

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

STECAL

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

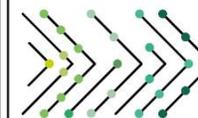
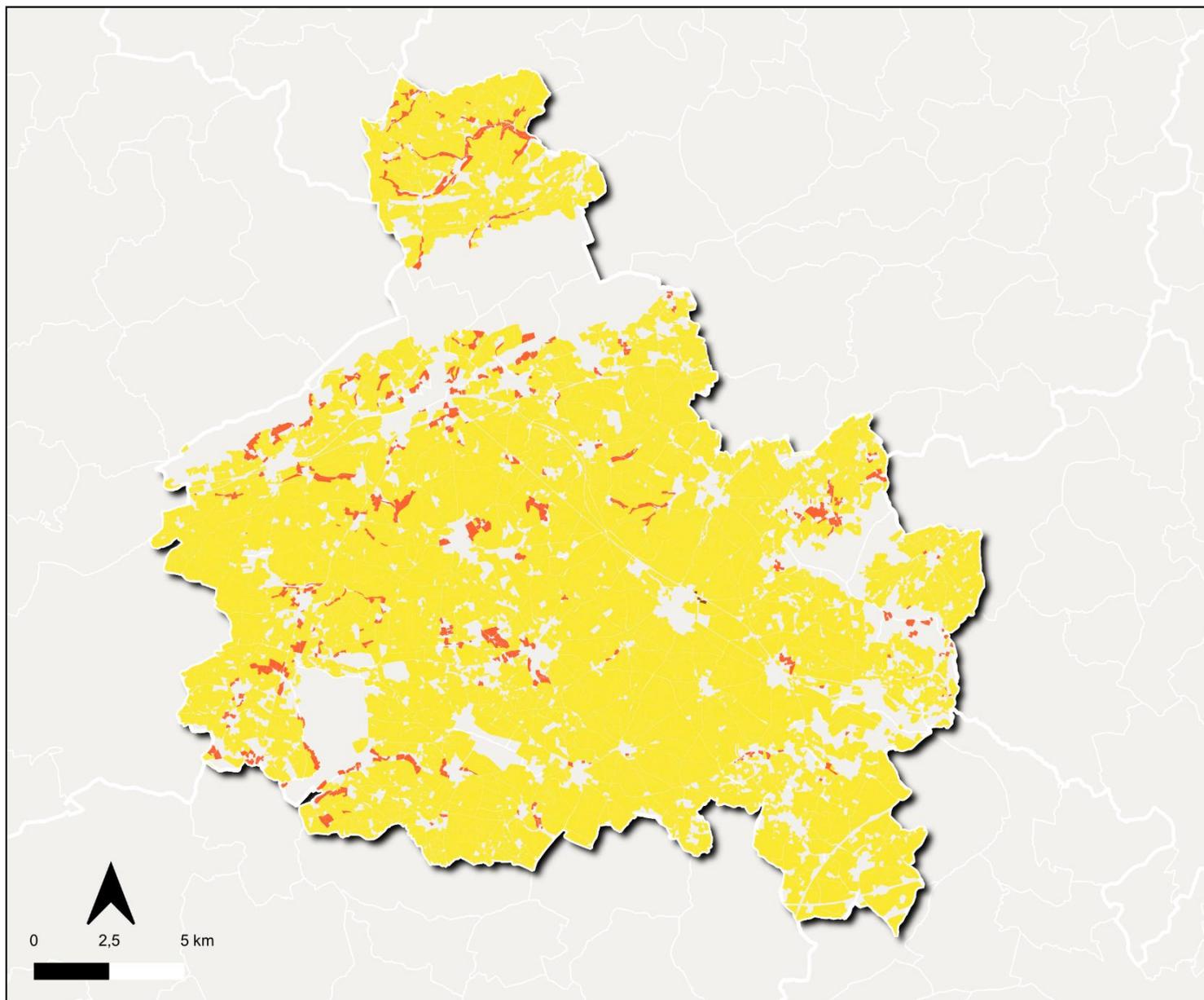


TABLE DES MATIERES

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT	3
LES ZONES AGRICOLES.....	3
SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCEUIL LIMITE Az.....	4
LES ZONES NATURELLES.....	15
SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCEUIL LIMITE NI.....	16
SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCEUIL LIMITE Nt.....	28
SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCEUIL LIMITE Nz.....	70
SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCEUIL LIMITE Ne.....	95

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES AGRICOLES



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DE LA CHAMPAGNE CONLINOISE
& DU PAYS DE SILLÉ

4CPS

La zone agricole

-  la zone agricole (A)
-  la sous-zone agricole protégée (Ap)
-  le STECAL économique (Az)

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES AGRICOLES

SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCEUIL LIMITE Az

Les « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) sont définis par le Code de l'Urbanisme (article L. 151-13) comme étant les secteurs que le règlement peut délimiter, à titre exceptionnel dans les zones naturelles, agricoles ou forestières et dans lesquels peuvent être autorisées des constructions.

Pour ces secteurs, le Code de l'Urbanisme impose que :

- Le règlement précise les conditions de hauteur d'implantation et de densité de constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
- Le règlement 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 soient délimités après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

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 STECAL Az est destiné à permettre le maintien et le développement des activités économiques du secteur secondaire et tertiaire existants situées dans des zones à dominante agricole et naturelle.

Ce secteur « Az » autorise plusieurs destinations : le commerce de gros, les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les industries, les entrepôts et les bureaux. Les autres destinations et sous-destination sont interdites.

Projet de STECAL	Type de projet	Consommation d'espace
Activité de production agro-alimentaire (AGRIAL) à Conlie	Économie	0 ha (surface déjà consommée)
Activité de production agro-alimentaire (AMC) à Conlie	Économie	0 ha (surface déjà consommée)
Activité de vente de matériel agricole (CLAAS) à Conlie	Économie	0 ha (surface déjà consommée)

Règles associées au sous-secteur Az

Constructions autorisées par le règlement	Les extensions et/ou constructions nouvelles liées et nécessaires aux activités existantes.
Hauteur	La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 20 mètres au point le plus haut. En cas de construction d'un édifice de stockage de type « silo » agricole ou industriel, la hauteur devra alors être définie et justifiée par le porteur de projet, sans pouvoir excéder 50 mètres. Les règles d'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives sont similaires à celles édictées pour la zone A.
Implantation	Concernant les règles d'implantation par rapport aux autres constructions, les nouvelles constructions devront être localisées au plus près des constructions existantes dans un périmètre maximal de 25 mètres à compter de la limite extérieure du bâtiment principal.
Règles de densité	Pour les nouvelles constructions, l'emprise au sol maximale autorisée est de 1000 m ² .
Raccordement aux réseaux publics	Raccordement au réseau d'eau potable si nécessaire

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES AGRICOLES (STECAL Az)

CONLIE : ACTIVITE AGRO-ALIMENTAIRE (AGRIAL)

- Contexte et enjeux

Superficie du projet : 1,9 ha

Consommation d'ENAF : 0 ha

Localisation : en zone agricole à vocation économique (Az)

Destination : Commerces et activités de services

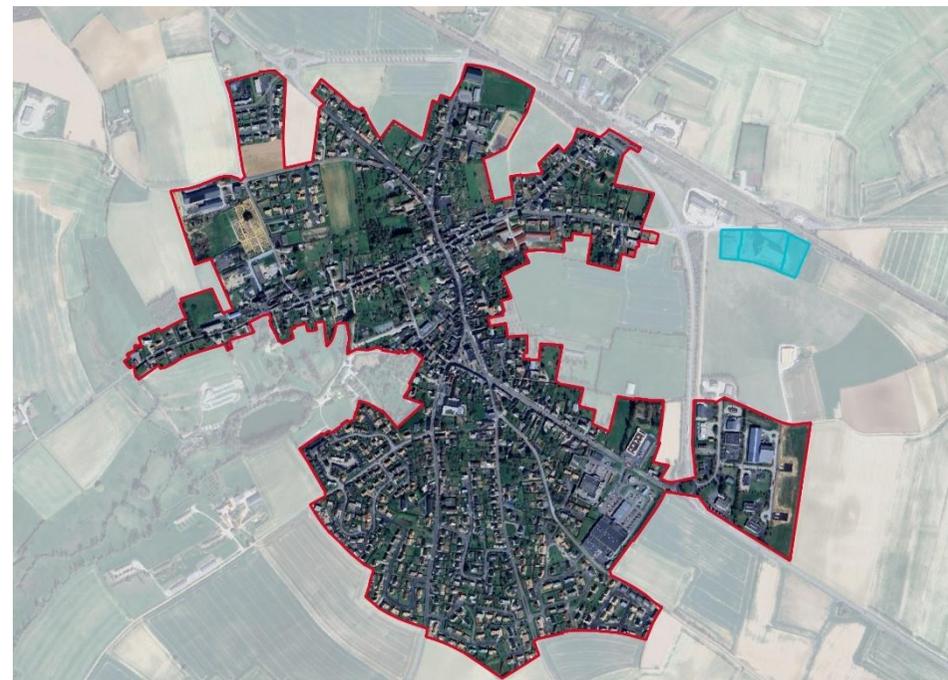
Sous-destination : Commerce de gros

Le secteur, d'une superficie de 1,9 ha, est situé à l'est de la commune de Conlie à proximité de la voie ferrée.

Le STECAL, d'une superficie de 1,9 ha a pour objectif de maintenir l'activité économique déjà existante et de permettre le développement de celle-ci. Il s'agit de l'activité économique de l'entreprise AGRIAL.

Le développement de cette activité répond à la volonté de la 4CPS de développer l'emploi local et l'activité économique sur le territoire intercommunal.

Disposant déjà d'une vocation d'activité économique, le présent STECAL est un espace avant tout agricole. Néanmoins, le projet situé sur un espace déjà aménagé n'entraînera pas de consommation d'espace agricole.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Site d'Agrial à Conlie – Google maps

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES AGRICOLES (STECAL Az)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir une coopérative agricole et agroalimentaire (AGRIAL). Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu bâti existant et devront respecter les qualités architecturales, urbaines et paysagères du site.
- Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le paysage, un travail sur les clôtures, les enseignes et la qualité architectural des entrepôts de stockage ou des silos agricoles devra être réalisé compte tenu de la localisation du site à proximité de voies publiques d'affluence importante.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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 et perméable afin de permettre une bonne infiltration des eaux pluviales et conserver l'aspect naturel du site.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du STECAL.
- La plantation de haies végétales est recommandée, elle devra favoriser l'utilisation d'essences locales, variées et adaptées au changement climatique.
- 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES AGRICOLES (STECAL Az)

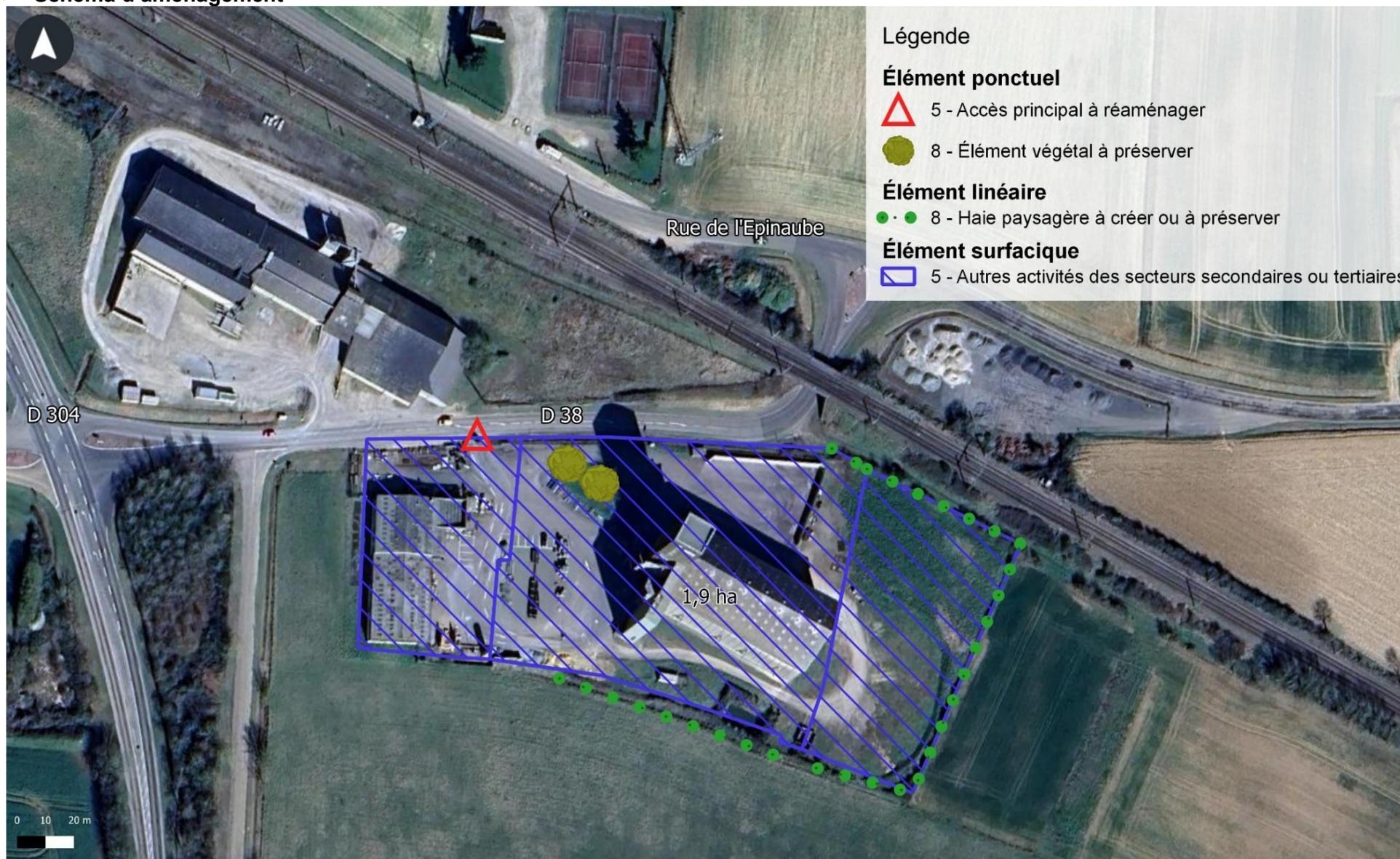
Réseaux

- 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 s'il existe.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchements 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES AGRICOLES (STECAL Az)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES AGRICOLES (STECAL Az)

CONLIE : ACTIVITE AGRO-ALIMENTAIRE (ANJOU MAINE CEREALES)

- Contexte et enjeux

Superficie du projet : 0,86 ha

Consommation d'ENAF : 0

Localisation : en zone agricole à vocation économique (Az)

Destination : Commerces et activités de services

Sous-destination : Commerce de gros

Le secteur, d'une superficie de 0,86 ha, est situé à l'est de la commune de Conlie à proximité de la voie ferrée.

