

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités

PRÉSENTATION DES PROJETS

DOCUMENT DE TRAVAIL

Communauté de Communes de la
Champagne Conlinoise & du Pays de Sillé



TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION GENERALE	3
QU'EST-CE QU'UN SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES ? MODE D'EMPLOI	
SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET DE STECAL – DEGRE	5
CONTEXTE GENERAL ATELIER COMMUNAL	
SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET DE STECAL – DOMFRONT-EN-CHAMPAGNE.....	9
CONTEXTE GENERAL BASE DE LOISIRS ET HEBERGEMENTS EXTENSION DU CIMETIERE IMPLANTATION D'HEBERGEMENTS INSOLITES	
SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET DE STECAL – LE GREZ	19
CONTEXTE GENERAL CAMPING LES TOURNESOLS	
SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJECT DE STECAL – MEZIERES-SOUS-LAVARDIN	23
CONTEXTE GENERAL CAMPING SMILE ET BRAUDIERES	
SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET DE STECAL – NEUVILLALAIS	27
CONTEXTE GENERAL TERRAIN DE LOISIRS	
SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJECT DE STECAL – ROUEZ	30
ABBAYE DE CHAMPAGNE	
SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET DE STECAL – SAINT-SYMPHORIEN	34
CONTEXTE GENERAL PROJET DE TOURISME	
SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET DE STECAL – SILLE-LE-GUILLAUME	38
CONTEXTE GENERAL CAMPING HUTTOPIA CAMPING LA FORET	
SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET DE STECAL – TENNIE	45
CONTEXTE GENERAL PROJET DE TOURISME	



INTRODUCTION GENERALE

QU'EST-CE QU'UN SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES ?

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) permettent d'autoriser exceptionnellement l'implantation de nouvelles constructions en zone Naturelle (N) et Agricole (A) hors de l'enveloppe urbaine.

Comme précisé par la loi ALUR (mars 2014) ayant notamment pour objectif de lutter contre le mitage, le recours au STECAL doit être très limité et exceptionnel. Les projets proposés doivent être compatibles avec leur environnement et ne pas générer de nuisances ni de contraintes (pollution, bruits, circulations ; etc.) incompatibles avec la vocation dominante de l'espace concerné.

Le caractère exceptionnel des STECAL s'apprécie selon les éléments de contexte du territoire. La 4CPS possédant une majorité de communes rurales, le développement touristique du territoire dépend souvent de l'autorisation de délimitation de STECAL.

Cette autorisation exceptionnelle s'accompagne de mesures permettant de limiter l'impact sur l'agriculture et les milieux naturels. L'objectif n'est pas de favoriser le mitage du territoire mais bien de permettre le développement mesuré d'activités principalement touristiques.

Le Code de l'Urbanisme permet de préciser ce qui doit être autorisé par le règlement au sein des projets de STECAL :

« 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. »

Code de l'Urbanisme, article L. 151-13

INTRODUCTION GENERALE

MODE D'EMPLOI

Les STECALs sont présentés par commune.

Au préalable, pour chaque commune, une présentation générale vient rappeler les enjeux communaux en termes de développement de population, d'habitat et d'équipements. Elle fait état du potentiel de densification sur la commune, de l'ensemble des projets envisagés et des conséquences chiffrées de l'utilisation du potentiel mutable et de la réalisation des projets (en termes de consommation d'espaces, de création de logements, et de l'échéance prévisionnelle des projets).

Enfin, on retrouve pour chaque commune, un tableau récapitulatif qui permet de mesurer la consommation d'espace des projets en cours et projetés à l'intérieur ou en dehors de l'enveloppe urbaine ainsi que d'évaluer le nombre de création de logements projeté.

Il y a un développement propre à chaque STECAL.

Chaque développement est construit de la même façon.

• Fiche explicative du projet avec éléments de contexte

Elle présente les enjeux contextuels du projet : sa localisation, sa superficie, sa faisabilité au regard des enjeux, sa destination, etc.

• Les grands principes d'aménagements du projet

Ils détaillent les mesures principales d'aménagement du projet qui se déclinent en différents thèmes. Elles tendent à permettre la réalisation du projet dans le respect des grands principes pour garantir un développement équilibré et harmonieux du territoire.

Comme pour les OAP, les principes sont divisés en quatre grands thèmes :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- L'organisation des déplacements,
- La qualité environnement et prévention des risques,
- Les réseaux.

• Le schéma d'aménagement

Il permet de matérialiser la réalisation du projet dans le respect des grands principes déclinés précédemment par écrit.

AJOUT D'UN SCHEMA GLOBAL



SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET DE STECAL – DEGRE

CONTEXTE GENERAL

RAPPEL SUR LA TYPOLOGIE DE LA COMMUNE

Degré est une commune rurale périurbaine de 763 habitants (chiffres INSEE 2019 publiés en 2022).

Elle compte peu de logements (306 en 2019 selon les chiffres INSEE), une vacance négligeable (3% en 2019 selon les chiffres INSEE) et un taux de résidence secondaire également négligeable (2% en 2019 selon les chiffres INSEE). Commune péri-urbaine du Mans, elle présente un fort potentiel de développement du fait de son positionnement géographique et de son foncier abordable.

Projet de STECAL	Type de projets	Consommation d'espace NAF (en ha)
Atelier communal	Équipement	0,04

DOCUMENT DE TRAVAIL

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET DE STECAL – DEGRE

ATELIER COMMUNAL

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 0,04 ha

Destination : équipement

Densité minimale : /

Échéance : 3 à 5 ans

Le secteur, d'une superficie de 0,04 ha, est situé à l'ouest du bourg de la commune. Il est desservi par la route de Lavardin. Le terrain appartient à la commune et abrite déjà l'atelier communal.

L'objectif du projet est d'agrandir l'atelier communal de Degré afin de construire un espace de rangement supplémentaire.

Le projet est compatible avec son environnement et ne générera aucune nuisance supplémentaire.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET DE STECAL – DEGRE

ATELIER COMMUNAL

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Le projet devra être conçu dans le respect des qualités architecturales, urbaines et paysagères des constructions existantes sur le site.

Organisation des déplacements

- Les accès et stationnements sont déjà réalisés. La construction d'un nouveau bâtiment ne nécessite pas leur modification.

Qualité environnementale et prévention des risques

- À l'échelle de l'opération, la trame paysagère existante sera préservée.
- La gestion des eaux pluviales étant déjà organisée par rapport à l'équipement existant, elle devra être complétée pour accueillir la nouvelle construction.
- La nouvelle construction devra prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'utilisation du bâtiment.

