuelles	/
STECAL ajouté dans le cadre de la révision allégée n°2	



Les STECAL à vocation loisirs AL/NL

Commune	Saint-Pierre-sur-Erve
Localisation	Vallée des grottes
Occupation du sol	Site des grottes de Saulges, du Musée de la Préhistoire, d'un gîte rural et d'un restaurant
Superficie	14 hectares
Justification	Permettre la création de nouveaux équipements légers en lien avec ceux présents.
Nuisances éventuelles	/



Commune	Saulges
Localisation	Ouest du bourg, lieu-dit Moulin de Montguyon
Occupation du sol	Camping municipal et Oratoire de Saint-Cénére
Superficie	2,41 hectares
Justification	Permettre la création de nouveaux équipements légers en lien avec ceux présents. Mettre en valeur les berges de l'Erve.
Nuisances éventuelles	/



STECAL modifié dans le cadre de la procédure de révision allégée n°2

Les STECAL à vocation loisirs ALL/NLL

Commune	Thorigné-en-Charnie
Localisation	Nord du bourg, route de Saint-Jean-sur-Erve
Occupation du sol	Plan d'eau de loisirs
Superficie	1,5 hectare
Justification	Permettre la création de nouveaux équipements légers en lien avec ceux présents.
Nuisances éventuelles	/



Commune	Thorigné-en-Charnie
Localisation	La Roche-Brault
Occupation du sol	Vallée des Grottes de Saulges
Superficie	1,6 hectare
Justification	Permettre la création de nouveaux équipements légers en lien avec ceux présents. Site touristique d'envergure départementale / régionale.
Nuisances éventuelles	/



Les STECAL à vocation loisirs ALL/NLL

Commune	Vaiges
Localisation	Bourg
Occupation du sol	Jardin public
Superficie	6 500 m ²
Justification	Permettre la création de nouveaux équipements légers en lien avec ceux présents.
Nuisances éventuelles	/



Commune	Vaiges
Localisation	Ouest du bourg
Occupation du sol	Espace public : étang communal, complexe sportif
Superficie	15 hectares
Justification	Marge de recul existante, rendant inconstructible la quasi-totalité de la parcelle PAC, la consommation de surface A est donc relative. Le STECAL vise à permettre d'installer des aménagements légers à vocation de loisirs, compatibles avec le caractère inondable de la zone
Nuisances éventuelles	/



Les STECAL à vocation loisirs ALL/NLL

Commune	Torcé-Viviers-en-Charnie
Localisation	Sud du bourg, route de Chemiré
Occupation du sol	Etang communal
Superficie	2,5 hectares
Justification	Permettre la création de nouveaux équipements légers en lien avec ceux présents.
Nuisances éventuelles	/



Commune	Voutré
Localisation	Est du bourg, lieu-dit le Grouteau
Occupation du sol	Etang communal
Superficie	6,5 hectares
Justification	Permettre la création de nouveaux équipements légers en lien avec ceux présents.
Nuisances éventuelles	/





Les STECAL à vocation loisirs NL

Les STECAL à vocation loisirs NL

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil repérés au plan de zonage sous la dénomination NL ont fait l'objet d'un repérage spécifique en lien avec les élus. Il s'agit d'un inventaire précis de l'ensemble des sites de loisirs et de tourisme de grande ampleur susceptibles de nécessiter de nouvelles constructions au cours des dix prochaines années.

Au regard de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, le PLUi définit 2 STECAL à vocation loisirs et tourisme, dont le règlement est le suivant :

Article NL2 : occupation et utilisation du sol autorisées ou soumises à des conditions particulières (extraits)

SONT ÉGALEMENT AUTORISÉS SOUS CONDITIONS :

L'ouverture et l'extension des aires naturelles et des terrains aménagés liées à l'hébergement hôtelier et touristique et le caravanage sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de leur bonne insertion dans leur environnement.

Les constructions, installations et aménagements à destination d'hébergement touristique.

Les constructions, installations et aménagements à destination de restauration.

La construction d'un logement de fonction ou d'un local de gardiennage, à condition :

- qu'il n'en existe pas déjà un sur l'unité foncière,
- qu'il soit strictement lié à une fonction de gardiennage ou surveillance,
- que la surface de plancher affectée au logement ou au local de gardiennage ne dépasse pas 100m².