Le STECAL, d'une superficie de 0,86 ha a pour objectif de maintenir l'activité économique déjà existante et de permettre le développement de celle-ci. Il s'agit de l'activité économique de l'entreprise Anjou Maine Céréales.

Le développement de cette activité répond à la volonté de la 4CPS de développer l'emploi local et l'activité économique sur le territoire intercommunal.

Disposant déjà d'une vocation d'activité économique, le présent STECAL est un espace avant tout agricole. Néanmoins, le projet situé sur un espace déjà aménagé n'entraînera pas de consommation d'espace agricole.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Site d'Anjou Maine Céréales à Conlie – Google maps

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES AGRICOLES (STECAL Az)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir une société de négoce et de production agro-alimentaire (Anjou Maine Céréales). Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu bâti existant et devront respecter les qualités architecturales, urbaines et paysagères du site.
- Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le paysage, un travail sur les clôtures, les enseignes et la qualité architectural des entrepôts de stockage ou des silos agricole devra être réalisé compte tenu de la localisation du site à proximité de voies publiques d'affluence importante.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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 et perméable afin de permettre une bonne infiltration des eaux pluviales et conserver l'aspect naturel du site.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du STECAL. La plantation de haies végétales est recommandée, elle devra favoriser l'utilisation d'essences locales, variées et adaptées au changement climatique.
- 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.

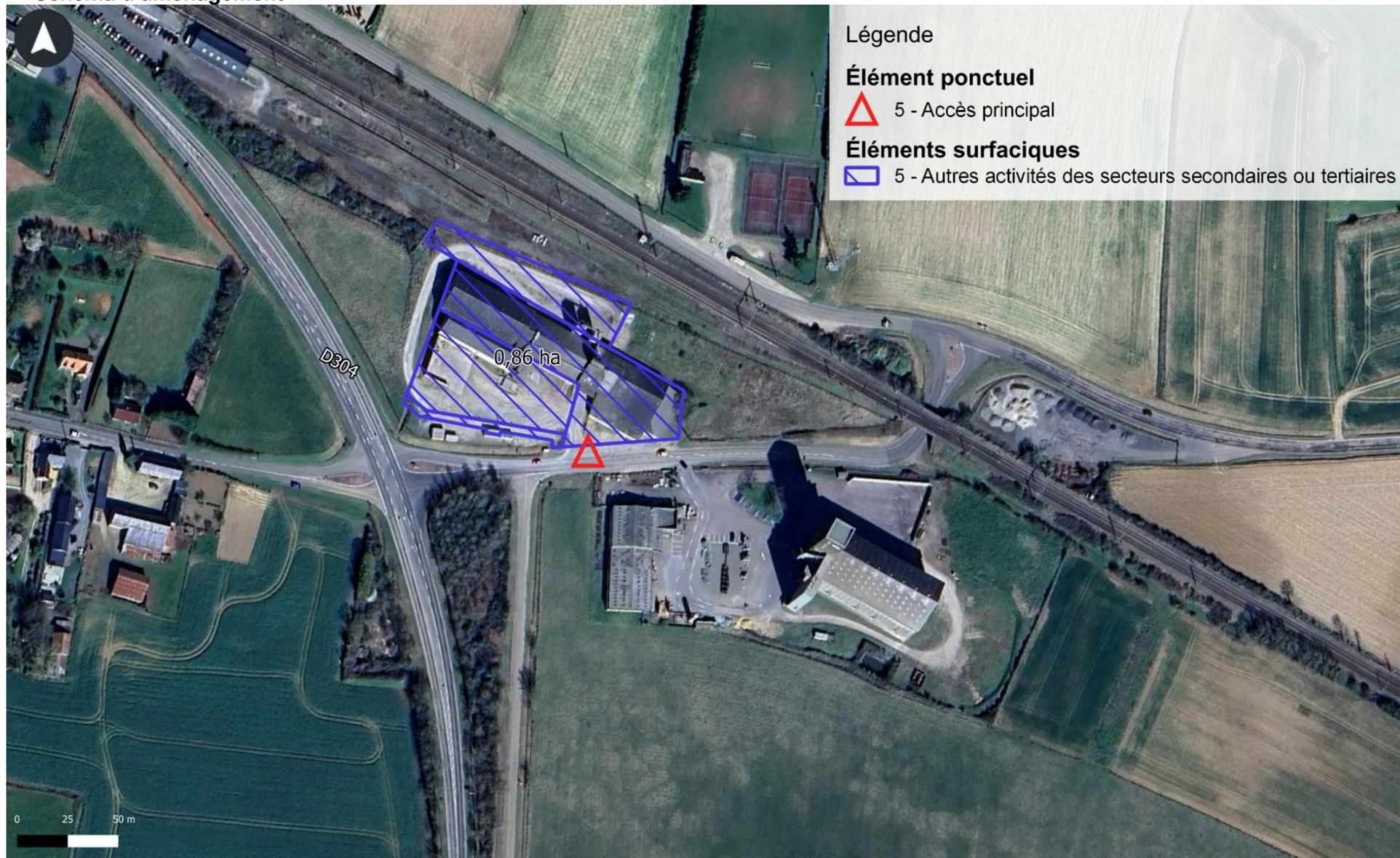
Réseaux

- 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 s'il existe.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchements 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES AGRICOLES (STECAL Az)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES AGRICOLES (STECAL Az)

CONLIE : ACTIVITE DE VENTE DE MATERIEL AGRICOLE (CLAAS)

- Contexte et enjeux

Superficie du projet : 0,63 ha

Consommation d'ENAF : 0

Localisation : en zone agricole à vocation économique (Az)

Destination : activité économique

Destination : Commerces et activités de services

Sous-destination : Commerce de gros

Le secteur, d'une superficie de 0,63 ha, est situé au Nord-Est de la commune de Conlie à proximité de la voie ferrée.

Le STECAL, d'une superficie de 0,63 ha accueillant actuellement l'entreprise CLAAS a pour objectif de maintenir l'activité économique déjà existante.

L'activité est vouée à muter au sein de la zone d'activité de Conlie, laissant finalement l'espace vacant. L'objectif est de permettre à cet endroit d'être réutilisé, par une autre entreprise afin d'y développer son activité. De plus, situé proche de la gare une partie de l'emprise du STECAL pourrait être utilisée pour permettre la création d'équipements nécessaires aux usagers (parkings).

Disposant déjà d'une vocation d'activité économique, le présent STECAL est un espace avant tout agricole. Néanmoins, le projet situé sur un espace déjà aménagé n'entraînera pas de consommation d'espace agricole.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Centre CLAAS à Conlie – Google Maps

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES AGRICOLES (STECAL Az)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir des activités économiques compatibles avec le caractère de la zone et des équipements nécessaires aux usagers de la gare.
- Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu bâti existant et devront respecter les qualités architecturales, urbaines et paysagères du site. Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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 et perméable afin de permettre une bonne infiltration des eaux pluviales et conserver l'aspect naturel du site.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du STECAL.
- La plantation de haies végétales est recommandée, elle devra favoriser l'utilisation d'essences locales, variées et adaptées au changement climatique.
- L'aménagement du site devra inclure une réflexion qualitative sur la gestion des eaux pluviales.

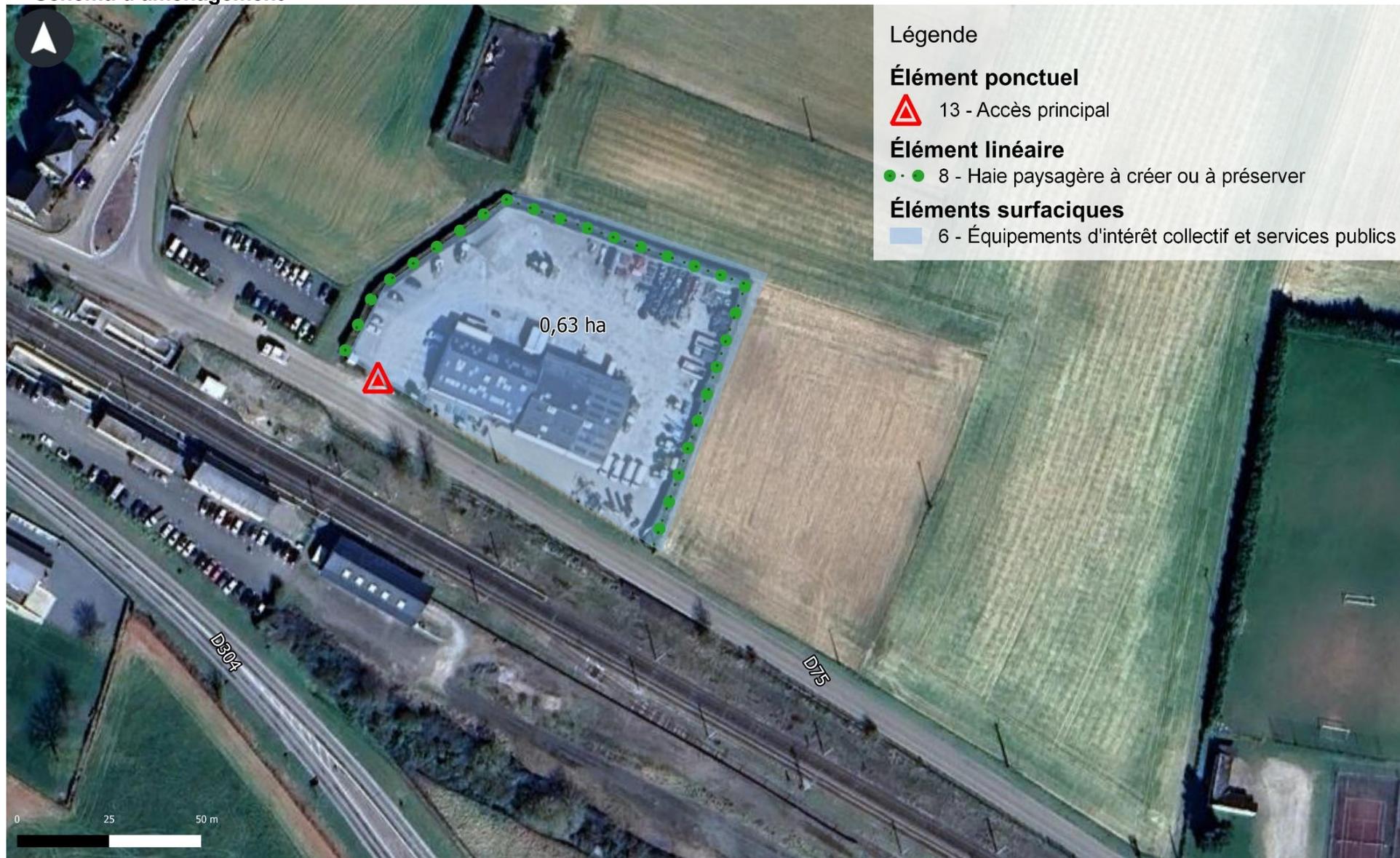
Réseaux

- 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 s'il existe.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchements 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

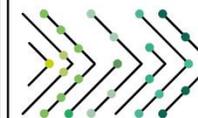
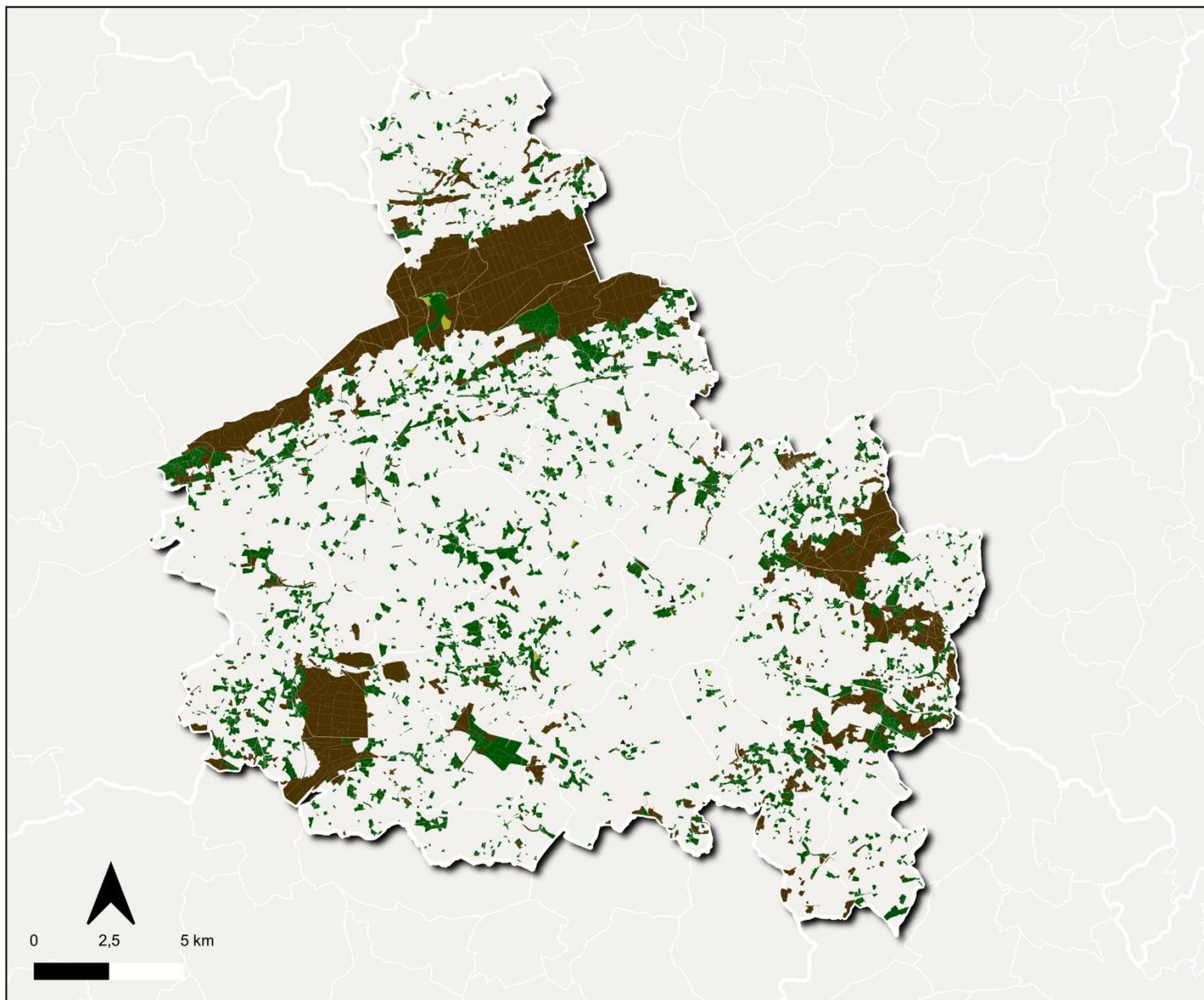
LES ZONES AGRICOLES (STECAL Az)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DE LA CHAMPAGNE CONLINOISE
& DU PAYS DE SILLÉ

4CPS

La zone naturelle

- la zone naturelle (N)
- la sous-zone naturelle et forestière (Nf)
- la sous-zone naturelle et jardin (Nj)
- le STECAL naturel économique (Nz)
- le STECAL naturel équipement (Ne)
- le STECAL naturel loisirs (NI)
- le STECAL naturel tourisme (Nt)

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES

SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCEUIL LIMITE NI

Le STECAL NI est destiné à permettre le développement des activités de loisirs existantes situées dans la zone à dominante naturelle.