Réseaux

- Le site d'implantation du projet est déjà raccordé à l'ensemble des réseaux.

DOCUMENT DE TRAVAIL

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET DE STECAL – DEGRE

ATELIER COMMUNAL

SCHEMA D'AMENAGEMENT



SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET DE STECAL – DOMFRONT-EN-CHAMPAGNE

CONTEXTE GENERAL

RAPPEL SUR LA TYPOLOGIE DE LA COMMUNE

Domfront-en-Champagne est une commune de plus de 1000 habitants (1043 en 2020 suivants les chiffres INSEE 2019 publié en 2022). C'est un bourg d'appui de Conlie, commune pôle de la 4CPS.

Elle compte 473 logements en 2018 selon les chiffres INSEE, présente une vacance assez faible (5% en 2019 selon les chiffres INSEE) et un taux de résidence secondaire moyen (5 % en 2019 selon les chiffres INSEE). Commune péri-urbaine du Mans, située sur la RD304 et desservie par la ligne TER, elle présente un fort potentiel de développement du fait de son positionnement géographique.

Projet de STECAL	Type de projets	Consommation d'espace NAF (en ha)
Extension du cimetière	Équipement	0,16
Base de loisirs et hébergement touristique	Tourisme	0
Implantation d'hébergement insolite	Tourisme	0,01

DOCUMENT DE TRAVAIL

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET DE STECAL – DOMFRONT-EN-CHAMPAGNE

EXTENSION DU CIMETIERE

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 0,8 ha

Destination : équipement

Densité minimale : /

Échéance : 3 à 5 ans

Le secteur, d'une superficie de 0,8 ha, est situé au nord-ouest de la commune de Domfront-en-Champagne, derrière le cimetière existant.

Le projet est situé sur une seule parcelle appartenant à la commune. Elle est répertoriée à la PAC car utilisée par les propriétaires voisins pour leurs cultures.

Aujourd'hui, le cimetière arrive en limite de ses capacités d'accueil. Cela s'explique notamment par l'augmentation de la population à Domfront-en-Champagne et l'augmentation du nombre de décès. Il en résulte que le jardin du souvenir commence à être utilisé pour de nouvelles concessions funéraires.

Néanmoins, la conservation du jardin du souvenir est essentielle. Ainsi, l'objectif de ce STECAL est de permettre l'agrandissement du cimetière pour éviter l'utilisation du jardin du souvenir.

DOCUMENT DE TRAVAIL

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET DE STECAL – DOMFRONT-EN-CHAMPAGNE

EXTENSION DU CIMETIERE

PRINCIPES DU PROJET

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur, a vocation à accueillir un équipement (agrandissement du cimetière).
- La construction de celui-ci doit s'harmoniser avec le cimetière existant.

Organisation des déplacements

- L'accès devra être travaillé depuis le chemin d'accès existant et donnant sur la D 304.
- Des connexions avec le cimetière existant devront être établies.
- Les stationnements existants sont suffisants.

Qualité environnementale et prévention des risques

- Une zone tampon devra être prévue le long du champ existant, afin d'éviter tout frottement d'usage avec l'activité agricole. Afin de maximiser son efficacité, elle sera végétalisée (haies bocagères ou arbres de haute tige d'espèces locales).
- Une végétalisation du cimetière peut être envisagée. Cette démarche s'inscrit dans l'urbanisme favorable à la santé puisqu'elle permet de lutter contre le réchauffement climatique. Cela permettra également de réduire le temps passé à entretenir le cimetière.

Avant



Sources : Cimetière de Belleville, CAUE 79

Après



Cimetière de Frédeville, Saint Jean de Bray (45)

Réseaux

- Le site d'implantation du projet est déjà raccordé à l'ensemble des réseaux.

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET DE STECAL – DOMFRONT-EN-CHAMPAGNE

EXTENSION DU CIMETIERE

SCHEMA D'AMENAGEMENT



Légende

Élément ponctuel

△ 5 - Accès principal à réaménager

Élément linéaire

↔ 1 - Voie primaire

→ 4 - Connexion interne

Élément surfacique

6 - Équipements d'intérêt collectif et services publics

11 - Zone tampon végétalisée

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET DE STECAL – DOMFRONT-EN-CHAMPAGNE

BASE DE LOISIRS ET HEBERGEMENTS

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 1,13 ha

Destination : tourisme

Densité minimale : /

Échéance : 3 à 5 ans

Le secteur, d'une superficie de 1,13 ha, est situé à l'est de la commune de Domfront-en-Champagne, à Valaubrun.

Le projet est situé sur une seule parcelle appartenant aux propriétaires porteurs du projet. Elle est entourée de parcelles enregistrées à la PAC.

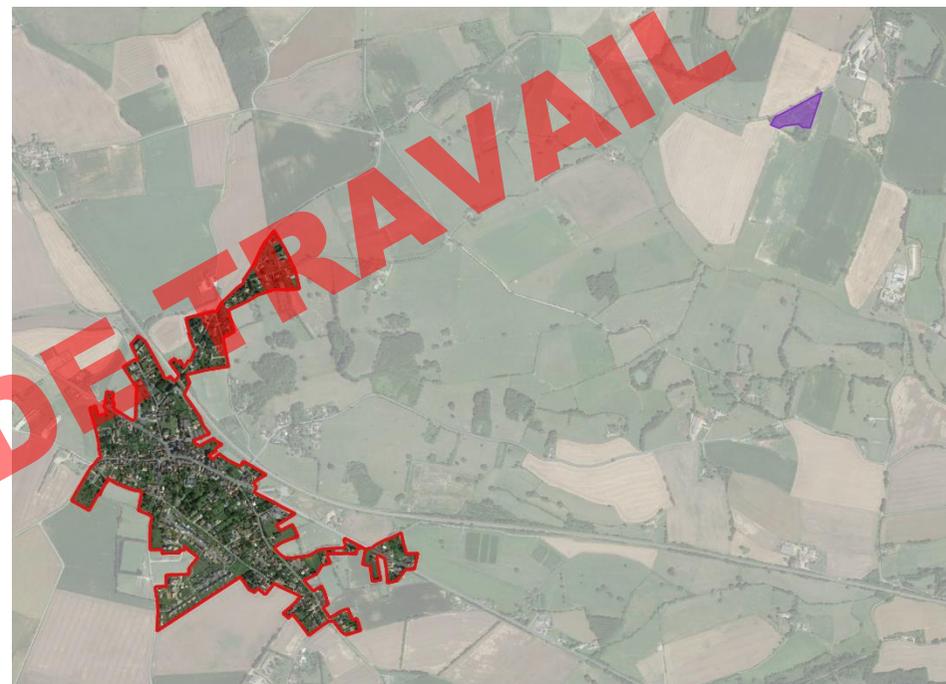
L'objectif de ce projet est de créer une base de loisirs et d'installer des hébergements insolites. Cela permettra d'offrir au territoire de la 4CPS une nouvelle offre touristique.