Article NL3 : Volumétrie et implantation des constructions (extraits)

• Implantation de la construction

Une implantation particulière de la construction pourra être imposée lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.

• Hauteur de la construction

Pour les autres constructions :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faitage ou à l'acrotère.

• Emprise

L'emprise au sol est limitée à 10% de l'unité foncière.

L'emprise au sol devra permettre la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Les STECAL à vocation loisirs NL

Commune	Mézangers
Localisation	Nord du bourg, complexe du Gué de Selle
Occupation du sol	Complexe de sports, loisirs et restauration
Superficie	9,7 hectares
Justification	Permettre la création de nouveaux équipements en lien avec ceux présents.
Nuisances éventuelles	/



Commune	Montsûrs (Deux Evailles / Montourtier)
Localisation	Site de la Fenderie
Occupation du sol	Etang avec site touristique et restauration
Superficie	1,4 hectares
Justification	Permettre la création de nouveaux équipements en lien avec ceux présents. Le site de la Fenderie étant un atout majeur dans l'attrait touristique des Coëvrons
Nuisances éventuelles	/



Les STECAL à vocation culturel et de loisir ALC

Commune	Monsûrs (Saint-Cénéry)
Localisation	Château de la Ducherie
Occupation du sol	
Superficie	0,53ha
Justification	constructions dans le cadre d'accueil d'évènement économique type réceptions.
Nuisances éventuelles	/
STECAL ajouté dans le cadre de la procédure de révision allégée n°1	



Les STECAL liés à des activités rurales non agricoles AR



Les STECAL liés à des activités rurales non agricoles AR

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil repérés au plan de zonage sous la dénomination AR ont fait l'objet d'un repérage spécifique en lien avec les élus. Il s'agit d'un inventaire précis de l'ensemble des activités rurales non agricoles (centre équestre et chenil principalement) susceptibles de porter un projet de développement de leur activité qui nécessitera des extensions ou la création de nouveaux bâtiments d'activités au cours des dix prochaines années.

Au regard de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, le PLUi définit 12 STECAL liés à des activités rurales non agricoles, dont le règlement est le suivant :

Article AR2 : occupation et utilisation du sol autorisées ou soumises à des conditions particulières (extraits)

SONT ÉGALEMENT ADMIS :

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux activités équestres ou liés aux chenils à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

Les constructions, installations et ouvrages à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle compatible avec la vocation de la zone et que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

La construction d'un logement de fonction ou d'un local de gardiennage à condition :

- qu'il n'en existe pas déjà un sur l'unité foncière,
- qu'il soit strictement lié à une fonction de gardiennage ou de surveillance,
- que la surface de plancher affectée au logement ou au local de

Article AR3 : Volumétrie et implantation des constructions (extraits)

• Implantation de la construction

Une implantation particulière de la construction pourra être imposée lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.

• Hauteur de la construction

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faitage ou à l'acrotère.

La hauteur maximale d'une extension ou d'une annexe correspond au point le plus haut de la construction principale existante à laquelle elle se rattache ou est liée.

• Emprise

L'emprise au sol est limitée à 10% de l'unité foncière.

L'emprise au sol devra permettre la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Les STECAL liés à des activités rurales non agricoles AR

Commune	Champgenêteux
Localisation	Nord de la commune, lieu-dit Bonnefontaine
Activité	Apiculture
Superficie	6 500 m ²
Justification	Apiculteur installé, aucune consommation de surface
Nuisances éventuelles	Eloigné d'habitation et d'activités agricoles



Commune	Saint-Léger
Localisation	Le Coin
Activité	Elevage canin
Superficie	0,43 hectare
Justification	permettre la construction de bâtiment en lien avec l'activité d'élevage canin
Nuisances éventuelles	Eloigné d'habitation et d'activités agricoles



STECAL ajouté dans le cadre de la procédure de révision allégée n°1

Les STECAL liés à des activités rurales non agricoles AR

Commune	Saint-Georges-le-Fléchar
Localisation	Ouest du bourg, lieu-dit le Pré
Activité	Centre équestre
Superficie	2,2 hectares
Justification	Pas de consommation de surface, le périmètre du STECAL se limite à celui de l'activité existante. Le STECAL vise à permettre le maintien et l'accompagnement de l'activité.
Nuisances éventuelles	Eloigné d'habitation et d'activités agricoles