Projet de STECAL	Type de projet	Consommation d'espace
Terrain de loisirs à Conlie	Loisirs	0 ha (surface déjà consommée)
Terrain de loisirs à Cures	Loisirs	0 ha (surface déjà consommée)
Terrain de loisirs à Neuvilallais	Loisirs	0,005
Terrain de loisirs à Rouessé-Vassé	Loisirs	0,22 ha (surface déjà consommée)

Règles associées au sous-secteur NI

Constructions autorisées par le règlement	Les extensions et/ou constructions nouvelles liées et nécessaires aux activités existantes.
Hauteur	La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 6 mètres au point le plus haut de la construction.
Implantation	Les règles d'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives sont similaires à celles édictées pour la zone N. Les nouvelles constructions seront localisées au plus près des constructions existantes dans un périmètre maximal de 25 mètres à compter de la limite extérieure du bâtiment.
Règles de densité	Les nouvelles constructions devront respecter une emprise au sol maximale de 200 m ² .
Raccordement aux réseaux publics	Raccordement au réseau d'eau potable si nécessaire

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL NI)

CONLIE : TERRAIN DE LOISIRS

- Contexte et enjeux

Superficie du projet : 1,2 ha

Consommation d'ENAF : 0 ha

Localisation : en zone naturelle de loisirs (NI)

Destination : Equipements d'intérêt collectif et services publics

Sous-destination : Equipement sportif

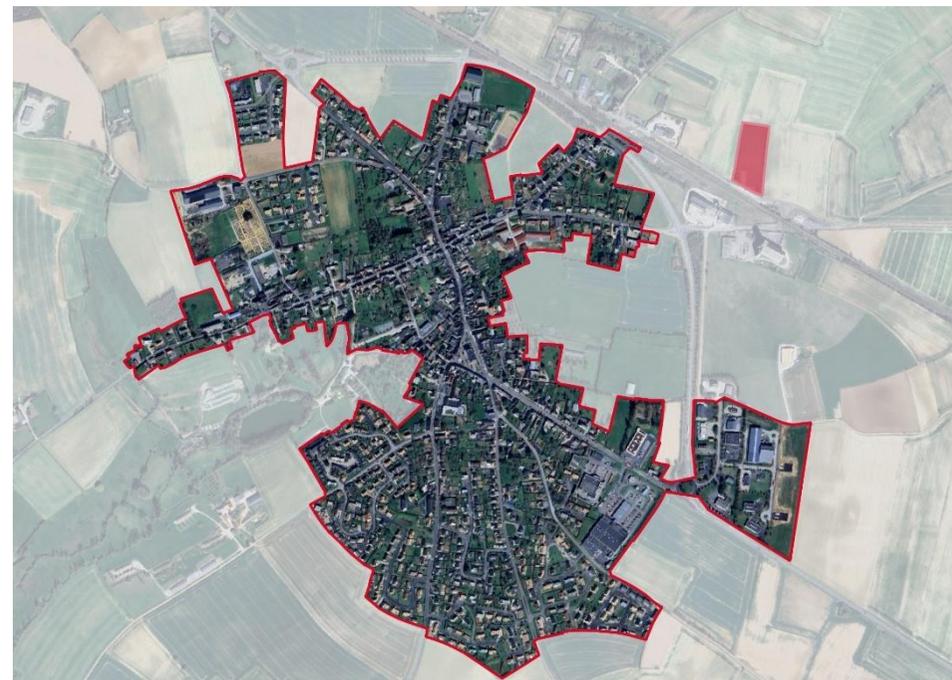
Le terrain de loisirs de Conlie est situé au Nord-Est de la commune.

Il accueille actuellement deux courts de tennis et un stade de foot municipal.

Le STECAL, d'une superficie 1,2 ha a pour objectif de permettre le maintien des activités sur le site et de développer si besoin, sur place l'espace de loisirs (construction de vestiaires, de terrains couverts, etc.).

Le maintien de ces activités répond à la volonté de la 4CPS de développer son offre d'équipements sportifs et de loisirs.

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



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Terrain de tennis et stade municipal de Conlie – Sarthe Tourisme

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL NI)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Ce secteur, a vocation à permettre le développement d'une activité de loisirs 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, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Les déplacements pourront se faire dans le respect des accès existants

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

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

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL NI)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL NI)

CURES : TERRAIN DE LOISIRS

- **Contexte et enjeux**

Superficie du projet : 1,595 ha

Consommation d'ENAF : 0 ha

Localisation : en zone naturelle de loisirs (NI)

Destination : Equipements d'intérêt collectif et services publics

Sous-destination : Equipement sportif

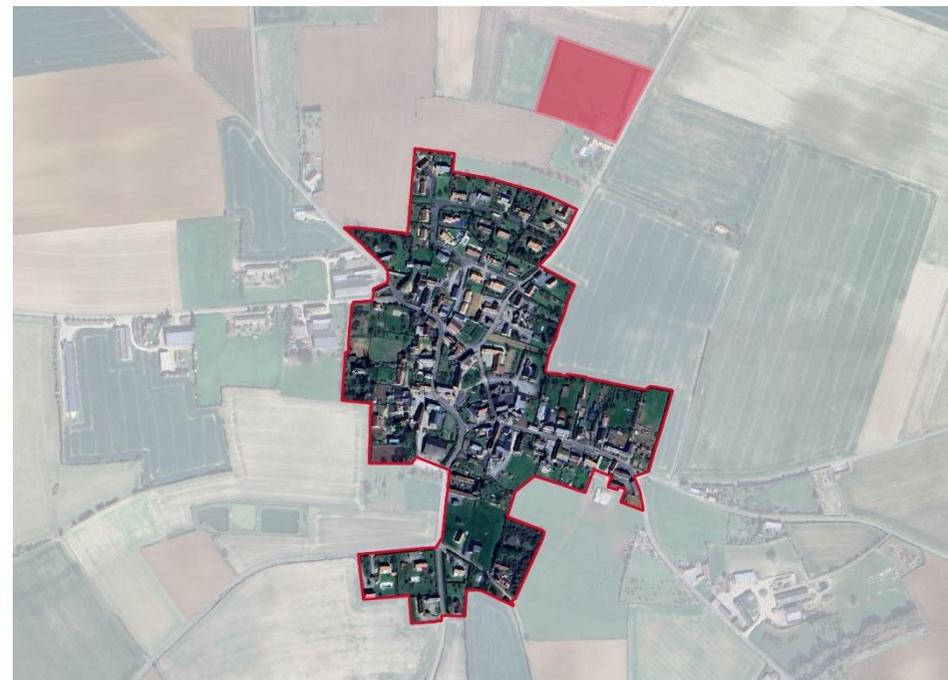
Le terrain de loisirs de Cures est situé au Nord-Est de la commune.

Il accueille actuellement un terrain de foot municipal, des vestiaires et un boulodrome.

Le STECAL, d'une superficie 1,595 ha a pour objectif de permettre le maintien des activités sur le site et de développer si besoin, sur place l'espace de loisirs (construction de vestiaires, de terrains couverts, etc.).

Le maintien de ces activités répond à la volonté de la 4CPS de développer son offre d'équipements sportifs et de loisirs.

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



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Terrain de tennis et stade municipal de Conlie – Sarthe Tourisme

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL NI)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Ce secteur, a vocation à permettre le développement d'une activité de loisirs 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, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Les déplacements pourront se faire dans le respect des accès existants

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

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

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL NI)

• Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL NI)

NEUVILLALAIS : TERRAIN DE LOISIRS

- **Contexte et enjeux**

Superficie du projet : 0,008 ha

Consommation d'ENAF : 0,005 ha

Localisation : en zone naturelle de loisirs et de tourisme (Nlt)

Destination : Equipements d'intérêt collectif et services publics

Sous-destination : Equipement sportif

Le secteur, d'une superficie de 0,008 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 au loisir.

L'objectif de ce projet est de permettre l'installation d'une caravane.

Ainsi, bien que la surface du STECAL soit de 0,008, celle-ci ne compte pas entièrement dans le calcul de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier. En effet, seule la partie où s'implantera la caravane est consommatrice d'espace NAF, représentant environ 50 m², soit 0,005 ha.

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir une caravane. 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 périmètre du STECAL, 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.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL NI)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL NI)

ROUEZ : TERRAIN DE LOISIRS

- **Contexte et enjeux**

Superficie du projet : 0,22 ha

Consommation d'ENAF : 0,22 ha

Localisation : en zone naturelle de loisirs (NI)

Destination : Equipements d'intérêt collectif et services publics

Sous-destination : Equipement sportif

La commune de Rouez souhaite développer son offre de loisirs (skate-park, terrains de tennis, jeux d'extérieurs, etc.) permettant aux habitants et aux visiteurs d'y pratiquer différentes activités de loisirs.

Ce parc se situe au centre de la commune, à l'Est, à proximité immédiate du terrain de foot existant, sur des parcelles à dominante naturelle.

Le STECAL, d'une superficie de 0,22 ha a pour objectif d'autoriser le site à développer l'offre communal de loisirs.

Le développement de cette activité répond à la volonté de la 4CPS de développer ses offres de loisirs.

Ne disposant pas encore d'une vocation touristique et de loisirs, le présent STECAL est un espace avant tout naturel. Dès lors, ce projet consomme 0,22 ha d'espace naturel.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL NI)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Ce secteur, a vocation à permettre le développement d'activités de loisirs sur le site (skate-park, terrain de tennis, terrain de pétanque, tables de ping-pong, etc.). Dans ce contexte, tout nouvel aménagement devra être fait en cohérence avec l'ambiance du site, naturel et bucolique et dans le respect de l'environnement.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Les accès seront créés au sein de la zone existante.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion globale et détaillée sur le traitement paysager du site à aménager. Dans le cas de toutes nouvelles constructions ou installations, il conviendra d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, la trame paysagère existante sera préservée et conservée. En cas d'arrachage, les sujets seront replantés sur site avec des essences locales, variées et adaptées au changement climatique.
- Afin de créer un espace tampon avec les espaces agricoles à proximité, il conviendra d'implanter une zone végétalisée tampon (linéaires de haie, alignement d'arbres, etc.).

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 s'il existe. 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 branchements 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL NI)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES

SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCEUIL LIMITE Nt

Le STECAL Nt est destiné à permettre le développement des activités touristiques existantes situées dans la zone à dominante naturelle.

Projet de STECAL	Type de projet	Consommation d'espace
Camping de Conlie	Tourisme	0 ha (surface déjà consommée)
Base de loisirs et hébergements à Domfront	Tourisme	0,01 ha
Hébergements insolites à Domfront-en-Champagne	Tourisme	0
Camping les Tournesols au Grez	Tourisme	0 ha (surface déjà consommée)
Camping Smile et Braudières à Mézières	Tourisme	0,02 ha
Abbaye de Champagne à Rouez	Tourisme	0,06 ha
Aire de stationnement pour les campings cars à Rouez	Tourisme	0,02 ha
Sled Dog Ride à Saint-Symphorien	Tourisme	0,81 ha
Camping Huttopia à Sillé	Tourisme	0 ha (surface déjà consommée)
Camping de la Forêt à Sillé	Tourisme	0 ha (surface déjà consommée)
Camping de la Groie à Sillé	Tourisme	0 ha (surface déjà consommée)
Site de Coco Plage à Sillé	Tourisme	0 ha (surface déjà consommée)
Camping de la Vègre à Tennie	Tourisme	0 ha (surface déjà consommée)

Règles associées au sous-secteur Nt

Constructions autorisées par le règlement	Les extensions et/ou constructions nouvelles liées et nécessaires aux activités existantes.
Hauteur	La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 10 mètres au point le plus haut de la construction. Les règles d'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives sont similaires à celles édictées pour la zone N.
Implantation	Les nouvelles constructions seront localisées au plus près des constructions existantes dans un périmètre maximal de 25 mètres à compter de la limite extérieure du bâtiment.
Règles de densité	Les nouvelles constructions ne peuvent présenter une emprise au sol supérieure à 150 m ² . Le cumul d'emprise au sol de l'ensemble des constructions d'un même secteur est limité à 600 m ² .
Raccordement aux réseaux publics	Raccordement au réseau d'eau potable si nécessaire.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

CONLIE : CAMPING

- Contexte et enjeux

Superficie du projet : 0,74 ha

Consommation d'ENAF : 0 ha

Localisation : en zone naturelle à vocation touristique (Nt)

Destination : Commerces et activités de services

Sous-destination : Autres hébergements touristiques

Le camping de Conlie est situé à l'Ouest de la commune.

Le site propose des emplacements pour les vans, camping-cars, caravanes, ou en tente. Il propose également un hébergement dans un des pods mis à disposition.

Le STECAL, d'une superficie de 0,74 ha a pour objectif d'autoriser le camping à conforter son activité au sein de son 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 présent STECAL ne consomme pas d'espace naturel, agricole ou forestier.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Camping de Conlie – Sarthe Tourisme

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Les accès seront créés au sein de la zone existante.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion globale et détaillée sur le traitement paysager du site à aménager. A l'échelle de l'opération, afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, la trame paysagère existante sera préservée et conservée. En cas d'arrachage, les sujets seront replantés sur site avec des essences locales, variées et adaptées au changement climatique.