Le projet s'intégrera parfaitement dans l'environnement existant.

Bien que celui-ci soit située sur une emprise de 1,13 ha, il ne consommera pas l'équivalent. En effet, le projet dispose déjà d'une vocation de loisirs. Il est considéré comme un espace déjà consommé.

Par conséquent, l'ajout de nouveaux éléments sur la surface du terrain n'entraînera pas de consommation d'espace naturel, agricole ou forestier.

Ainsi, bien que la surface du STECAL soit de 1,13 ha, la surface consommée associée est de 0 ha.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET DE STECAL – DOMFRONT-EN-CHAMPAGNE

BASE DE LOISIRS ET HEBERGEMENTS

PRINCIPES DU PROJET

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir une base de loisirs et des hébergements insolites. Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu bâti existant et devront respecter les qualités architecturales, urbaines et paysagères du site.
- La construction de l'aire de jeux devra être faite en cohérence avec l'ambiance du site, naturel et bucolique.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

- L'accès devra être travaillé depuis les chemins d'accès existants autour du site.
- Les cheminements au sein du site devront privilégier un revêtement perméable, permettant à l'eau de s'infiltrer plus facilement.
- En cas de création de nouvelles aires de stationnement, les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Le stationnement devra être végétalisé par éviter toute imperméabilisation du sol et de conserver un aspect naturel.

Qualité environnementale et prévention des risques

- Il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du STECAL.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante. Les arbres et haies bordant le site devront, dans la mesure du possible, être préservés et conservés. En cas d'impossibilité de préservation de végétaux existants, ces derniers devront être replantés en bordure de site. A l'échelle de l'opération, une zone tampon devra être prévue le long du champ existant, afin d'éviter tout frottement d'usage avec l'activité agricole. Afin de maximiser son efficacité, elle sera végétalisée (haies bocagères ou arbres de haute tige d'espèce locale) et pourra, si le projet s'y prête, servir de voie dédiée aux déplacements doux.
- L'aménagement du site devra inclure une réflexion qualitative sur la gestion des eaux pluviales. L'infiltration sur site devra être privilégiée et maîtrisée. En cas d'impossibilité technique démontrée, après accord du gestionnaire du réseau, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau collectif.

Réseaux

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'insuffisance de celui-ci, la construction devra être implantée sur un terrain relié à un système d'assainissement mis en place à l'échelle de l'opération.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET DE STECAL – DOMFRONT-EN-CHAMPAGNE

BASE DE LOISIRS ET HEBERGEMENTS

SCHEMA D'AMENAGEMENT



SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET DE STECAL – DOMFRONT-EN-CHAMPAGNE

IMPLANTATION D'HEBERGEMENTS INSOLITES

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 0,201 ha

Destination : tourisme

Densité minimale : /

Échéance : 3 à 5 ans

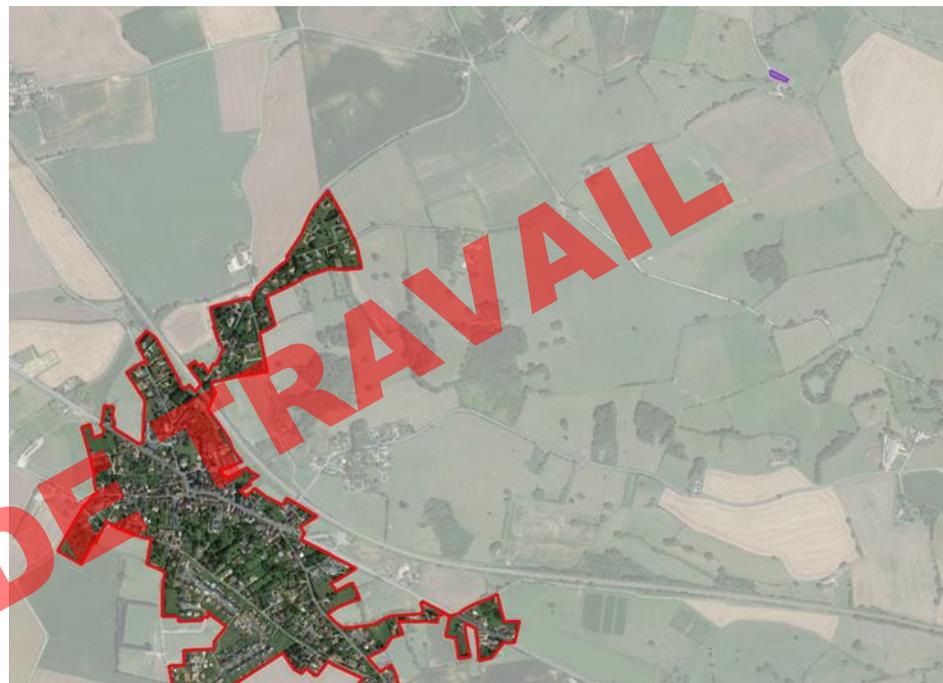
Le secteur, d'une superficie de 0,201 ha, est situé à l'est de la commune, au sein du lieu-dit Moulin de Vrai à Domfront-en-Champagne.

Le projet est situé sur une seule parcelle appartenant aux propriétaires porteurs du projet.

Le but de ce STECAL est d'autoriser l'implantation d'hébergements insolites tels que des *Tiny House*. Ces hébergements ne recouvriront pas la totalité de la surface du STECAL. Ainsi, une grande partie de cette surface conservera son caractère naturel.

De ce fait, il est important de comptabiliser dans la consommation d'espace naturel, agricole et forestier seulement ce qui va effectivement consommer. Dans le cadre de ce projet, la surface attribuée à l'implantation d'hébergements insolites est de 100 m² au maximum, ce qui représente 0,01 ha.