Commune	Thorigné-en-Charnie
Localisation	Ouest du bourg, lieu-dit Dansé
Activité	Activité équestre
Superficie	4 300 m ²
Justification	Permettre la poursuite du développement de l'activité.
Nuisances éventuelles	Eloigné d'habitation et d'activités agricoles



Les STECAL liés à des activités rurales non agricoles AR

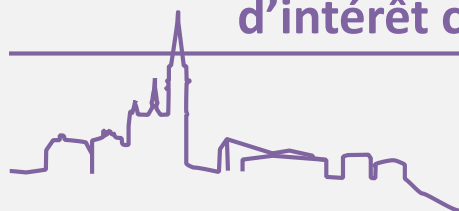
Commune	Trans
Localisation	lieu-dit La Gilardière
Activité	Pension canine
Superficie	1,28 hectare
Justification	permettre la construction de bâtiment en lien avec une pension canine
Nuisances éventuelles	Eloigné d'habitation et d'activités agricoles
STECAL ajouté dans le cadre de la procédure de révision allégée n°1	



Commune	Vimartin-sur-Orthe
Localisation	Sud de la commune, lieu-dit le bois d'Orthe
Activité	Chenil, gardiennage
Superficie	0,88 hectare
Justification	Permettre la poursuite du développement d'activités rurales.
Nuisances éventuelles	Eloigné d'habitation et d'activités agricoles
STECAL modifié dans le cadre de la procédure de révision allégée n°1	



Les STECAL liés à des équipements publics ou d'intérêt collectif AD



Les STECAL liés à des équipements publics ou d'intérêt collectif AD

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil repérés au plan de zonage sous la dénomination AD ont fait l'objet d'un repérage spécifique en lien avec les élus. Il s'agit d'un inventaire précis de l'ensemble des équipements publics ou d'intérêt collectif susceptible de porter un projet de développement qui nécessitera des extensions ou la création de nouveaux bâtiments d'activités au cours des dix prochaines années.

Au regard de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, le PLUi définit 1 STECAL liés à des équipements publics ou d'intérêt collectif, dont le règlement est le suivant :

Article AD2 : occupation et utilisation du sol autorisées ou soumises à des conditions particulières (extraits)

SONT ÉGALEMENT ADMIS :

Les constructions, installations et ouvrages à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics relevant des sous-destinations suivantes :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Article AD3 : Volumétrie et implantation des constructions (extraits)

EN COMPLÉMENT (DES RÈGLES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES SECTEURS DE LA ZONE A) EN SECTEURS AD

• Implantation de la construction

Une implantation particulière de la construction pourra être imposée lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.

• Hauteur de la construction

La hauteur maximale des nouvelles constructions est définie par le point bâti le plus haut des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi (confère illustration dispositions générales).

Une hauteur particulière de la construction pourra être imposée lorsque l'environnement bâti et/ou naturel l'exige notamment pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

• Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 30% de l'unité foncière.

Les STECAL liés à des équipements publics ou d'intérêt collectif AD

Commune	Hambers
Localisation	Nord du bourg, lieu-dit la Guigonnrière
Activité	Centre d'accompagnement de jeunes adultes handicapés
Superficie	2,33 hectares
Justification	Permettre la poursuite du développement de cette activité d'intérêt collectif.
Nuisances éventuelles	/
STECAL modifié dans le cadre de la révision allégée n°1	



Commune	Torcé-Viviers-en-Charnie
Localisation	Lieu-dit Malnoé
Activité	Centre d'accompagnement de jeunes adultes handicapés
Superficie	0,46 hectare
Justification	création de bâtiment pour l'accueil de personne en situation de handicap.
Nuisances éventuelles	/
STECAL ajouté dans le cadre de la révision allégée n°1	





Les STECAL à vocation habitat AH/NH

Les STECAL à vocation habitat AH/NH

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil repérés au plan de zonage sous la dénomination AH/NH ont fait l'objet d'un repérage spécifique en lien avec les élus. Il s'agit d'un inventaire réalisé selon plusieurs critères de repérage et des choix effectués par les élus en matière d'urbanisation.