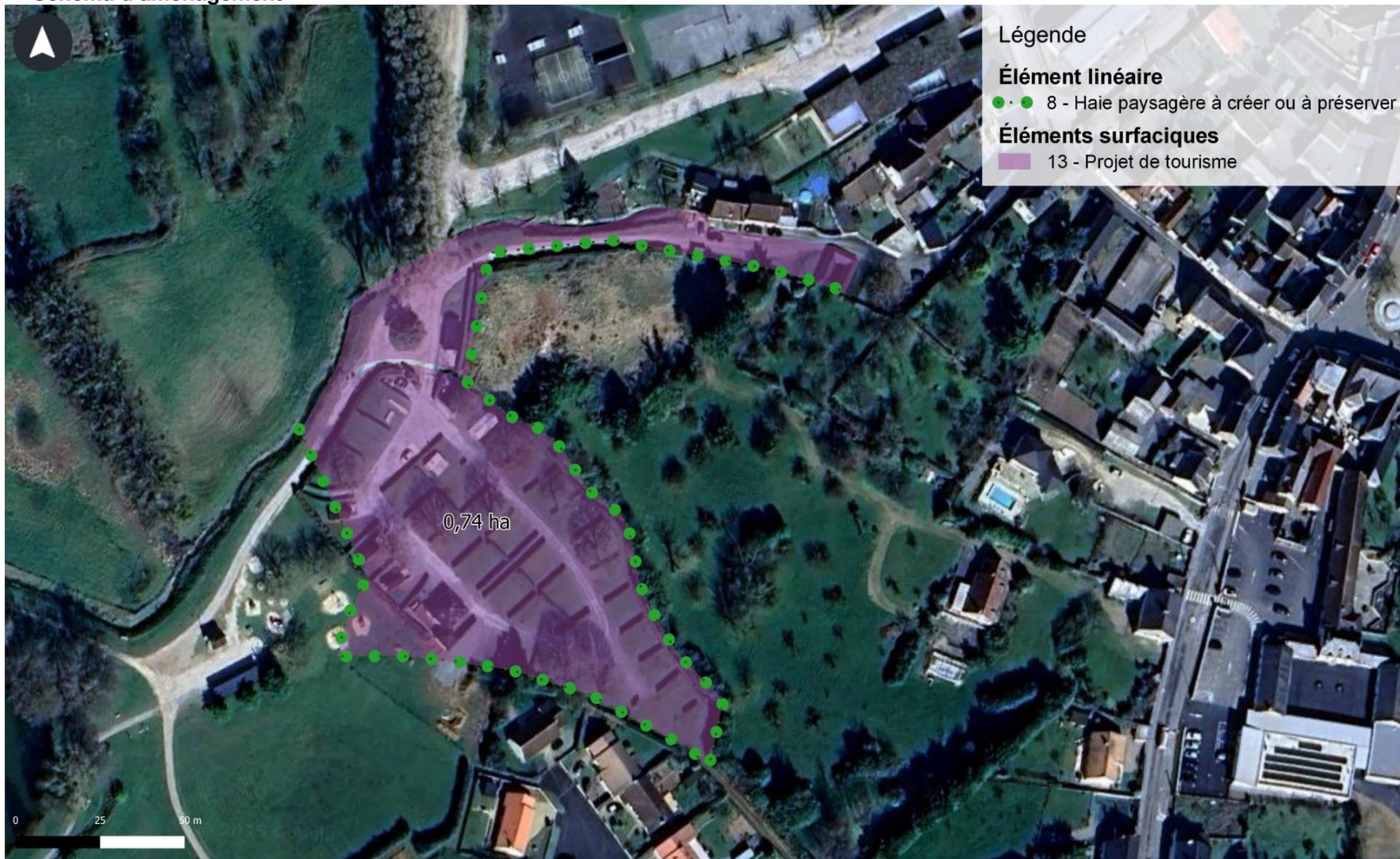
Réseaux

- 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 s'il existe. 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 branchements 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

DOMFRONT : BASE DE LOISIRS ET HERBERGEMENTS TOURISTIQUES

- Contexte et enjeux

Superficie du projet : 0,91 ha

Consommation d'ENAF : 0,01 ha

Localisation : en zone naturelle à vocation touristique (Nt)

Destination : Commerces et activités de services

Sous-destination : Autres hébergements touristiques

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 un espace de loisirs avec une possibilité de location d'hébergements de « type insolite ». Ces hébergements prendront la forme d'un tipi, d'une yourte et de quatre emplacements nus. Cela permettra d'offrir au territoire de la 4CPS une nouvelle offre touristique.

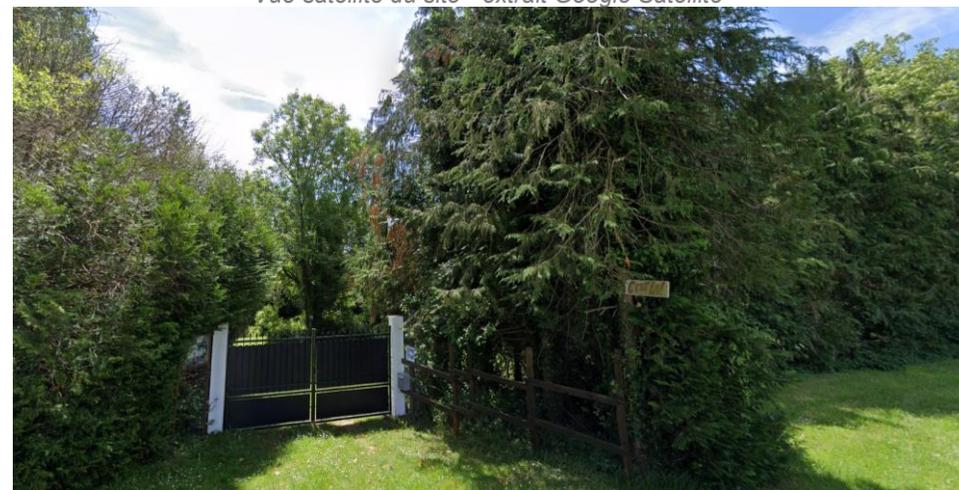
Le projet s'intégrera parfaitement dans l'environnement existant.

Bien que celui-ci soit située sur une emprise de 1,13 ha, il ne consommera pas l'équivalent. En effet, la parcelle d'implantation du projet dispose déjà d'une vocation de loisirs. Elle est considérée comme un espace déjà consommé. Seuls les hébergements (tipi et yourte) ainsi que le local d'accueil, le bloc sanitaire et la cuisine consommeront de l'espace NAF. Ces constructions et installations ne pourront pas excéder 100 m².

Ainsi, bien que la surface du STECAL soit de 1,13 ha, la surface consommée associée est de 0,01 ha.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Vue du terrain - extrait Google Maps

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir une activité touristique conciliant base de loisirs et hébergements touristiques. Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu bâti existant et devront respecter les qualités architecturales, urbaines et paysagères du site.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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 et perméable afin de permettre une bonne infiltration des eaux pluviales et conserver l'aspect naturel du site.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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 et composant 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 avec des essence de qualités écologiques égales ou supérieures au sein ou en bordure de site.
- La plantation de végétaux doit favoriser l'utilisation d'essences locales, variées et adaptées au changement climatique.
- 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

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 s'il existe. 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 branchements 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

DOMFRONT : HEBERGEMENTS INSOLITES

- **Contexte et enjeux**

Superficie du projet : 0,071 ha

Consommation d'ENAF : 0 ha

Localisation : en zone naturelle de loisirs et de tourisme (Nlt)

Destination : Commerces et activités de services

Sous-destination : Autres hébergements touristiques

Le secteur, d'une superficie de 0,071 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*.

L'emplacement du STECAL se trouve sur un chemin d'accès déjà artificialisé, ce STECAL n'engendre donc aucune consommation d'espace ENAF.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite

- **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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

LE GREZ : CAMPING LES TOURNESOLS

- **Contexte et enjeux**

Superficie du projet : 2,57 ha

Consommation d'ENAF : 0 ha

Localisation : en zone naturelle à vocation touristique (Nt)

Destination : Commerces et activités de services

Sous-destination : Autres hébergements touristiques

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.

- **Principes du projet**



Vue satellite du site - extrait Google Satellite

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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

MEZIERES : CAMPING SMILE ET BRAUDIÈRES

- Contexte et enjeux

Superficie du projet : 2,86 ha

Consommation d'ENAF : 1,27 ha

Localisation : en zone naturelle à vocation touristique (Nt)

Destination : Commerces et activités de services

Sous-destination : Autres hébergements touristiques

Le secteur, d'une superficie de 2,86 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. Le STECAL, situé également sur l'emprise actuelle du camping, permettra au site existant de conforter son activité.

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.

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 la consommation d'espace naturel, agricole et forestier. En effet, seule la partie où s'implantera les emplacements mobil-homes, l'espace de jeux et les sanitaires sont comptabilisés, soit 0,02 ha



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Vue du terrain - extrait Google Maps

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- **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.
- Pour l'extension, la construction de l'aire de jeux ou des mobil-homes devra être faite en cohérence avec l'ambiance naturelle et bucolique du site.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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 avec des essences locales, variées et adaptées au changement climatique.
- 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

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 s'il existe. 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 branchements 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

ROUEZ : ABBAYE DE CHAMPAGNE

- Contexte et enjeux

Superficie du projet : 2,504 ha

Consommation d'ENAF : 0,06 ha

Localisation : en zone naturelle à vocation touristique (Nt)

Destination : Commerces et activités de services

Sous-destination : Autres hébergements touristiques

Caractéristiques : zone Natura 2000 / ZNIEFF II

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, il s'agit d'un monument historique partiellement inscrit. Aujourd'hui c'est une structure de tourisme et une exploitation agricole qui compte 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 consommer autant d'espace que son emprise totale.

En effet, il s'agit ici d'un projet permettant l'implantation de quelques habitats insolites de part et d'autre du site. Ainsi, l'espace NAF consommé par ce projet sera de l'ordre de 0,06 ha.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Abbaye de Champagne – Sarthe Tourisme

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- **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, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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 pour éviter toute imperméabilisation du sol et conserver un aspect naturel.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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 à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante. Les arbres et haies bordant et composant 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 avec des essences de qualités écologiques égales ou supérieures au sein ou en bordure de site.
- La plantation de végétaux doit favoriser l'utilisation d'essences locales, variées et adaptées au changement climatique.
- 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

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 s'il existe. 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 branchements 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

ROUEZ : AIRE D'ACCUEIL DE CAMPING-CARS

- Contexte et enjeux

Superficie du projet : 0,114 ha

Consommation d'ENAF : 0,02 ha

Localisation : en zone naturelle à vocation touristique (Nt)

La commune de Rouez souhaite mettre à disposition des touristes une aire d'accueil de camping-cars afin de compléter l'offre touristique communale.

Le STECAL, d'une superficie de 0,23 ha a pour objectif d'autoriser le site à développer l'offre communal de tourisme.

Le développement de cette activité répond à la volonté de la 4CPS de développer ses offres touristiques.

La consommation d'espace (ENAF) associé à ce projet ne concerne pas l'ensemble de la parcelle. En effet, les emplacements de camping-cars prévus ne nécessitent pas d'aménagement, seule la plate-forme permettant de vidanger les véhicules stationnés et offrant des sanitaires consomment de l'espace. Cette plate-forme ne pourra excéder 0,02 ha. La consommation d'ENAF associée à ce projet n'est donc que de 0,02 ha.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Vue de l'entrée du site - extrait Google Satellite

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Ce secteur, a vocation à permettre la création d'une aire d'accueil pour camping-cars. Cette aire devra permettre à 6 camping-cars maximum de stationner. L'aménagement de cette aire devra être fait en cohérence avec l'ambiance du site, naturel et bucolique et dans le respect de l'environnement.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Les accès seront créés au sein de la zone existante.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion globale et détaillée sur le traitement paysager du site à aménager. Concernant l'aménagement de cette zone, il conviendra d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, la trame paysagère existante sera préservée et conservée. En cas d'arrachage, les sujets seront replantés sur site avec des essences locales, variées et adaptées au changement climatique.
- Le revêtement des places de stationnements sera perméable et permettra l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement.

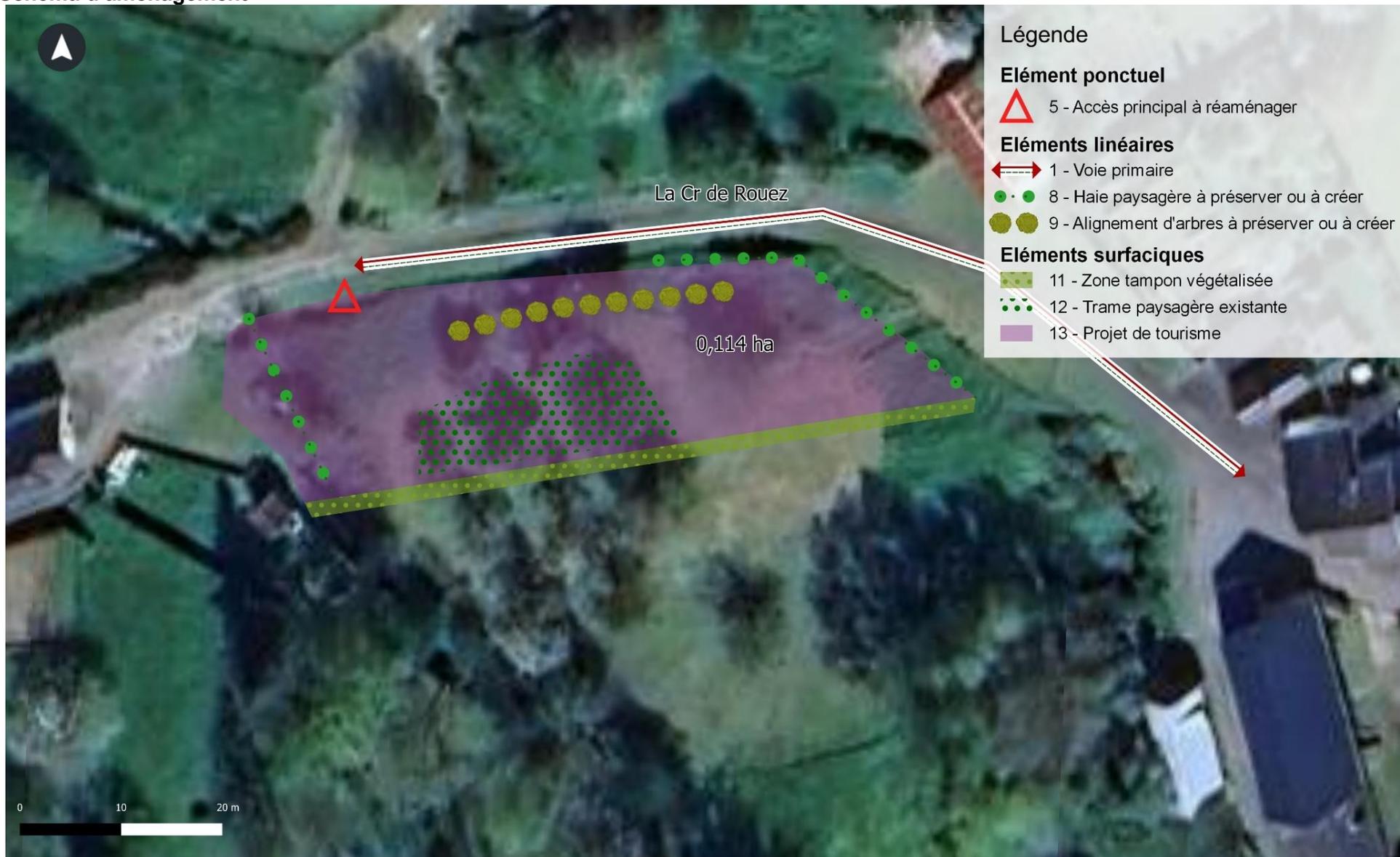
Réseaux

- 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 s'il existe. 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 branchements 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

SAINT-SYMPHORIEN : SLED DOG RIDE

- **Contexte et enjeux**

Superficie du projet : 0,81 ha

Consommation d'ENAF : 0,24 ha

Localisation : en zone naturelle à vocation touristique (Nt)