Ainsi bien que la surface totale du STECAL soit de 0,201 ha, nous comptabilisons en consommation d'espace naturel, agricole et forestier seulement 0,01 ha.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET DE STECAL – DOMFRONT-EN-CHAMPAGNE

IMPLANTATION D'HEBERGEMENTS INSOLITES

PRINCIPES DU PROJET

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
• Le projet devra être conçu dans le respect des qualités architecturales, urbaines et paysagères des constructions existantes sur le site.
Organisation des déplacements
• Les accès et stationnements sont déjà réalisés. Ce projet ne nécessite pas leur modification.
Qualité environnementale et prévention des risques
• À l'échelle de l'opération, la trame paysagère existante sera préservée.
Réseaux

DOCUMENT DE TRAVAIL

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET DE STECAL – DOMFRONT-EN-CHAMPAGNE

IMPLANTATION D'HEBERGEMENTS INSOLITES

SCHEMA D'AMENAGEMENT



SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJECT DE STECAL – LE GREZ

CONTEXTE GENERAL

RAPPEL SUR LA TYPOLOGIE DE LA COMMUNE

Le Grez est une commune rurale d'environ 400 habitants (391 en 2020 suivants les chiffres INSEE publiés en 2022) située à l'Ouest de Sillé-le-Guillaume.

Elle compte 205 logements en 2018 selon les chiffres INSEE, présente une vacance importante (14 % en 2020 selon les chiffres INSEE publiés en 2022) et un taux de résidence secondaire faible (3 % en 2020 selon les chiffres INSEE).

Elle présente un potentiel de développement du fait de sa proximité avec Sillé-le-Guillaume mais reste une commune très rurale.

Projet de STECAL	Type de projets	Consommation d'espace NAF (en ha)
Camping les Tournesols	Tourisme	0

DOCUMENT DE TRAVAIL

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET DE STECAL – LE GREZ

CAMPING LES TOURNESOLS

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 2,57 ha

Destination : tourisme

Densité minimale : /

Échéance : 3 à 5 ans

Le secteur, d'une superficie de 2,57 ha, est situé à l'est de la commune du Grez. Il s'agit du Camping Les Tournesols.

Situé à proximité du lac de Sillé, le site dispose de plusieurs hébergements et emplacements, d'une piscine chauffée et d'un service de location.

Il est ouvert de mai à septembre.

L'objectif de ce STECAL est de permettre au camping de conforter son activité sur son unité foncière. Cela contribuerait au développement économique et touristique de la 4CPS qui est un des objectifs visés par la communauté de communes.

Disposant déjà d'une vocation touristique et de loisirs, le STECAL ne consomme pas d'espace naturel, agricole ou forestier.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite

DOCUMENT DE TRAVAIL

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET DE STECAL – LE GREZ

CAMPING LES TOURNESOLS

PRINCIPES DU PROJET

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Le projet devra être conçu dans le respect des qualités architecturales, urbaines et paysagères des constructions existantes sur le site.

Organisation des déplacements

- Les accès et stationnements sont déjà réalisés. De potentiels projets ne nécessitent pas leur modification.

Qualité environnementale et prévention des risques

- À l'échelle de l'opération, la trame paysagère existante sera préservée.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante. Les arbres et haies bordant le site devront, dans la mesure du possible, être préservés et conservés.

Réseaux

- Le site est déjà relié aux réseaux. En cas de nouvelles installations, qui, par leur destination, implique une utilisation d'eau potable, elles devront être alimentées par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

DOCUMENT DE TRAVAIL

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET DE STECAL – LE GREZ

CAMPING LES TOURNESOLS

SCHEMA D'AMENAGEMENT



SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET DE STECAL – MEZIERES-SOUS-LAVARDIN

CONTEXTE GENERAL

RAPPEL SUR LA TYPOLOGIE DE LA COMMUNE

Mézières-sous-Lavardin est une commune rurale de 686 habitants (chiffres INSEE 2019 publiés en 2022).

Elle compte environ 287 logements (en 2019 selon les chiffres INSEE publiés en 2022), une vacance moyenne (6,6% en 2019 selon les chiffres INSEE) et un taux de résidence secondaire faible (3% en 2019 selon les chiffres INSEE). Elle présente un potentiel de développement en matière de tourisme du fait de son positionnement, périurbain, en périphérie directe du Mans et à proximité directe d'atouts touristiques.

Projet de STECAL	Type de projets	Consommation d'espace NAF (en ha)
Camping Smile et Braudières	Tourisme	1,27

DOCUMENT DE TRAVAIL

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET DE STECAL – MEZIERES-SOUS-LAVARDIN

CAMPING SMILE ET BRAUDIÈRES

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 2,86 ha

Destination : tourisme

Densité minimale : /

Échéance : 3 à 5 ans

Le secteur, d'une superficie de 2,856 ha est situé à proximité du camping Smile et Braudières à l'Ouest de la commune. Le terrain appartient déjà au propriétaire du camping, bloqué dans le développement de son activité car la commune est en RNU.

Une partie du STECAL est dédié à l'extension du camping. L'objectif est d'agrandir le camping actuel en augmentant sa capacité d'accueil. L'aménagement de cette zone permettrait d'accueillir dix emplacements camping-car, six emplacements pour les mobil-homes, quatre emplacements pour des tentes ou caravanes, un espace de jeux et un sanitaire.

Très apprécié par ceux qui y séjournent, le camping héberge chaque année des centaines de personnes. Il est classé quatre étoiles et dispose de 44 emplacements (INSEE, 2024).

Son agrandissement contribuerait au développement économique et touristique de la 4CPS qui est un des objectifs visés par la communauté de communes.

Le STECAL, situé également sur l'emprise actuelle du camping, permettra au site existant de conforter son activité.

Ainsi, dans ce cadre, la surface totale du STECAL ne correspond pas à l'espace naturel réellement consommé. En effet, seulement la partie en extension doit être comptabilisée. Elle représente 1,28 ha.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET DE STECAL – MEZIERES-SOUS-LAVARDIN

CAMPING SMILE ET BRAUDIÈRES

PRINCIPES DU PROJET

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir l'agrandissement du camping. Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu bâti existant et devront respecter les qualités architecturales, urbaines et paysagères du site.
- La construction de l'aire de jeux ou des mobil-homes devra être faite en cohérence avec l'ambiance du site, naturel et bucolique.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

- L'accès devra être travaillé depuis le chemin d'accès existant au camping.
- Les cheminements au sein du site devront privilégier un revêtement perméable, permettant à l'eau de s'infiltrer plus facilement.
- Des circulations réservées aux piétons et aux cycles ou voiries partagées seront aménagées de façon à faciliter une meilleure intégration du site dans le milieu environnant. Elles feront l'objet d'un soin particulier (choix des revêtements de préférence perméable, accompagnement végétal, etc)
- En cas de création de nouvelles aires de stationnement, les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Le stationnement devra être végétalisé par éviter toute imperméabilisation du sol et de conserver un aspect naturel.