Au regard de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, le PLUi définit 6 STECAL à vocation habitat, dont le règlement est le suivant :

Art AH2 : occupation et utilisation du sol autorisées ou soumises à des conditions particulières (extraits)

SONT ÉGALEMENT ADMIS

- [La création de nouvelles constructions](#)

La création de nouvelles constructions à usage d'habitation, à condition qu'il s'agisse d'un comblement du hameau et que les nouvelles constructions ne conduisent pas à l'extension urbaine du hameau. Enfin, la construction projetée ne doit pas générer de gêne pour le développement des activités agricoles environnantes (respect des règles de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles : article L. 111-3 du code rural) ou pour la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages

Les résidences démontables sous réserve qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs et qu'elles se situent à plus de 150 mètres des bâtiments d'exploitation agricole.

LES DISPOSITIONS SUR LES ANNEXES ET EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION SONT LES MÊMES QUE POUR LA ZONE AA.

Article AH3 : Volumétrie et implantation des constructions (extraits)

- [Implantation de la construction](#)

Une implantation particulière de la construction pourra être imposée lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.

- [Hauteur de la construction](#)

Pour les constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux étages avec un seul niveau de combles, aménageables ou non, sur rez-de-chaussée.

Pour les autres constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est définie par le point bâti le plus haut des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi.

- [Emprise](#)

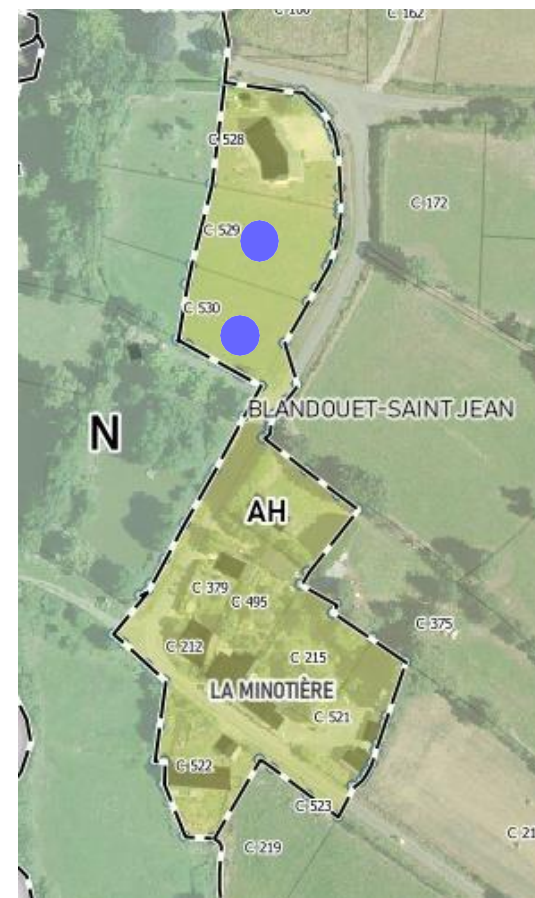
L'emprise au sol ou la surface de plancher des habitations est limitée à un total de 220m² après extension.

L'emprise au sol des annexes est limitée à 80m².

L'emprise au sol devra permettre la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Les STECAL à vocation habitat AH/NH

Commune	Blandouet - Saint-Jean (Blandouet), la Minotière
Localisation et distance au bourg	Est du bourg, la séparation étant faite par le cours d'eau le Treulon.
Superficie	1,6 hectares
Morphologie du village	Structure linéaire le long d'une rue perpendiculaire aux entrées bourg
Potentiel en densification	A peu près 2 700 m ² , soit un potentiel de 3 logements si l'on applique une densité minimale de 12 logements à l'hectare.
Nuisances éventuelles pour l'agriculture	Pas de proximité avec un site agricole
Présence d'équipements structurant	/



Les STECAL à vocation habitat AH/NH

Commune	Blandouet – Saint-Jean (Saint-Jean-sur-Erve), La Bréviaire
Localisation et distance au bourg	Nord du bourg, distant de 1 kilomètre.
Superficie	2,2 hectares
Morphologie du village	Structure regroupée autour d'un noyau historique formée par un ancien corps de ferme.
Potentiel en densification	A peu près 0,5 hectare, soit un potentiel de 6 logements si l'on applique une densité minimale de 12 logements à l'hectare.
Nuisances éventuelles pour l'agriculture	Pas de proximité avec un site agricole
Présence d'équipements structurant	/