Destination : Commerces et activités de services

Sous-destination : Autres hébergements touristiques

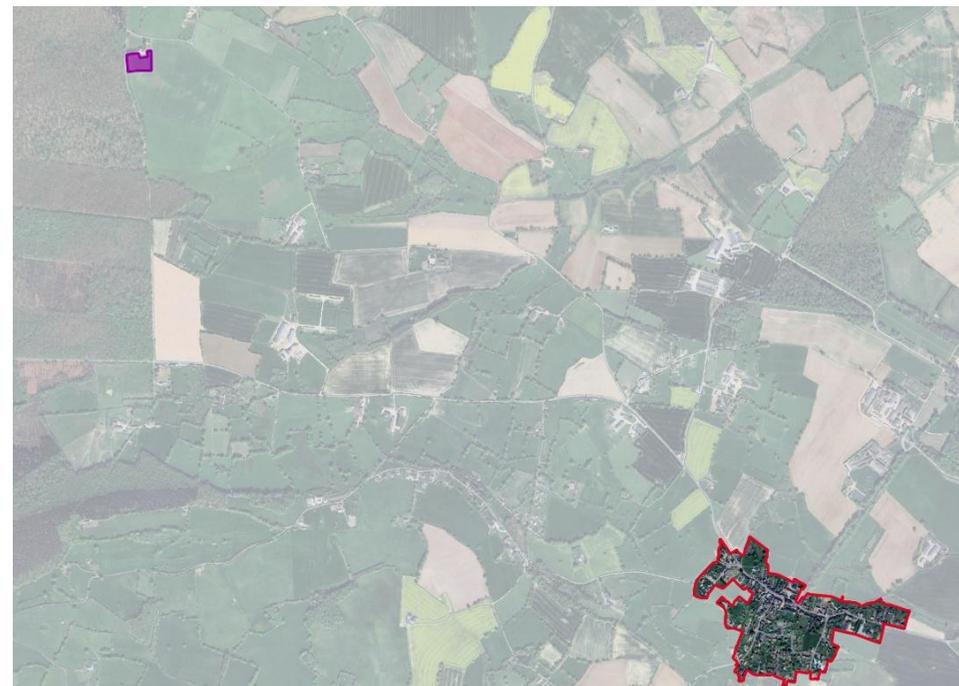
Le secteur, d'une superficie de 0,81 ha, est situé à la lisière de la forêt de la Petite Charnie, au Nord-Ouest du bourg de Saint-Symphorien.

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 traîneau. 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 ses chiens.

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

Ce projet est implanté sur une parcelle à dominante naturelle, la consommation d'ENAF ne concerne que les aménagements concernant les hébergements insolites construits sur cette parcelle. Ces hébergements ne pourront pas excéder les 240 m². La consommation d'ENAF associée est donc de 0,024 ha.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Sled Dog Ride – Sarthe Tourisme

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- **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 naturelle et bucolique du site et dans le respect de l'environnement.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante. Les haies bordant le site devront, dans la mesure du possible, être préservées et conservées. Les végétaux arrachés devront être replantés avec des essences de qualité écologique égale ou supérieure afin de préserver la biodiversité, maintenir l'équilibre naturel et améliorer la qualité de l'air. Elles pourront être replantées au sein de la zone tampon.
- Une zone tampon sera prévue le long du champ existant, pour éviter les frottements d'usage avec l'activité agricole. Elle permettra de marquer un changement d'usage entre l'espace touristique et la zone agricole. L'espace sera composé de haies bocagères et d'arbres de haute tige d'espèces locales, variées et adaptées au changement climatique. Elles pourront servir de voies dédiées aux déplacements doux.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- 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 s'il existe. 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 branchements 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

SILLE-LE-GUILLAUME : CAMPING HUTTOPIA

- Contexte et enjeux

Superficie du projet : 10,17 ha

Consommation d'ENAF : 0 ha

Localisation : en zone naturelle à vocation touristique (Nt)

Destination : Commerces et activités de services

Sous-destination : Autres hébergements touristiques

Caractéristiques : zone Natura 2000, ZNIEFF II

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 en toiles et bois, des chalets ou des mobile-homes. Il dispose également d'emplacements réservés aux campeurs.

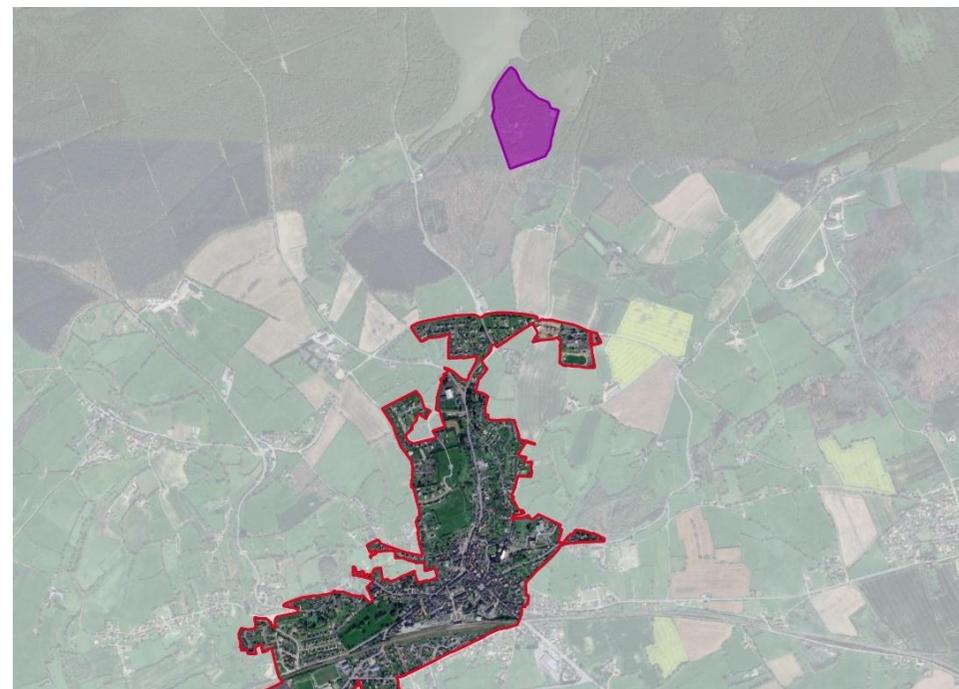
Le camping est ouvert d'avril à septembre.

Le STECAL, d'une superficie de 10,17 ha a pour objectif d'autoriser le camping à conforter son activité au sein de son 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 présent STECAL ne consomme pas d'espace naturel, agricole ou forestier.

En outre, ce site fait l'objet d'un Plan de gestion concernant le site classé du Grand Etang de Sillé-le-Guillaume, qu'il convient de prendre en compte pour les aménagements futurs.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Camping Huttopia – Sillé-le-Guillaume

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Les accès seront créés au sein de la zone existante.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion globale et détaillée sur le traitement paysager du site à aménager. A l'échelle de l'opération, afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, la trame paysagère existante sera préservée et conservée. En cas d'arrachage, les sujets seront replantés sur site avec des essences locales, variées et adaptées au changement climatique.

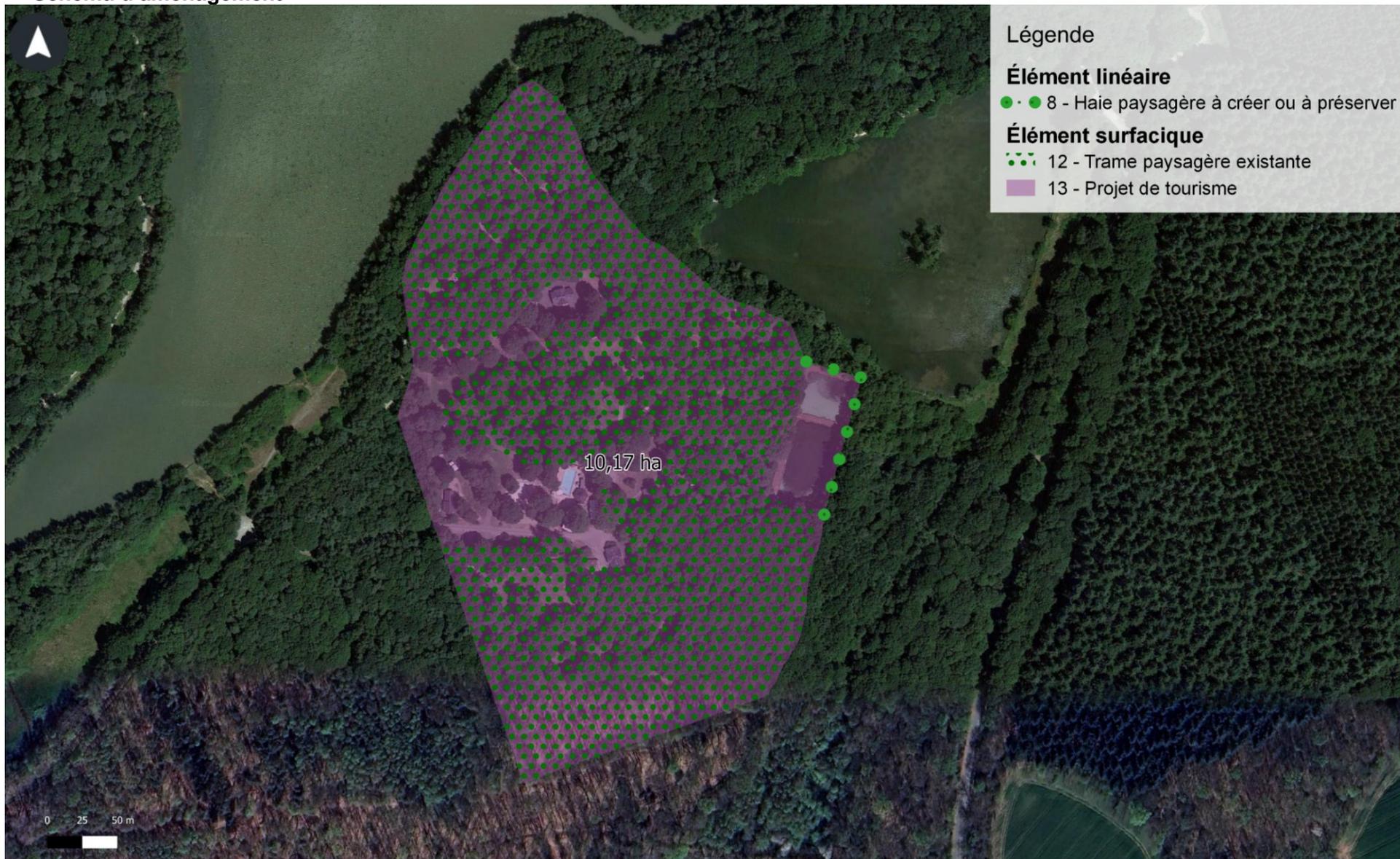
Réseaux

- 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 s'il existe. 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 branchements 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

SILLE-LE-GUILLAUME : CAMPING DE LA FORÊT

- **Contexte et enjeux**

Superficie du projet : 3,83 ha

Consommation d'ENAF : 0 ha

Localisation : en zone naturelle de loisirs et de tourisme (Nlt)

Destination : Commerces et activités de services

Sous-destination : Autres hébergements touristiques

Caractéristiques : zone Natura 2000, ZNIEFF II

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 et petit déjeuner accessibles sur place.

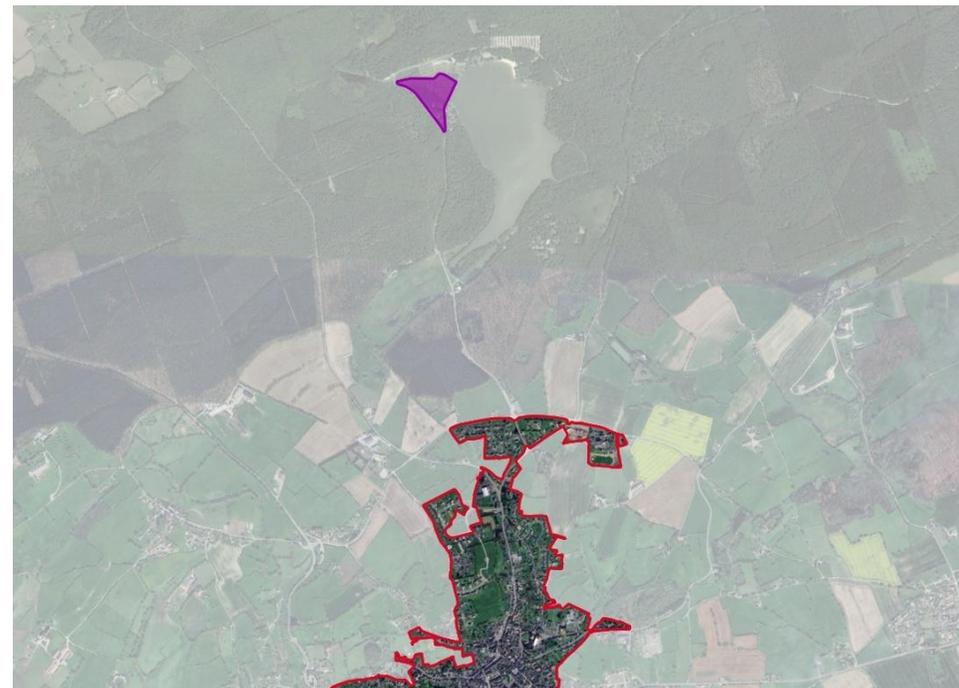
Le camping est ouvert de mars à septembre.

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 présent STECAL ne consomme pas d'espace naturel, agricole ou forestier.

En outre, ce site fait l'objet d'un Plan de gestion concernant le site classé du Grand Etang de Sillé-le-Guillaume, qu'il convient de prendre en compte pour les aménagements futurs.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Camping La Forêt – Sillé-le-Guillaume

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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 réalisée en cohérence avec l'ambiance naturelle et bucolique du site et dans le respect de l'environnement.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Les accès seront créés au sein de la zone existante.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion globale et détaillée sur le traitement paysager du site à aménager. A l'échelle de l'opération, afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, la trame paysagère existante sera préservée et conservée. En cas d'arrachage, les sujets seront replantés sur site avec des essences locales variées et adaptées au changement climatique de la zone tampon.