Qualité environnementale et prévention des risques

- Il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du STECAL.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante. Les arbres et haies bordant le site devront, dans la mesure du possible, être préservés et conservés. En cas d'impossibilité de préservation de végétaux existants, ces derniers devront être replantés en bordure de site. A l'échelle de l'opération, une zone tampon devra être prévue le long du champ existant, afin d'éviter tout frottement d'usage avec l'activité agricole. Afin de maximiser son efficacité, elle sera végétalisée (haies bocagères ou arbres de haute tige d'espèce locale) et pourra, si le projet s'y prête, servir de voie dédiée aux déplacements doux.
- L'aménagement du site devra inclure une réflexion qualitative sur la gestion des eaux pluviales. L'infiltration sur site devra être privilégiée et maîtrisée. En cas d'impossibilité technique démontrée, après accord du gestionnaire du réseau, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau collectif.

Réseaux

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'insuffisance de celui-ci, la construction devra être implantée sur un terrain relié à un système d'assainissement mis en place à l'échelle de l'opération.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET DE STECAL – MEZIERES-SOUS-LAVARDIN

CAMPING SMILE ET BRAUDIÈRES

SCHEMA D'AMENAGEMENT



SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET DE STECAL – NEUVILLALAIS

CONTEXTE GENERAL

RAPPEL SUR LA TYPOLOGIE DE LA COMMUNE

Neuvillalais est une commune rurale de 598 habitants (chiffres INSEE 2019 publiés en 2022).

Elle compte environ 255 logements (en 2019 selon les chiffres INSEE publiés en 2022), une vacance modérée (7,4 % en 2019 selon les chiffres INSEE) et un taux de résidence secondaire également modéré (7,4 % en 2019 selon les chiffres INSEE). Elle présente un potentiel de développement en matière d'habitat du fait de son positionnement, à proximité de Conlie.

Projet de STECAL	Type de projets	Consommation d'espace NAF (en ha)
Terrain de loisirs	Tourisme	0,005

DOCUMENT DE TRAVAIL

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET DE STECAL – NEUVILLALAIS

TERRAIN DE LOISIRS

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 0,16 ha

Destination : tourisme

Densité minimale : /

Échéance : 3 à 5 ans

Le secteur, d'une superficie de 0,16 ha, est situé au Nord de la commune de Neuvillalais. Le terrain appartient à un particulier et est aménagé en terrain de loisir.

Il accueille déjà un bâtiment, dont la destination initiale devait être agricole mais qui est aujourd'hui dédié à l'usage de loisir.

L'objectif du projet est de permettre la mise en place d'un préfabriqué.

Ainsi, bien que la surface du STECAL soit importante par rapport à l'envergure du projet, celle-ci ne compte pas entièrement dans le calcul de consommation d'espace naturel, agricole et forestier. En effet, il faut compter comme consommant de l'espace NAF seulement la partie prévue à la mise en place du préfabriqué, ce qui représente environ 50 m², soit 0,005 ha.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite

PRINCIPES DU PROJET

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir une résidence de loisir. Aucune construction supplémentaire n'est autorisée sur le site.

Organisation des déplacements

- Les déplacements pourront se faire dans le respect des accès existants.
- Le stationnement de la résidence mobile de loisir est libre sur le site, sans qu'aucune imperméabilisation ne puisse être réalisée.

Qualité environnementale et prévention des risques

- L'utilisation du site devra être réfléchie de façon à respecter le caractère de l'environnement proche et à ne pas le dégrader.

Réseaux

- Sans objet.

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET DE STECAL – NEUVILLALAIS

TERRAIN DE LOISIRS

SCHEMA D'AMENAGEMENT



SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJECT DE STECAL – ROUEZ

CONTEXTE GENERAL

RAPPEL SUR LA TYPOLOGIE DE LA COMMUNE

Rouez est une commune rurale de 796 habitants (chiffres INSEE 2019 publiés en 2022).

Elle compte un nombre important de logements (402 en 2019 selon les chiffres INSEE), une vacance non négligeable (10 % en 2019 selon les chiffres INSEE), tout comme le taux de résidence secondaire (8% en 2019 selon les chiffres INSEE). La commune de Rouez présente un contexte particulier. Elle abrite en effet la Fondation Serge et Andrée Le Grou, qui a hérité de fonds importants, dont l'utilisation est encadrée par un testament. Le développement de la commune est dynamisé et facilité par la présence de cette fondation. Une des conditions de l'utilisation du leg est la construction d'un nombre important de logements dédiés aux seniors, qui impliquent une consommation d'espace. La Fondation a de nombreux projets d'aménagements dont les financements sont déjà acquis.

Projet	Type de projets	Consommation d'espace NAF (en ha)
Abbaye de Champagne	Tourisme	A définir

DOCUMENT DE TRAVAIL

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET DE STECAL – ROUEZ

ABBAYE DE CHAMPAGNE

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 2,4 ha

Destination : tourisme

Densité minimale : /

Échéance : 3 à 5 ans

Le secteur, d'une superficie de 2,38 ha, est situé à l'Est de la commune de Rouez. Une partie dépasse également sur la commune de Tennie (0,56 ha). Le secteur appartient à l'Abbaye de Champagne.

L'Abbaye de Champagne est une ancienne abbaye datant du 12^{ème} et 13^{ème} siècle, monument historique partiellement inscrite. Aujourd'hui c'est une structure de tourisme et une exploitation agricole qui compte à la fois une ferme, une auberge, des chambres d'hôtes, des gîtes de groupe de 150 personnes et un chalet.

L'objectif de ce projet est d'assurer le développement de ce lieu emblématique du territoire. Pour cela, les propriétaires des lieux souhaitent développer leur offre de logement en proposant des hébergements insolites en habitations légères de loisirs.

Bien que situé sur une zone naturelle, ce projet ne va pas réellement consommer autant d'espace que son emprise totale.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET DE STECAL – ROUEZ

ABBAYE DE CHAMPAGNE

PRINCIPES DU PROJET

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir l'agrandissement du site touristique de l'Abbaye de Champagne. Il ne permet pas la construction de nouveaux bâtiments. Il permet la réhabilitation et l'extension (+40% maximum) du bâtiment existant et l'implantation d'habitation légères et démontables de loisirs.
- L'aménagement du site devra être fait en cohérence avec l'ambiance du site, naturel et bucolique et dans le respect de l'environnement.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

- L'accès devra être travaillé depuis le chemin d'accès existant et donnant sur la D 167.
- Les cheminements au sein du site devront privilégier un revêtement perméable, permettant à l'eau de s'infiltrer plus facilement.
- Si des circulations réservées aux piétons et aux cycles ou voiries partagées sont aménagées, elles devront s'intégrer parfaitement dans le milieu environnant. Elles feront l'objet d'un soin particulier (choix des revêtements de préférence perméable, accompagnement végétal, etc).
- En cas de création de nouvelles aires de stationnement à l'entrée du site, les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Le stationnement devra être végétalisé par éviter toute imperméabilisation du sol et de conserver un aspect naturel.