Les STECAL à vocation habitat AH/NH

Commune	Brée, La Beherie
Localisation et distance au bourg	Ouest du bourg, distant de 2 kilomètres.
Superficie	1,4 hectare
Morphologie du village	Structure regroupée autour d'un ancien corps de ferme.
Potentiel en densification	A peu près 3 700 m ² , soit un potentiel de 4 logements si l'on applique une densité minimale de 12 logements à l'hectare.
Nuisances éventuelles pour l'agriculture	Pas de proximité avec un site agricole
Présence d'équipements structurant	/



Les STECAL à vocation habitat AH/NH

Commune	Evron (Saint-Christophe-du-Luat), la Motte
Localisation et distance au bourg	Nord du bourg, distant de 500 mètres.
Superficie	8 hectares
Morphologie du village	Structure linéaire autour d'une voie structurante.
Potentiel en densification	A peu près 1,3 hectare, soit un potentiel de 15 logements si l'on applique une densité minimale de 12 logements à l'hectare.
Nuisances éventuelles pour l'agriculture	Pas de proximité avec un site agricole
Présence d'équipements structurant	/



Les STECAL à vocation habitat AH/NH

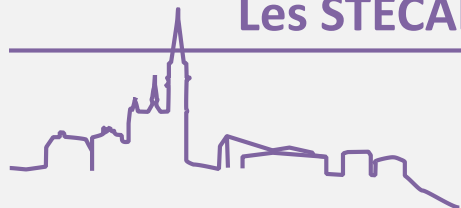
Commune	Saint-Georges-sur-Erve – le Bas de la Lande
Localisation et distance au bourg	Sud-Est du bourg, distant de 500 mètres.
	5 hectares
Morphologie du village	Structure linéaire autour de deux voies structurantes.
Potentiel en densification	A peu près 1,5 hectares, soit un potentiel de 18 logements si l'on applique une densité minimale de 12 logements à l'hectare.
Nuisances éventuelles pour l'agriculture	Pas de proximité avec un site agricole
Présence d'équipements structurant	/

Justification complémentaire

Le bourg de Saint-Georges-sur-Erve est particulièrement exposé au risque inondation et le PPRI bloque de potentielles extensions et le développement du bourg.

De ce fait, le Bas de la Lande fait office de véritable « bourg annexe » pour la commune. Les dernières constructions se sont réalisés sur cet espace.





Les STECAL à vocation touristique AT et NT

Les STECAL à vocation loisirs AT/NT

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil repérés au plan de zonage sous la dénomination NT ont fait l'objet d'un repérage spécifique en lien avec les élus. Il s'agit d'un inventaire précis de l'ensemble des sites d'hébergement touristique susceptibles de nécessiter de nouvelles constructions au cours des dix prochaines années.

Au regard de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, le PLUi définit 7 STECAL à vocation d'activités économique, dont le règlement est le suivant :

Article AT/NT2 : occupation et utilisation du sol autorisées ou soumises à des

SONT ÉGALEMENT AUTORISÉS SOUS CONDITIONS :

L'ouverture et l'extension des aires naturelles et des terrains aménagés liées à l'hébergement hôtelier et touristique et le caravanage sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de leur bonne insertion dans leur environnement.

Les constructions, installations et aménagements à destination d'hébergement touristique (campings, gîtes, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, etc.).

La construction d'un logement de fonction ou d'un local de gardiennage à condition :

- qu'il n'en existe pas déjà un sur l'unité foncière,
- qu'il soit strictement lié à une fonction de gardiennage ou surveillance,
- que la surface de plancher affectée au logement ou au local de gardiennage ne dépasse pas 100m².

Article AT/NT3 : Volumétrie et implantation des constructions

• Implantation de la construction

Une implantation particulière de la construction pourra être imposée lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.

• Hauteur de la construction

Pour les autres constructions :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faitage ou à l'acrotère.

• Emprise

L'emprise au sol est limitée à 30% de l'unité foncière.