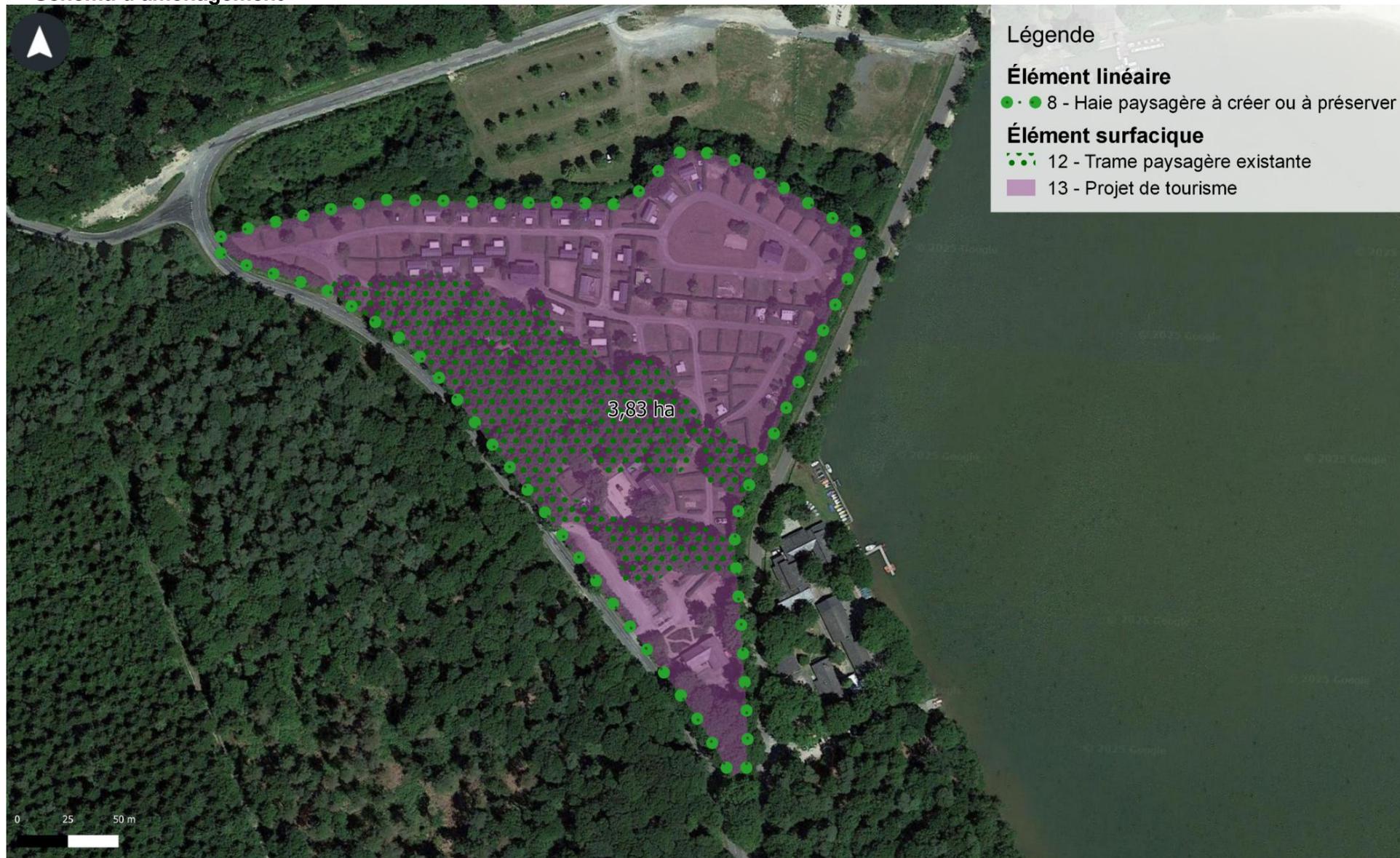
Réseaux

- 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 s'il existe. 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 branchements 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

SILLE-LE-GUILLAUME : SITE DE COCO PLAGE

- Contexte et enjeux

Superficie du projet : 1,47 ha

Consommation d'ENAF : 0 ha

Localisation : en zone naturelle à vocation touristique (Nt)

Destination : Equipements d'intérêt collectif et services publics

Sous-destination : Equipement sportif

Caractéristiques : zone Natura 2000, ZNIEFF II

Le secteur, d'une superficie de 1,47 ha, est situé au nord de Sillé-le-Guillaume. Il s'agit du site touristique de Coco Plage.

Ce site touristique comprend le lac de Sillé ainsi que plusieurs massifs forestiers à proximité du lac. Dans ces espaces, une offre diversifiée d'activités de loisirs et de tourisme est proposée (accrobranches, terrains et chalets de tennis, mini-golf, manège à poneys, etc.). Le site de coco-plage accueille également un service de restauration qui complète l'offre touristique existante.

L'objectif de ce STECAL est d'autoriser le site à maintenir voire à conforter son activité touristique.

Le maintien et 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 présent STECAL ne consomme pas d'espace naturel, agricole ou forestier.

En outre, ce site fait l'objet d'un Plan de gestion concernant le site classé du Grand Etang de Sillé-le-Guillaume, qu'il convient de prendre en compte pour les aménagements futurs.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Une des entrées sur le site de Coco-plage – Sillé-le-Guillaume

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Ce secteur, a vocation à permettre le maintien et le développement d'une activité touristique existante. La construction de tout nouveau bâtiment supplémentaire nécessaire au développement de l'activité devra être réalisée en cohérence avec l'ambiance naturelle et bucolique du site et dans le respect de l'environnement.
- Dans le cas de toutes nouvelles constructions ou installations, il conviendra d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, la trame paysagère existante sera préservée et conservé
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Les accès seront créés au sein de la zone existante.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion globale et détaillée sur le traitement paysager du site à aménager. A l'échelle de l'opération, afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, la trame paysagère existante sera préservée et conservée.

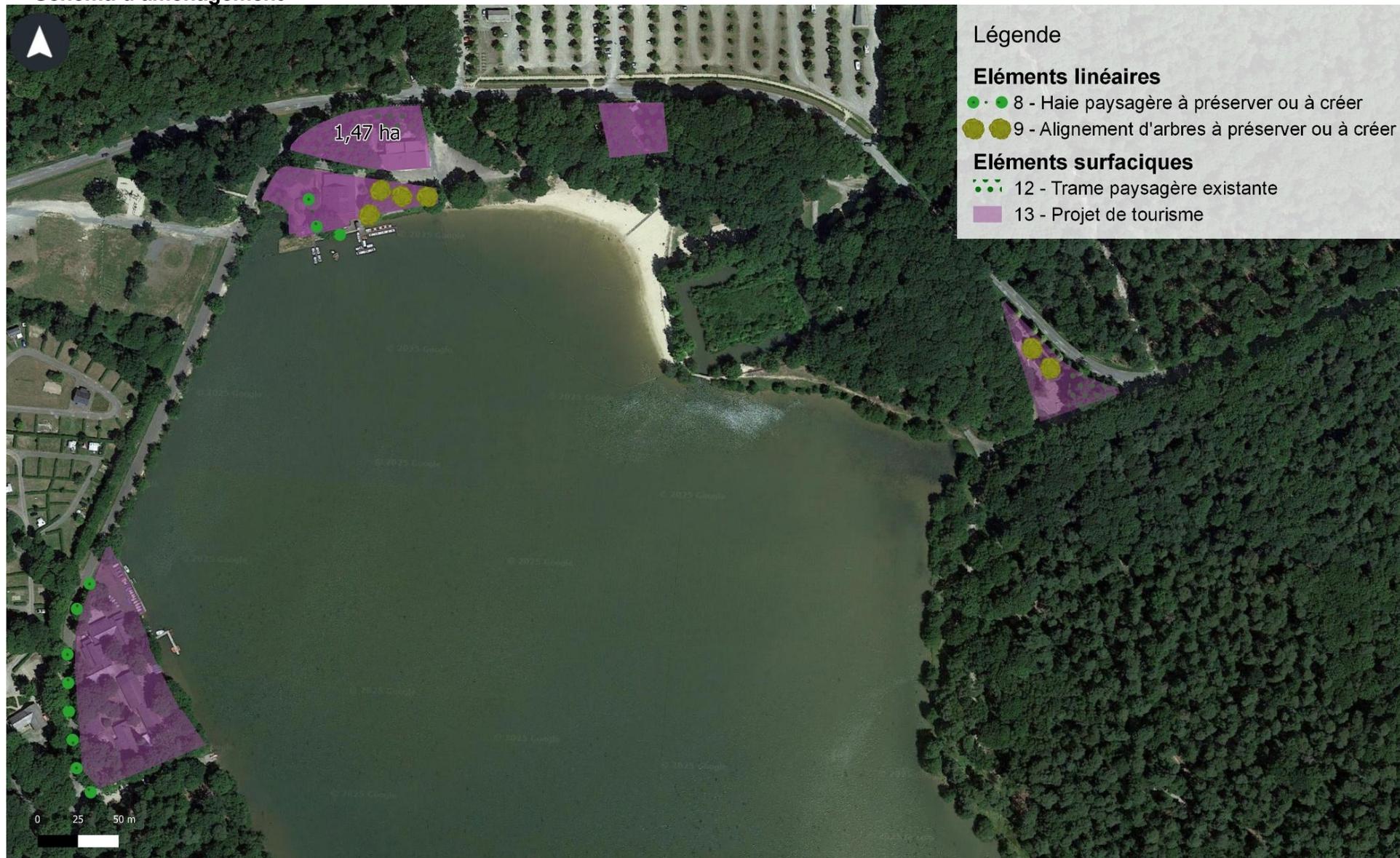
Réseaux

- 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 s'il existe.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchements 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

• Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

SILLE-LE-GUILLAUME : CAMPING LA GROIE

- Contexte et enjeux

Superficie du projet : 0,58 ha

Consommation d'ENAF : 0 ha

Localisation : en zone naturelle à vocation touristique (Nt)

Destination : Commerces et activités de services

Sous-destination : Autres hébergements touristiques

Le secteur, d'une superficie de 0,58 ha, est situé au nord-est de Sillé-le-Guillaume. Il s'agit du camping privé de La Groie

Ce camping comprend des emplacements nus pour accueillir des caravanes, des camping-cars et des tentes. Il propose un accès et une découverte de la ferme situé à proximité et contient plusieurs équipements comme un terrain de tennis et de pétanque et l'accès à des sanitaires.

L'objectif de ce STECAL est d'autoriser le site à maintenir voire à conforter son activité touristique.

Le maintien et 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 présent STECAL ne consomme pas d'espace naturel, agricole ou forestier.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Entrée du camping La Groie – Sillé-le-Guillaume. Source : Mairie de Sillé-le-Guillaume

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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 réalisée en cohérence avec l'ambiance naturelle et bucolique du site et dans le respect de l'environnement.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Les accès seront créés au sein de la zone existante.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion globale et détaillée sur le traitement paysager du site à aménager. A l'échelle de l'opération, afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, la trame paysagère existante sera préservée et conservée. En cas d'arrachage, les sujets seront replantés sur site avec des essences locales variées et adaptées au changement climatique de la zone tampon.

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 s'il existe. 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 branchements 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

TENNIE : CAMPING DE LA VEGRE

- Contexte et enjeux

Superficie du projet : 3,19 ha

Consommation d'ENAF : 0 ha

Localisation : en zone naturelle à vocation touristique (Nt)

Destination : Commerces et activités de services

Sous-destination : Autres hébergements touristiques

Le camping de Tennie est situé à l'Ouest de la commune

Le site situé au bord de la rivière Vègre, propose 5 chalets (dont un adapté aux personnes à mobilité réduite), 3 mobil-homes et 76 emplacements.

Le STECAL, d'une superficie de 3,19 ha a pour objectif d'autoriser le camping à conforter son activité au sein de son 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 présent STECAL ne consomme pas d'espace naturel, agricole ou forestier.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Camping de la Vègre – Sarthe Tourisme

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Les accès seront créés au sein de la zone existante.

- **Qualité environnementale et prévention des risques**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion globale et détaillée sur le traitement paysager du site à aménager. A l'échelle de l'opération, afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, la trame paysagère existante sera préservée et conservée. En cas d'arrachage, les sujets seront replantés sur site avec des essences locales, variées et adaptées au changement climatique.

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 s'il existe. 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 branchements 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES

SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCEUIL LIMITE Nz

Le STECAL Nz est destiné à permettre le maintien et le développement d'activités économiques situées dans des zones à dominante naturelle et forestière.

Commune	Projet de STECAL (Nz)	Type de projet	Consommation d'espace
Conlie	Activité de menuiserie	Activités économiques	0
Conlie	Restauration de véhicules	Activités économiques	0
Conlie	Bureau d'étude en génie civil	Activités économiques	0
Domfront-en-Champagne	Réparation de véhicule (Top Garage)	Activités économiques	0
Domfront-en-Champagne	Activité de menuiserie	Activités économiques	0
Sillé-le-Guillaume	Entreprise (KSVA)	Activités économiques	0

Règles liées au sous-secteur Nz

Constructions autorisées par le règlement	Les extensions et/ou constructions nouvelles liées et nécessaires aux activités existantes.
Hauteur	La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 20 mètres au point le plus haut de la construction. Les règles d'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives sont similaires à celles édictées pour la zone N.
Implantation	Les nouvelles constructions seront localisées au plus près des constructions existantes dans un périmètre maximal de 25 mètres à compter de la limite extérieure du bâtiment.
Règles de densité	Les nouvelles constructions ne peuvent présenter une emprise au sol supérieure à 1600 m ² . Le cumul d'emprise au sol de l'ensemble des constructions d'un même secteur est limité à 2000 m ² .
Raccordement aux réseaux publics	Raccordement au réseau d'eau potable si nécessaire

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

CONLIE : ACTIVITES DE MENUISERIE (TRONCHET / CHOPLIN)

- Contexte et enjeux

Superficie du projet : 0,21 ha

Consommation d'ENAF : 0 ha

Localisation : en zone naturelle à vocation économique (Nz)

Destination : Commerces et activités de services

Sous-destination : Artisanat et activités de services

Le secteur, d'une superficie de 0,21 ha, est situé au nord-est de la commune de Conlie, de l'autre côté de la voie ferrée, sur le bord de la rue de l'Epinaube.

Le projet est situé sur une seule parcelle appartenant aux propriétaires porteurs du projet. Elle est entourée de parcelles classées en zone naturelle (N) ou Naturelle à vocation économique (Nz).

L'objectif de ce projet est de maintenir et développer l'activité de menuiserie déjà existante sur le site. Cette activité offre un service de proximité aux habitants de l'intercommunalité.