Qualité environnementale et prévention des risques

- Il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du STECAL. La réalisation du projet devra être réfléchie de façon à respecter le caractère de l'environnement proche et à ne pas le dégrader.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante. Les arbres et haies bordant le site devront être préservés et conservés.
- A l'échelle de l'opération, une zone tampon devra être prévue le long du champ existant, afin d'éviter tout frottement d'usage avec l'activité agricole. Afin de maximiser son efficacité, elle sera végétalisée (haies bocagères ou arbres de haute tige d'espèce locale).
- L'aménagement du site devra inclure une réflexion qualitative sur la gestion des eaux pluviales. L'infiltration sur site devra être privilégiée et maîtrisée. En cas d'impossibilité technique démontrée, après accord du gestionnaire du réseau, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau collectif.

Réseaux

- Le secteur est déjà raccordé aux réseaux. Toutefois, les orientations suivantes s'appliquent pour toute nouvelle construction.
- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En d'insuffisance de celui-ci, la construction devra être implantée sur un terrain relié à un système d'assainissement mis en place à l'échelle de l'opération.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET DE STECAL – ROUEZ

ABBAYE DE CHAMPAGNE

SCHEMA D'AMENAGEMENT



SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET DE STECAL – SAINT-SYMPHORIEN

CONTEXTE GENERAL

RAPPEL SUR LA TYPOLOGIE DE LA COMMUNE

Saint Symphorien est une commune rurale de 509 habitants (chiffres INSEE 2020 publiés en 2023).

Elle compte environ 283 logements (en 2020 selon les chiffres INSEE publiés en 2023), une vacance importante (14,8% en 2020 selon les chiffres INSEE) et un taux de résidence secondaire moyen (5,6% en 2020 selon les chiffres INSEE). Il s'agit d'une petite commune rurale assez isolée des pôles du territoire.

Projet d'OAP	Type de projets	Consommation d'espace NAF (en ha)
Projet de tourisme	Tourisme	1,73

DOCUMENT DE TRAVAIL

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET DE STECAL – SAINT-SYMPHORIEN

PROJET DE TOURISME

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 1,73 ha

Destination : équipement

Densité minimale : /

Échéance : 3 à 5 ans

Le secteur, d'une superficie de 1,734 ha, est situé à la lisière de la forêt de la Petite Charnie, au Nord-Ouest du bourg de Saint-Symphorien.

Le site d'implantation du projet, la Haute-Bosse à Saint-Symphorien, appartient au fondateur de Sled Dog Ride, société qui propose des balades et randonnées en chiens de traïneau. Ce dernier souhaite pouvoir développer son activité en proposant des hébergements insolites sur site.

Par ailleurs, il souhaite également pouvoir construire un enclos adapté pour



Vue satellite du site - extrait Google Satellite

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET DE STECAL – SAINT-SYMPHORIEN

PROJET DE TOURISME

PRINCIPES DU PROJET

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur, a vocation à permettre le développement d'une activité touristique.
- L'implantation d'hébergements nécessaire au développement de l'activité devra être faite en cohérence avec l'ambiance du site, naturel et bucolique et dans le respect de l'environnement.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

- L'accès devra être travaillé depuis les chemins d'accès existants.
- Les cheminements au sein du site devront privilégier un revêtement perméable, permettant à l'eau de s'infiltrer plus facilement.
- Si des circulations réservées aux piétons et aux cycles ou voiries partagées sont aménagées, elles devront s'intégrer parfaitement dans le milieu environnant. Elles feront l'objet d'un soin particulier (choix des revêtements de préférence perméable, accompagnement végétal, etc).
- En cas de création de nouvelles aires de stationnement, les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Le stationnement devra être végétalisé par éviter toute imperméabilisation du sol et conserver un aspect naturel.

Qualité environnementale et prévention des risques

- Il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du STECAL. La réalisation du projet devra être réfléchi de façon à respecter le caractère de l'environnement proche et à ne pas le dégrader.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante. Les arbres et haies bordant le site devront être préservés et conservés. Le projet devra prévoir une bordure végétale le long de la route.
- L'aménagement du site devra inclure une réflexion qualitative sur la gestion des eaux pluviales. L'infiltration sur site devra être privilégiée et maîtrisée. En cas d'impossibilité technique démontrée, après accord du gestionnaire du réseau, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau collectif.

Réseaux

- Le secteur est déjà raccordé aux réseaux. Toutefois, les orientations suivantes s'appliquent pour toute nouvelle construction.
- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En d'insuffisance de celui-ci, la construction devra être implantée sur un terrain relié à un système d'assainissement mis en place à l'échelle de l'opération.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET DE STECAL – SAINT-SYPHORIEN

PROJET DE TOURISME



SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET DE STECAL – SILLE-LE-GUILLAUME

CONTEXTE GENERAL

RAPPEL SUR LA TYPOLOGIE DE LA COMMUNE

Sillé-le-Guillaume est l'une des deux communes pôles de la 4CPS. Elle compte un peu plus de 2000 habitants (2195 en 2020 selon les chiffres INSEE 2023). L'offre de logements est importante (1135 en 2020 selon les chiffres INSEE publiés en 2023). Toutefois, la commune fait face à une vacance importante (20% en 2020 selon les chiffres INSEE) qui s'explique notamment par la présence de bâti dégradé dans l'hyper-centre. Sillé-le-Guillaume est petite ville de demain et agit pour réduire l'habitat dégradé en centre-bourg. La commune présente un taux de résidence secondaire faible (4,3% en 2020 selon les chiffres INSEE).

Le potentiel de développement est fort en matière d'habitat, du fait de la position de pôle de Sillé-le-Guillaume. Elle a vocation à accueillir de l'habitat diversifié, l'offre de petits logements étant faible sur le territoire de la 4CPS. Par ailleurs, elle présente également un potentiel important de développement commercial car elle compte une zone d'activité avec un fort taux d'occupation et de nombreuses demandes d'installation.

Projet	Type de projets	Consommation d'espace NAF (en ha)
Camping Huttopia	Tourisme	0
Camping de la Forêt	Tourisme	0

DOCUMENT DE TRAVAIL

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET DE STECAL – SILLE-LE-GUILLAUME

CAMPING HUTTOPIA

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : .10,17 ha

Destination : tourisme

Densité minimale : /

Échéance : 6 à 9 ans

Le camping d'Huttopia est situé au sud du lac de Sillé, à Sillé-le-Guillaume.