L'emprise au sol devra permettre la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Les STECAL à vocation touristique AT et NT

Commune	Evron
Localisation	lieu-dit la Petite Lande
Activité	Gîte
Superficie	0,73 hectare
Justification	permettre l'extension du bâtiment existant afin de créer un gîte.
Nuisances éventuelles	/
STECAL ajouté dans le cadre de la révision allégée n°2	



Commune	Hambers
Localisation	La Douanière
Activité	Gîte
Superficie	1,04 hectare
Justification	projet d'accueil touristique avec la création de 4 habitations légères de loisirs
Nuisances éventuelles	/
STECAL ajouté dans le cadre de la révision allégée n°2	



Les STECAL à vocation touristique AT et NT

Commune	Hambers
Localisation	Nord de la commune, Lieu-dit le Bois du Tay
Occupation du sol	Hébergement
Superficie	9 000 m ²
Justification	Permettre la création de nouveaux équipements en lien avec ceux présents.
Nuisances éventuelles	/



Commune	Hambers
Localisation	La Trunière
Activité	Gîte
Superficie	0,32 hectare
Justification	projet d'accueil touristique avec la réalisation de "chalets" sur pilotis.
Nuisances éventuelles	/

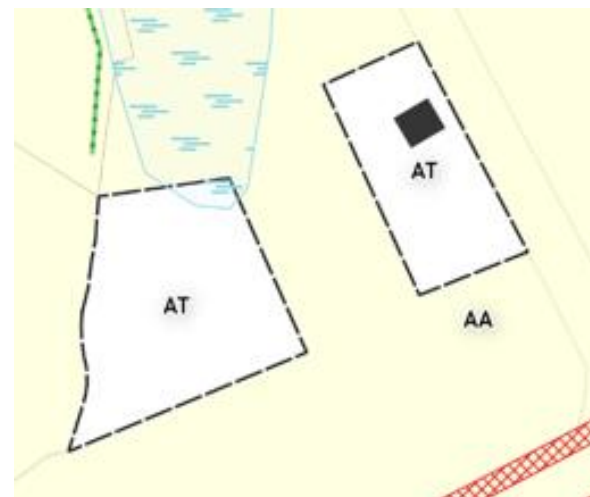


STECAL ajouté dans le cadre de la révision allégée n°2

Les STECAL à vocation touristique AT et NT

Commune	Livet
Localisation	Le Genêt
Activité	Gîte
Superficie	0,26 hectare
Justification	développer un projet hébergement insolite et écologique
Nuisances éventuelles	/

STECAL ajouté dans le cadre de la révision allégée n°2



Commune	La Bazouge des Alleux
Localisation	Villermangé
Activité	Eco hébergements
Superficie	1,1 hectare
Justification	développer un projet hébergements écologiques
Nuisances éventuelles	/

STECAL ajouté dans le cadre de la révision allégée n°2



Les STECAL à vocation touristique AT et NT

Commune	Saint Thomas de Courceries
Localisation	La Herblinière
Activité	Eco hébergements
Superficie	1,07 hectare
Justification	développer un projet hébergements écologiques
Nuisances éventuelles	/
STECAL ajouté dans le cadre de la révision allégée n°2	



Commune	Saint Thomas de Courceries
Localisation	Le Chatellier
Activité	Gîte
Superficie	0,75 hectare
Justification	création d'un gîte d'une capacité de 50 personnes par l'extension d'un bâtiment existant. réhabilitation d'un ancien bâtiment de ferme pour installation d'une terrasse et d'un jacuzzi et la réhabilitation partielle ancienne stabulation pour création d'une salle de 80m² à 100²
Nuisances éventuelles	/
STECAL ajouté dans le cadre de la révision allégée n°2	