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

Bien que celui-ci soit située sur une emprise de 0,21 ha, il ne consommera pas l'équivalent. En effet, la parcelle d'implantation du projet dispose déjà de la vocation économique. Elle est considérée 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 0,21 ha, la surface consommée associée est de 0 ha.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Vue du terrain - extrait Google Maps

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir une activité de menuiseries. Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu bâti existant et devront respecter les qualités architecturales, urbaines et paysagères du site.
- Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le paysage, un travail sur les clôtures et les enseignes devra être réalisé.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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 et perméable afin de permettre une bonne infiltration des eaux pluviales et conserver l'aspect naturel du site.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du STECAL.
- Le linéaire de haies existant devra être préservé dans son ensemble.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

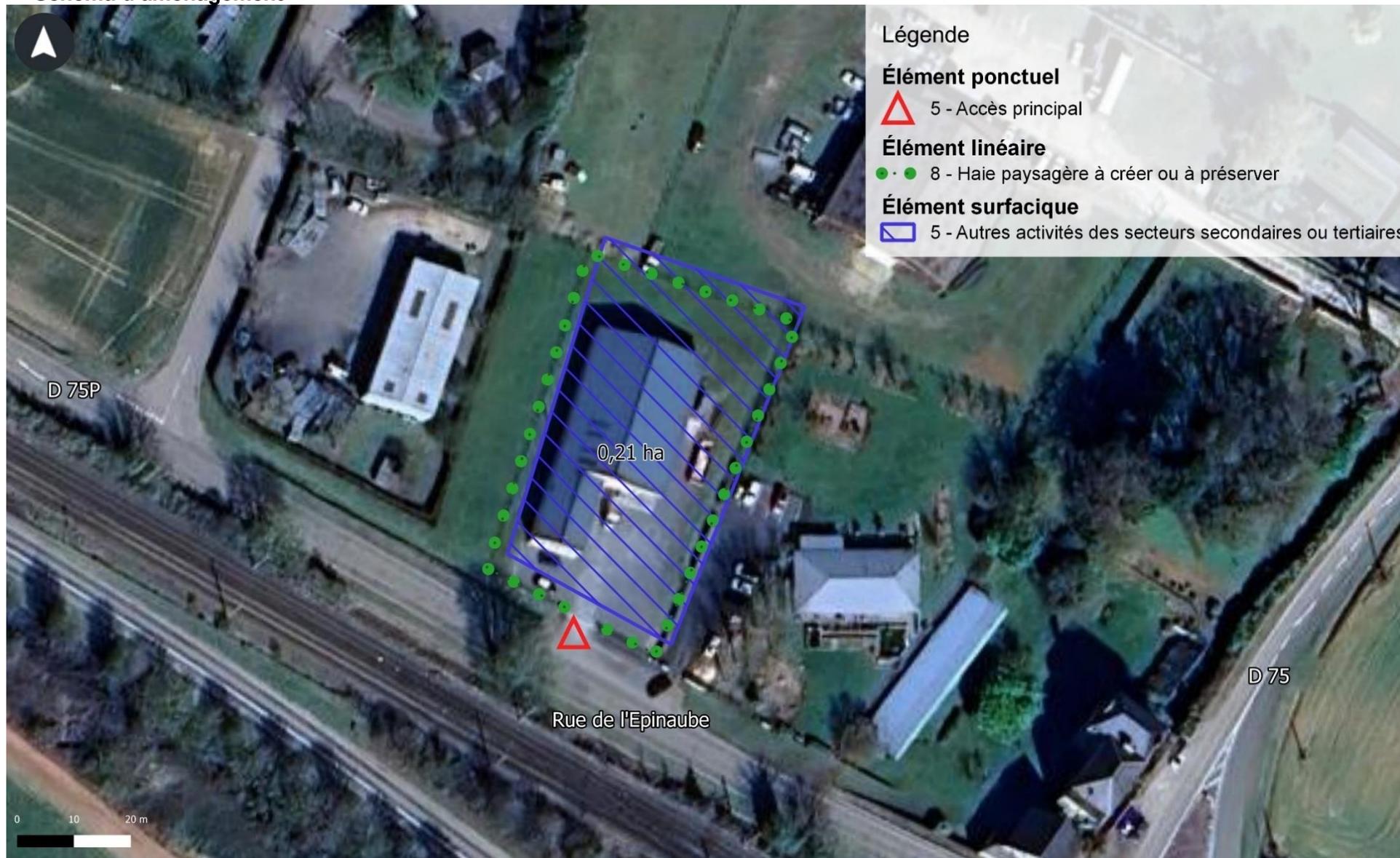
Réseaux

- 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 s'il existe. 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 branchements 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

CONLIE : RESTAURATION DE VEHICULES (VINTAGE CARS)

- Contexte et enjeux

Superficie du projet : 0,61 ha

Consommation d'ENAF : 0 ha

Localisation : en zone naturelle à vocation économique (Nz)

Destination : activité économique

Sous-destination : Artisanat et activités de services

Le secteur, d'une superficie de 0,61 ha, est situé au nord-est de la commune de Conlie, de l'autre côté de la voie ferrée, au bord de la départementale n°75.

Le projet est situé sur une seule parcelle appartenant aux propriétaires porteurs du projet. Elle est entourée de parcelles classées en zone naturelle (N) ou Naturelle à vocation économique (Nz).

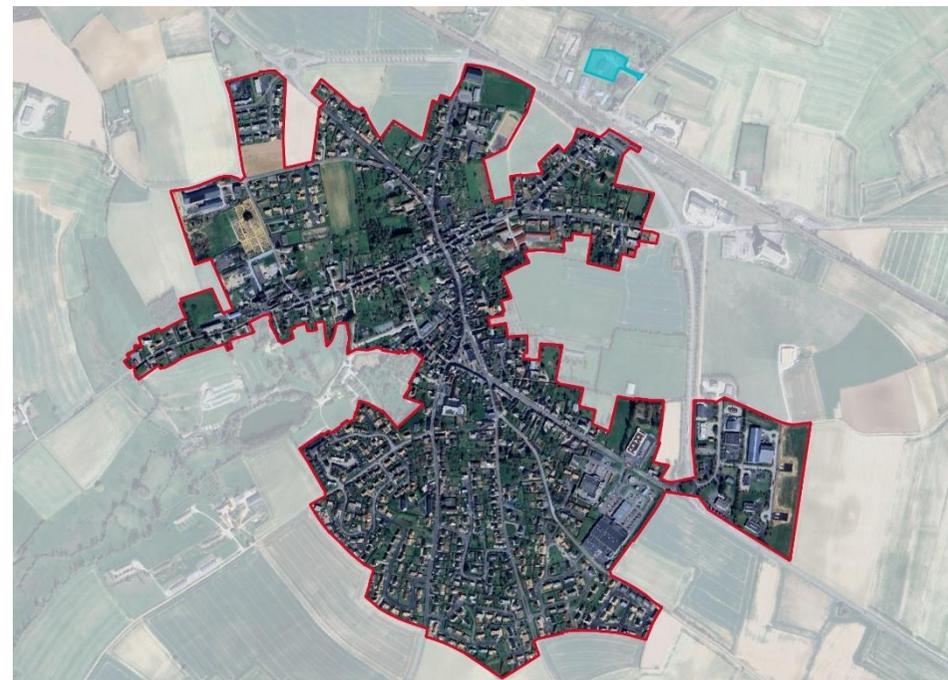
L'objectif de ce projet est de maintenir et développer l'activité de restauration et de réparation de véhicules « vintage » déjà existante sur le site. Cette activité offre un service de proximité aux habitants de l'intercommunalité.

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

Bien que celui-ci soit située sur une emprise de 0,61 ha, il ne consommera pas l'équivalent. En effet, la parcelle d'implantation du projet dispose déjà de la vocation économique. Elle est considérée 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 0,61 ha, la surface consommée associée est de 0 ha.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Vue du terrain - extrait Google Maps

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir une activité de restauration et de réparation de véhicules « vintage ». Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu bâti existant et devront respecter les qualités architecturales, urbaines et paysagères du site.
- Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le paysage, un travail sur les clôtures et les enseignes devra être réalisé.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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 et perméable afin de permettre une bonne infiltration des eaux pluviales et conserver l'aspect naturel du site.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du STECAL.
- Le linéaire de haies existant devra être préservé dans son ensemble.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

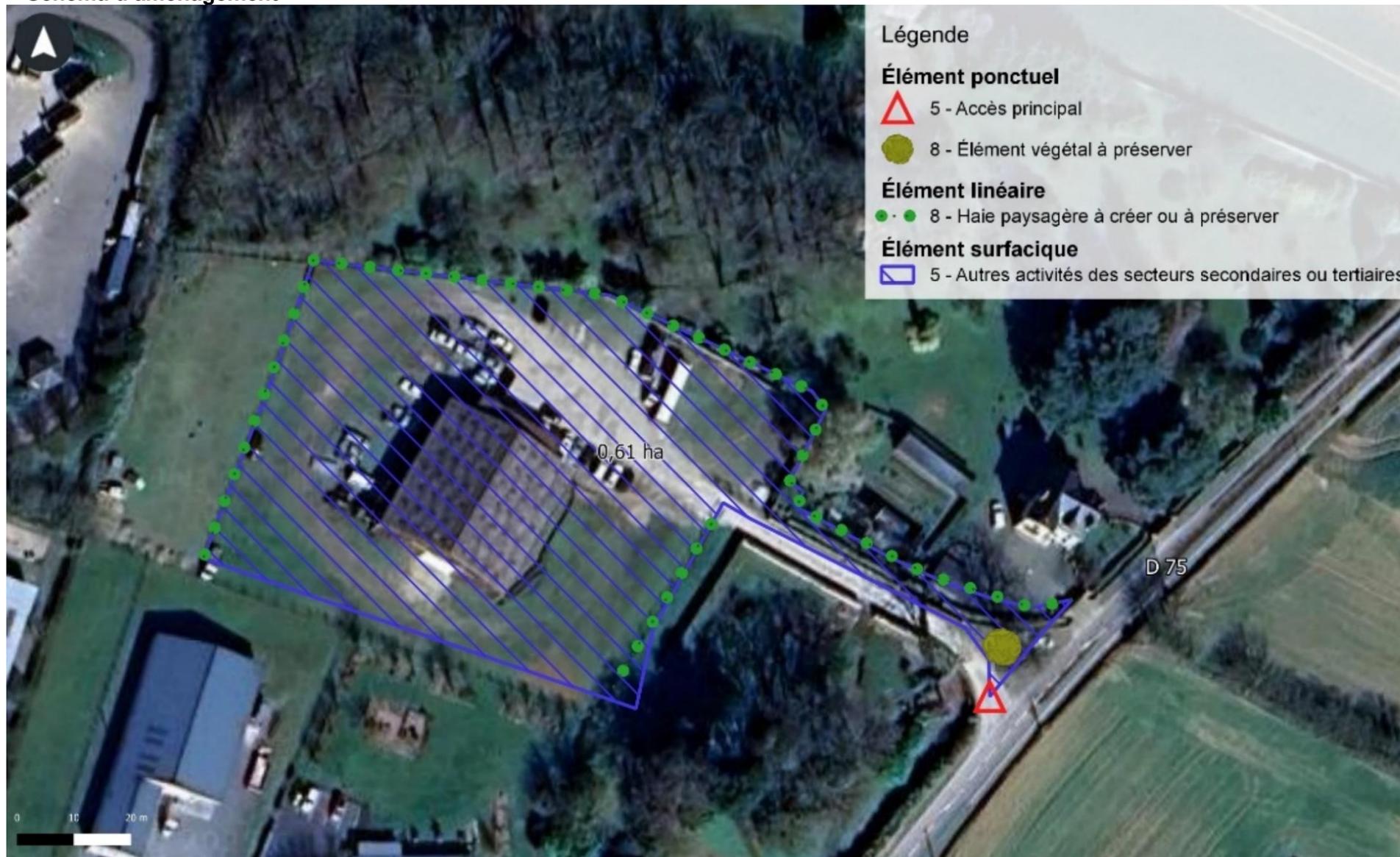
LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

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 s'il existe. 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 branchements 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

CONLIE : BUREAU D'ETUDE EN GENIE CIVILE (INGERIF)

- Contexte et enjeux

Superficie du projet : 0,20 ha

Consommation d'ENAF : 0 ha

Localisation : en zone naturelle à vocation économique (Nz)

Destination : Commerces et activités de services

Sous-destination : Activité de service avec accueil d'une clientèle

Le secteur, d'une superficie de 0,20 ha, est situé au nord-est de la commune de Conlie, de l'autre côté de la voie ferrée, au bord de la départementale n°75P.

Le projet est situé sur trois parcelles appartenant aux propriétaires porteurs du projet. Elles sont entourées de parcelles classées en zone naturelle (N) ou Naturelle à vocation économique (Nz).

L'objectif de ce projet est de maintenir et développer les activités du bureau d'étude en génie civile (Ingérif) déjà existants sur le site. Cette activité offre un service spécifique aux habitants de l'intercommunalité.

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

Bien que celui-ci soit située sur une emprise de 0,20 ha, il ne consommera pas l'équivalent. En effet, la parcelle d'implantation du projet dispose déjà de la vocation économique. Elle est considérée 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 0,20 ha, la surface consommée associée est de 0 ha.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Vue du terrain - extrait Google Maps

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir des activités de bureau d'étude spécialisé en génie civil. Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu bâti existant et devront respecter les qualités architecturales, urbaines et paysagères du site.
- Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le paysage, un travail sur les clôtures, les enseignes et le maintien de la trame paysagère existante devra être réalisé.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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 et perméable afin de permettre une bonne infiltration des eaux pluviales et conserver l'aspect naturel du site.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du STECAL.
- Le linéaire de haies existant ainsi que la trame paysagère actuelle devront être préservés dans leur ensemble.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

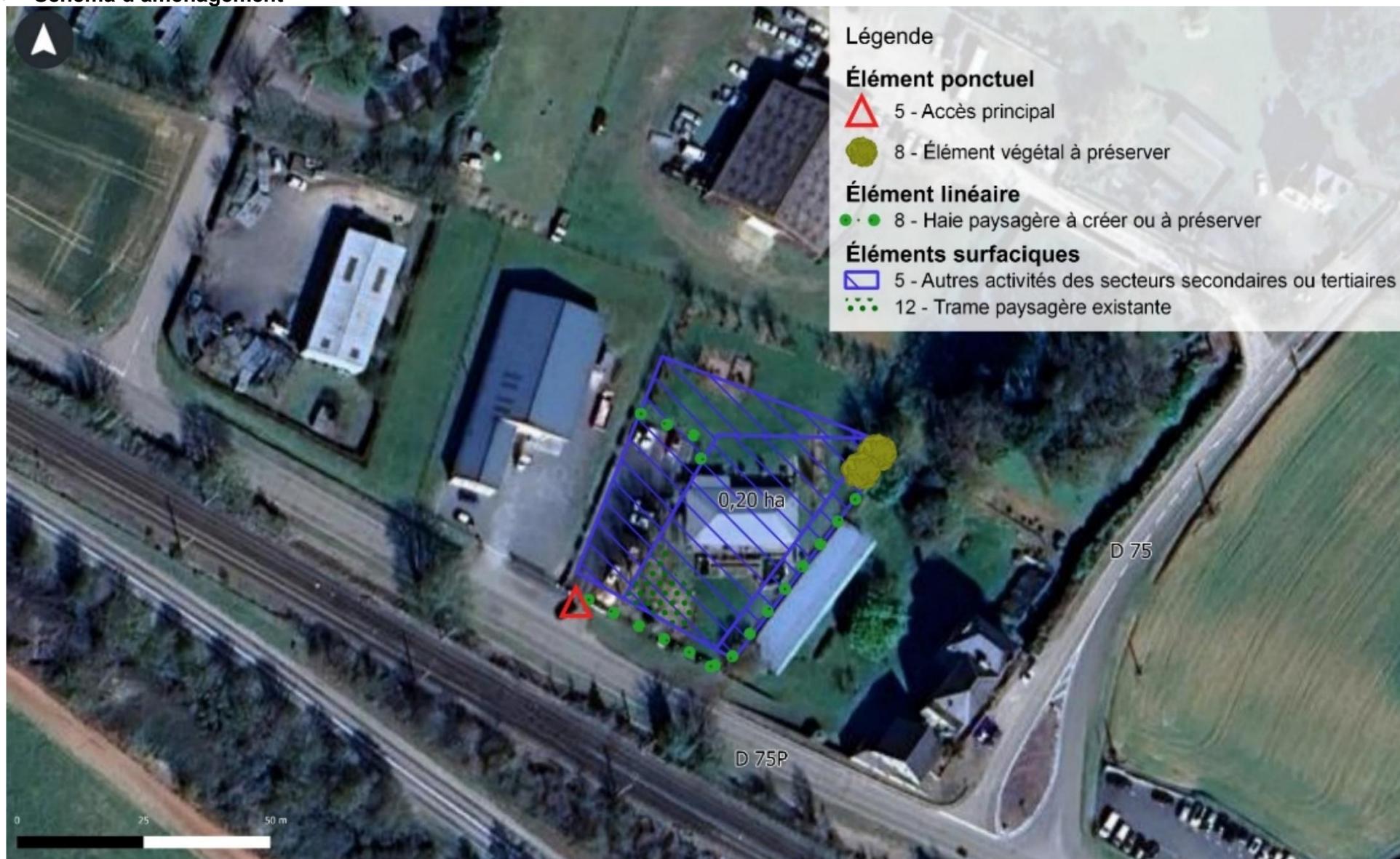
Réseaux

- 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 s'il existe. 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 branchements 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

DOMFRONT : REPARATION DE VEHICULES (TOP GARAGE)

- **Contexte et enjeux**

Superficie du projet : 0,36 ha

Consommation d'ENAF : 0 ha

Localisation : en zone naturelle à vocation économique (Nz)

Destination : Autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

Sous-destination : Industrie

Le secteur, d'une superficie de 0,36 ha, est situé au sud-est de la commune de Domfront-en-Champagne, avant l'entrée de la commune, aux abords de la départementale D304.