Le site propose plusieurs types d'hébergement dont des tentes toiles & bois, des chalets ou des mobile-homes. Il dispose également d'placements réservés aux campeurs.

Le camping est ouvert d'avril à septembre.

Le STECAL, d'une superficie de 10,17 ha a pour objectif d'autoriser le camping à conforter son activité au sein de l'unité foncière.

Le développement de cette activité répond à la volonté de la 4CPS de développer son attractivité touristique.

Disposant déjà d'une vocation touristique et de loisirs, le STECAL ne consomme pas d'espace naturel, agricole ou forestier.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET DE STECAL – SILLE-LE-GUILLAUME

CAMPING HUTTOPIA

PRINCIPES DU PROJET

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur, a vocation à permettre le développement d'une activité touristique préexistante.
- La construction de tout nouveau bâtiment supplémentaire nécessaire au développement de l'activité devra être faite en cohérence avec l'ambiance du site, naturel et bucolique et dans le respect de l'environnement.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

- L'accès devra être travaillé depuis les chemins d'accès existants.
- Les cheminements au sein du site devront privilégier un revêtement perméable, permettant à l'eau de s'infiltrer plus facilement.
- Si des circulations réservées aux piétons et aux cycles ou voiries partagées sont aménagées, elles devront s'intégrer parfaitement dans le milieu environnant. Elles feront l'objet d'un soin particulier (choix des revêtements de préférence perméable, accompagnement végétal, etc).
- En cas de création de nouvelles aires de stationnement, les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Le stationnement devra être végétalisé par éviter toute imperméabilisation du sol et conserver un aspect naturel.

Qualité environnementale et prévention des risques

- Il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du STECAL. La réalisation du projet devra être réfléchie de façon à respecter le caractère de l'environnement proche et à ne pas le dégrader.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante. Les arbres et haies bordant le site devront être préservés et conservés. Le projet devra prévoir une bordure végétale le long de la route.
- L'aménagement du site devra inclure une réflexion qualitative sur la gestion des eaux pluviales. L'infiltration sur site devra être privilégiée et maîtrisée. En cas d'impossibilité technique démontrée, après accord du gestionnaire du réseau, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau collectif.

Réseaux

- Le secteur est déjà raccordé aux réseaux. Toutefois, les orientations suivantes s'appliquent pour toute nouvelle construction.
- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En d'insuffisance de celui-ci, la construction devra être implantée sur un terrain relié à un système d'assainissement mis en place à l'échelle de l'opération.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET DE STECAL – SILLE-LE-GUILLAUME

CAMPING HUTTOPIA

SCHEMA D'AMENAGEMENT



SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET DE STECAL – SILLE-LE-GUILLAUME

CAMPING LA FORET

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 3,83 ha

Destination : tourisme

Densité minimale : /

Échéance : 6 à 9 ans

Le secteur, d'une superficie de 3,83 ha, est situé au nord du lac de Sillé, à Sillé-le-Guillaume. Il s'agit du camping de La Forêt.

Le camping de la Forêt, propose divers emplacements délimités (122 emplacements nus et 10 emplacements camping-car), des sanitaires, ainsi qu'un service épicerie et boulangerie, petit déjeuner sur place.

Le camping est ouvert de mars à septembre.

L'objectif de ce STECAL est d'autoriser le site à conforter son activité au sein de l'unité foncière.

Le développement de cette activité répond à la volonté de la 4CPS de développer son attractivité touristique.

Disposant déjà d'une vocation touristique et de loisirs, le STECAL ne consomme pas d'espace naturel, agricole ou forestier.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite

DOCUMENT DE TRAVAIL

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET DE STECAL – SILLE-LE-GUILLAUME

CAMPING LA FORET

PRINCIPES DU PROJET

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur, a vocation à permettre le développement d'une activité touristique préexistante.
- La construction de tout nouveau bâtiment supplémentaire nécessaire au développement de l'activité devra être faite en cohérence avec l'ambiance du site, naturel et bucolique et dans le respect de l'environnement.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

- L'accès devra être travaillé depuis les chemins d'accès existants.
- Les cheminements au sein du site devront privilégier un revêtement perméable, permettant à l'eau de s'infiltrer plus facilement.
- Si des circulations réservées aux piétons et aux cycles ou voiries partagées sont aménagées, elles devront s'intégrer parfaitement dans le milieu environnant. Elles feront l'objet d'un soin particulier (choix des revêtements de préférence perméable, accompagnement végétal, etc).
- En cas de création de nouvelles aires de stationnement, les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Le stationnement devra être végétalisé par éviter toute imperméabilisation du sol et conserver un aspect naturel.

Qualité environnementale et prévention des risques

- Il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du STECAL. La réalisation du projet devra être réfléchie de façon à respecter le caractère de l'environnement proche et à ne pas le dégrader.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante. Les arbres et haies bordant le site devront être préservés et conservés. Le projet devra prévoir une bordure végétale le long de la route.
- L'aménagement du site devra inclure une réflexion qualitative sur la gestion des eaux pluviales. L'infiltration sur site devra être privilégiée et maîtrisée. En cas d'impossibilité technique démontrée, après accord du gestionnaire du réseau, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau collectif.