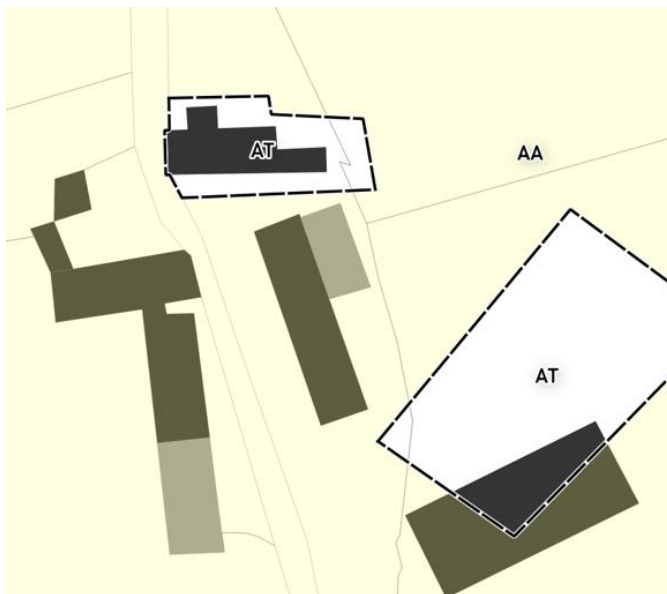


Les STECAL à vocation touristique NT

Commune	Saint-Georges-sur-Erve
Localisation	La Giraudière
Activité	Camping à la ferme
Superficie	0,21 + 0,132 hectare
Justification	implantation d'un camping à la ferme répondant au projet de diversifier économiquement l'exploitation agricole en place
Nuisances éventuelles	/
STECAL ajouté dans le cadre de la révision allégée n°2	



Commune	Saint-Georges-sur-Erve
Localisation	Le Hileu
Activité	Gîte
Superficie	0,20 hectare
Justification	accueillir les stagiaires de la formation en permaculture et apiculture présente dans la ferme. Pour ceci, le porteur de projet souhaite aménager la maison actuelle en gîte et transformer un des bâtiments anciennement agricole (grange) en habitation d'exploitant.
Nuisances éventuelles	/
STECAL ajouté dans le cadre de la révision allégée n°2	



Les STECAL à vocation touristique AT et NT

Commune	Sainte-Gemmes-le-Robert
Localisation	L'Ermitage
Activité	Eco hameau
Superficie	2,36 hectares
Justification	agrandir le périmètre et permettre la création d'un éco-hameau.
Nuisances éventuelles	/
STECAL modifié dans le cadre de la révision allégée n°2	



Commune	Saint-Pierre-sur-Erve
Localisation	Domaine des Hallais
Activité	Gîte
Superficie	0,74 hectare
Justification	aménager un hébergement touristique (gîte) et de permettre aux futurs acquéreurs de réaliser des nouvelles constructions.
Nuisances éventuelles	/
STECAL ajouté dans le cadre de la révision allégée n°2	



Les STECAL à vocation touristique NT

Commune	Saulges
Localisation	Les Bignonnets
Activité	Gîte
Superficie	0,53 hectare
Justification	développement du gîte existant en procédant à une extension du bâti. Cette extension va permettre de créer une salle de réception pour permettre l'accueil de groupes.
Nuisances éventuelles	/
STECAL modifié dans le cadre de la révision allégée n°2	

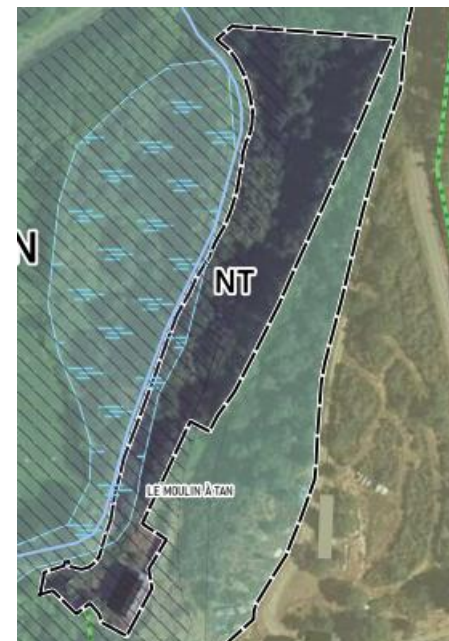


Commune	Sainte-Suzanne-et-Chammes
Localisation	Le Champ Fleury
Activité	Hébergement touristique insolite
Superficie	0,24 hectare
Justification	l'installation d'un projet d'hébergement touristique « insolite » avec l'implantation d'une tiny house
Nuisances éventuelles	/
STECAL modifié dans le cadre de la révision allégée n°2	



Les STECAL à vocation touristique NT

Commune	Voutré
Localisation	Le Moulin à Tan
Activité	Hébergement touristique
Superficie	0,55 hectare
Justification	l'installation de trois tiny houses et l'extension de la bâtisse actuelle pour y accueillir un gîte touristique, ainsi qu'un parking en entrée de site
Nuisances éventuelles	/
STECAL modifié dans le cadre de la révision allégée n°2	





PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Communauté de Communes des Coëvrons

Version pour approbation
en conseil communautaire
le 16/12/2025