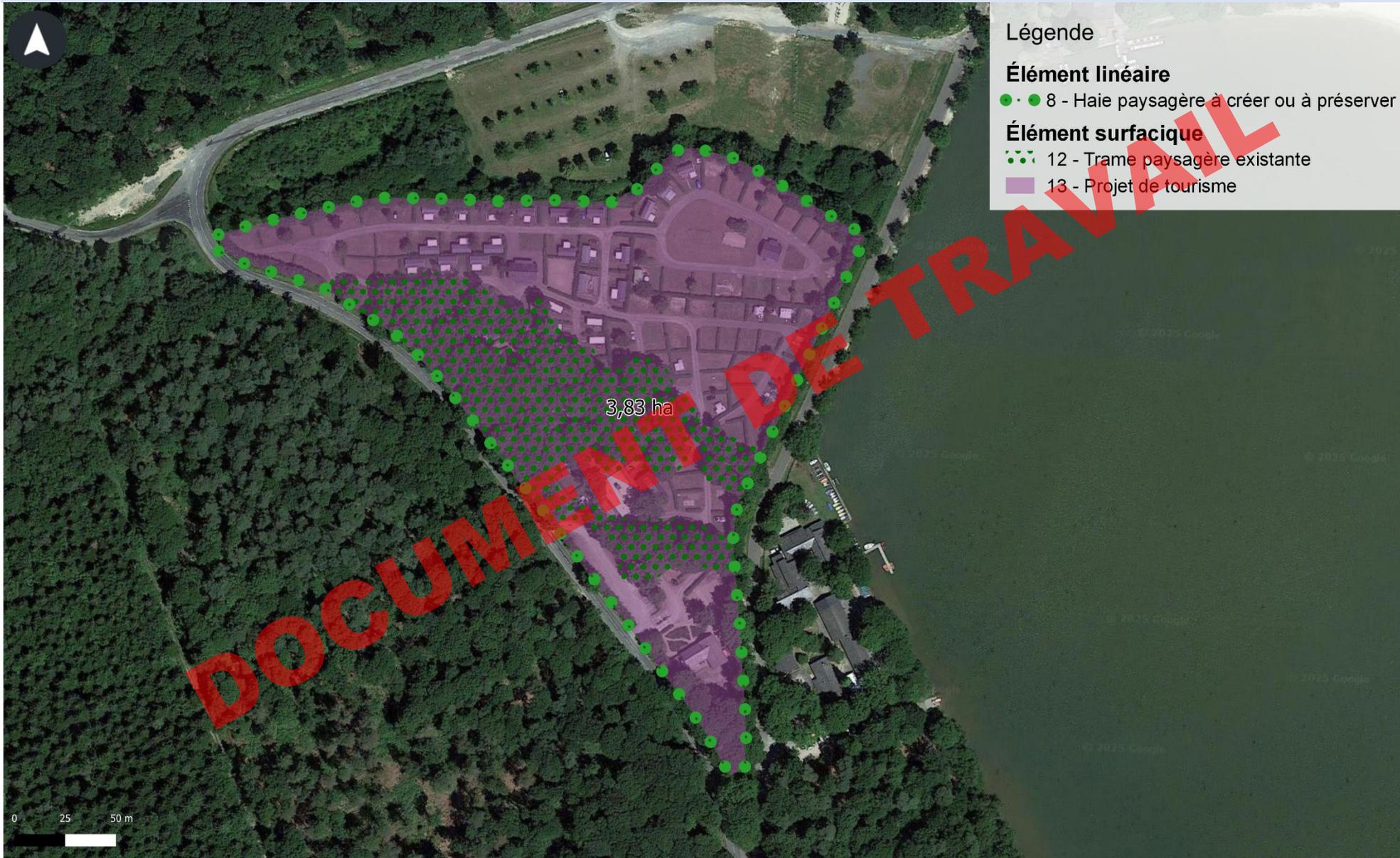
Réseaux

- Le secteur est déjà raccordé aux réseaux. Toutefois, les orientations suivantes s'appliquent pour toute nouvelle construction.
- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En d'insuffisance de celui-ci, la construction devra être implantée sur un terrain relié à un système d'assainissement mis en place à l'échelle de l'opération.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET DE STECAL – SILLE-LE-GUILLAUME

CAMPING LA FORET

SCEHMA D'AMENAGEMENT



SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET DE STECAL – TENNIE

CONTEXTE GENERAL

RAPPEL SUR LA TYPOLOGIE DE LA COMMUNE

Tennie est une commune rurale de 1048 habitants (chiffres INSEE 2020 publiés en 2023).

Elle compte environ 503 logements (en 2020 selon les chiffres INSEE publiés en 2023), une vacance non négligeable (11,4% en 2020 selon les chiffres INSEE) et un taux de résidence secondaire moyen (5,6% en 2020 selon les chiffres INSEE).

Projet	Type de projets	Consommation d'espace NAF (en ha)
Projet de tourisme	Tourisme	0,17

DOCUMENT DE TRAVAIL

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET DE STECAL – TENNIE

CONTEXTE GENERAL

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 1,25 ha

Destination : tourisme

Densité minimale : /

Échéance : 6 à 9 ans

Le secteur, d'une superficie de 1,25 ha, est situé au sud-ouest de la commune de Tennie.

Il se compose de quatre parcelles appartenant à des propriétaires privés.

L'objectif est de permettre la transformation d'une ancienne exploitation agricole en site touristique. La transformation du bâti existant en plusieurs gîte et avec une habitation doit contribuer au développement de cette activité touristique.

L'ensemble des bâtis est existant mais nécessite une réhabilitation et un changement de destination. Cette réhabilitation ne consomme pas d'espace naturel, agricole ou forestier. Elle représente 1700 m² soit environ 0,17 ha de la surface totale.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite

DOCUMENT DE TRAVAIL

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET DE STECAL – TENNIE

PROJET DE TOURISME

PRINCIPES DU PROJET

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à permettre la transformation d'un ancien siège agricole qui n'est plus exploité en site touristique. Il ne permet pas la construction de nouveaux bâtiments. L'implantation d'habitation légères et démontables de loisirs est autorisée.
- La réhabilitation du bâti devra permettre une amélioration et mise en valeur de ce dernier tout en respectant les qualités architecturales, urbaines et paysagères typiques du bâti local.
- La réhabilitation des bâtiments nécessaires au développement de l'activité devra être faite en cohérence avec l'ambiance du site, naturel et bucolique et dans le respect de l'environnement.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

- L'accès devra être travaillé depuis le chemin d'accès existant et donnant sur la D 103.
- Les cheminements au sein du site devront privilégier un revêtement perméable, permettant à l'eau de s'infiltrer plus facilement.
- Si des circulations réservées aux piétons et aux cycles ou voiries partagées sont aménagées, elles devront s'intégrer parfaitement dans le milieu environnant. Elles feront l'objet d'un soin particulier (choix des revêtements de préférence perméable, accompagnement végétal, etc).
- En cas de création de nouvelles aires de stationnement, les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Le stationnement devra être végétalisé par éviter toute imperméabilisation du sol et de conserver un aspect naturel.

Qualité environnementale et prévention des risques

- Il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du STECAL. La réalisation du projet devra être réfléchi de façon à respecter le caractère de l'environnement proche et à ne pas le dégrader.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante. Les arbres et haies bordant le site devront être préservés et conservés. Le projet devra prévoir une bordure végétale le long de la route.
- L'aménagement du site devra inclure une réflexion qualitative sur la gestion des eaux pluviales. L'infiltration sur site devra être privilégiée et maîtrisée. En cas d'impossibilité technique démontrée, après accord du gestionnaire du réseau, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau collectif.

Réseaux

- Le secteur est déjà raccordé aux réseaux. Toutefois, les orientations suivantes s'appliquent pour toute nouvelle construction.
- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En d'insuffisance de celui-ci, la construction devra être implantée sur un terrain relié à un système d'assainissement mis en place à l'échelle de l'opération.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET DE STECAL – TENNIE

PROJET DE TOURISME

SCHEMA D'AMENAGEMENT