Le projet est situé sur une seule parcelle appartenant aux propriétaires porteurs du projet. Elle est entourée de parcelles classées en zone naturelle (N).

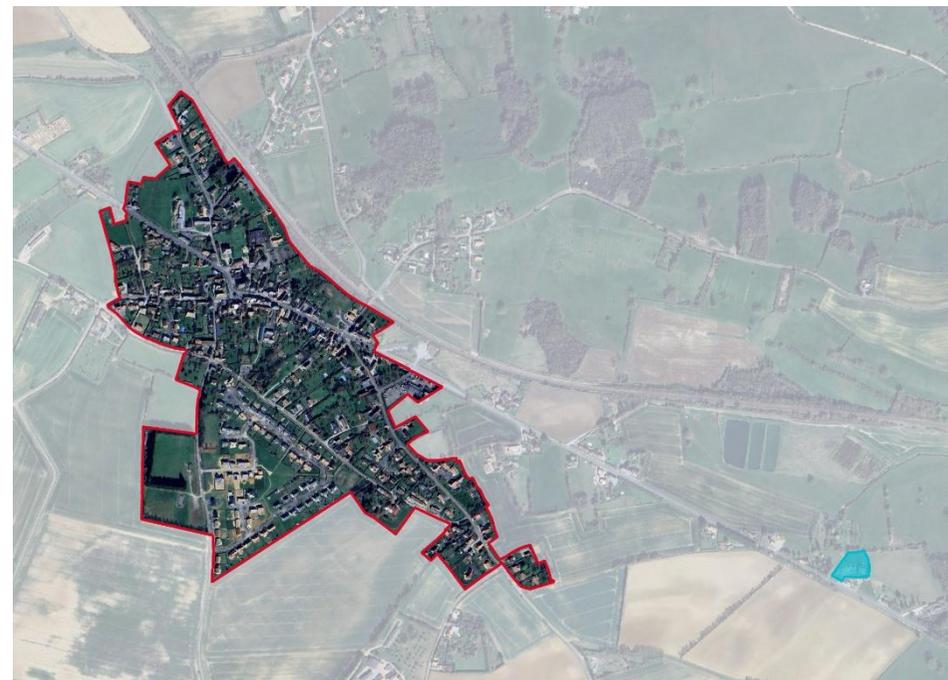
L'objectif de ce projet est de maintenir et développer l'activité d'entretien et de réparation de véhicules déjà existante sur le site. Cette activité offre un service de proximité aux habitants de l'intercommunalité.

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

Bien que celui-ci soit située sur une emprise de 0,358 ha, il ne consommera pas l'équivalent. En effet, la parcelle d'implantation du projet dispose déjà de la vocation économique. Elle est considérée 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 0,358 ha, la surface consommée associée est de 0 ha.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Vue du terrain - extrait Google Maps

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir une activité de réparation et d'entretien de véhicules motorisés (mécanique et carrosserie). Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu bâti existant et devront respecter les qualités architecturales, urbaines et paysagères du site.
- Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le paysage, un travail sur les clôtures et les enseignes devra être réalisé compte tenu de la localisation du site en entrée de bourg.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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 et perméable afin de permettre une bonne infiltration des eaux pluviales et conserver l'aspect naturel du site.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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.
- La plantation de haies végétales est recommandée, elle devra favoriser l'utilisation d'essences locales, variées et adaptées au changement climatique.
- 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

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 s'il existe. 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 branchements 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

DOMFRONT : ACTIVITES DE MENUISERIE ET DE CHARPENTE

- **Contexte et enjeux**

Superficie du projet : 0,18 ha

Consommation d'ENAF : 0 ha

Localisation : en zone naturelle à vocation économique (Nz)

Destination : Commerces et activités de services

Sous-destination : Artisanat et activités de services

Le secteur, d'une superficie de 0,18 ha, est situé au sud-est de la commune de Domfront-en-Champagne, avant l'entrée de la commune, au nord de la départementale D304.

Le projet est situé sur une seule parcelle appartenant aux propriétaires porteurs du projet. Elle se situe à proximité de l'habitation des propriétaires et de l'atelier de charpente déjà existant.

L'objectif de ce projet est de développer l'activité de menuiserie et de charpente déjà existante sur le site, en créant, notamment un atelier sur la parcelle faisant l'objet de ce STECAL.

Le développement de cette activité répond à la volonté de la 4CPS de développer l'emploi local et l'activité économique sur le territoire intercommunal.

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

Bien que celui-ci soit située sur une emprise de 0,18 ha, il ne consommera pas l'équivalent. En effet, la parcelle d'implantation du projet dispose déjà de la vocation économique. Elle est considérée 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.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Vue sur l'entrée du site - extrait Google Maps

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir un atelier de menuiserie et de charpente en complément de l'activité déjà existante. Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu bâti existant et devront respecter les qualités architecturales, urbaines et paysagères du site.
- Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le paysage, un travail sur les clôtures, les éléments végétaux existants et les enseignes devra être réalisé compte tenu de la localisation du site dans une zone à dominante naturelle.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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 et perméable afin de permettre une bonne infiltration des eaux pluviales et conserver l'aspect naturel du site.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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.
- La plantation de haies végétales est recommandée, elle devra favoriser l'utilisation d'essences locales, variées et adaptées au changement climatique.
- 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

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 s'il existe. 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 branchements 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

SILLE : ENTREPRISE KSVa

- Contexte et enjeux

Superficie du projet : 0,23 ha

Consommation d'ENAF : 0 ha

Localisation : en zone naturelle à vocation économique (Nz)

Destination : Commerces et activités de services

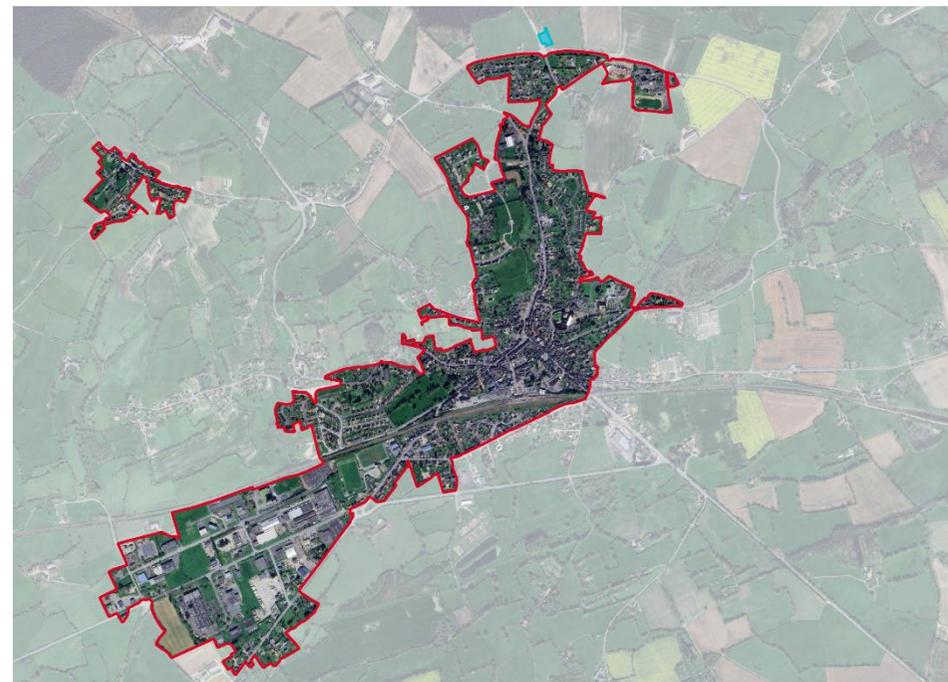
Sous-destination : Commerce de gros

Le secteur, d'une superficie de 0,23 ha, est situé au Nord de la commune de Sillé-le-Guillaume, au bord de la D203.

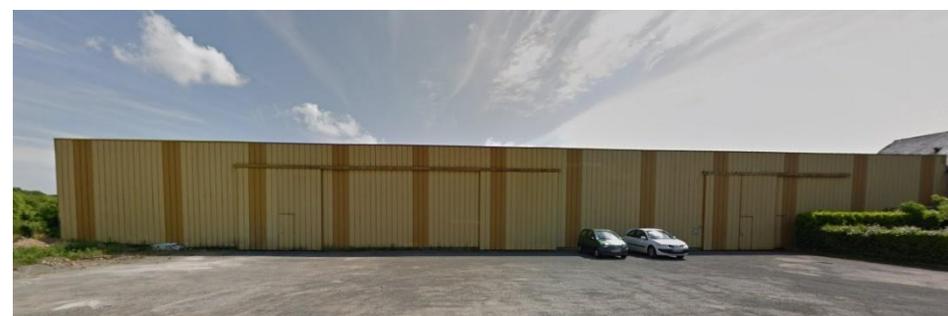
Le STECAL, d'une superficie de 0,23 ha a pour objectif de maintenir et de développer l'activité économique existante sur site. Cette entreprise (KSVa) concentre son activité sur du commerce de gros d'aluminium et d'inox à destination d'entreprises et de sous-traitants.

Le développement de cette activité répond à la volonté de la 4CPS de développer l'emploi local et l'activité économique sur le territoire intercommunal.

Disposant déjà d'une vocation d'activités économiques, le présent STECAL est un espace avant tout naturel. Néanmoins, le projet situé sur un espace déjà aménagé n'entraînera pas de consommation d'espace naturel.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Entreprise KSVa à Sillé-le-Guillaume – Google Maps

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir une entreprise de fourniture en aluminium. Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu bâti existant et devront respecter les qualités architecturales, urbaines et paysagères du site.
- Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le paysage, un travail sur les clôtures et la qualité architecturale des entrepôts de stockage et de production devra être réalisé compte tenu de la localisation du site en entrée de ville.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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 et perméable afin de permettre une bonne infiltration des eaux pluviales et conserver l'aspect naturel du site.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du STECAL.
- La plantation de haies végétales est recommandée, elle devra favoriser l'utilisation d'essences locales, variées et adaptées au changement climatique.
- 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

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 s'il existe.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchements 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES

SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCEUIL LIMITE Ne

Le STECAL Ne est destiné à permettre le maintien et le développement d'équipements situés dans des zones à dominante naturelle et forestière.

Les projets de STECAL en Ne

Commune	Projet de STECAL (Ne)	Type de projet	Consommation d'espace
Conlie	Déchetterie	Equipement	0
Neuvilette-en-Charnie	Atelier municipal	Equipement	0
Saint-Rémy-de-Sillé	Centre de secours	Equipement	0
Sillé-le-Guillaume	Atelier municipal	Equipement	0

Règles liées au sous-secteur Ne

Constructions autorisées par le règlement	Les extensions et/ou constructions nouvelles liées et nécessaires aux activités existantes.
Hauteur	La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 10 mètres eu faitage.
Implantation	Les règles d'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives sont similaires à celles édictées pour la zone N. <ul style="list-style-type: none">Les nouvelles constructions seront localisées au plus près des constructions existantes dans un périmètre maximal de 25 mètres à compter de la limite extérieure du bâtiment.
Règles de densité	Les nouvelles constructions ne peuvent présenter une emprise au sol supérieure à 700 m ² . Le cumul d'emprise au sol de l'ensemble des constructions d'un même secteur est limité à 700 m ² .
Raccordement aux réseaux publics	Raccordement au réseau d'eau potable si nécessaire

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Ne)

CONLIE : DECHETTERIE INTERCOMMUNALE

- Contexte et enjeux

Superficie du projet : 1,24 ha

Consommation d'ENAF : 0 ha

Localisation : en zone naturelle à vocation d'équipement (Ne)

Destination : Equipement d'intérêt collectif

Sous-destination : Autres équipements recevant du public

Le secteur, d'une superficie de 1,24 ha, est situé au nord-est de la commune de Conlie, de l'autre côté de la voie ferrée, sur le bord de la rue de l'Epinaube.

Le projet est situé sur une seule parcelle appartenant à la Communauté de communes de la 4CPS. Elle est entourée de parcelles classées en zone naturelle (N) et agricole (A) ou naturelle à vocation économique (Nz).

Le développement de cette activité répond à la volonté de la 4CPS de conforter et de maintenir une offre d'équipement sur le territoire intercommunal. Cette activité offre un équipement de proximité essentiel aux habitants de l'intercommunalité.

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

Bien que celui-ci soit située sur une emprise de 1,14 ha, il ne consommera pas l'équivalent. En effet, la parcelle d'implantation du projet dispose déjà de la vocation d'équipement. Elle est considérée 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 1,14 ha, la surface consommée associée est de 0 ha.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Vue du terrain - extrait Google Maps

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Ne)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir un équipement intercommunal de type déchetterie. Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu bâti existant et devront respecter les qualités paysagères du site.
- Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le paysage, un travail sur les clôtures et les aménagements devra être réalisé.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du STECAL.
- Le linéaire de haies existant devra être préservé dans son ensemble.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Ne)

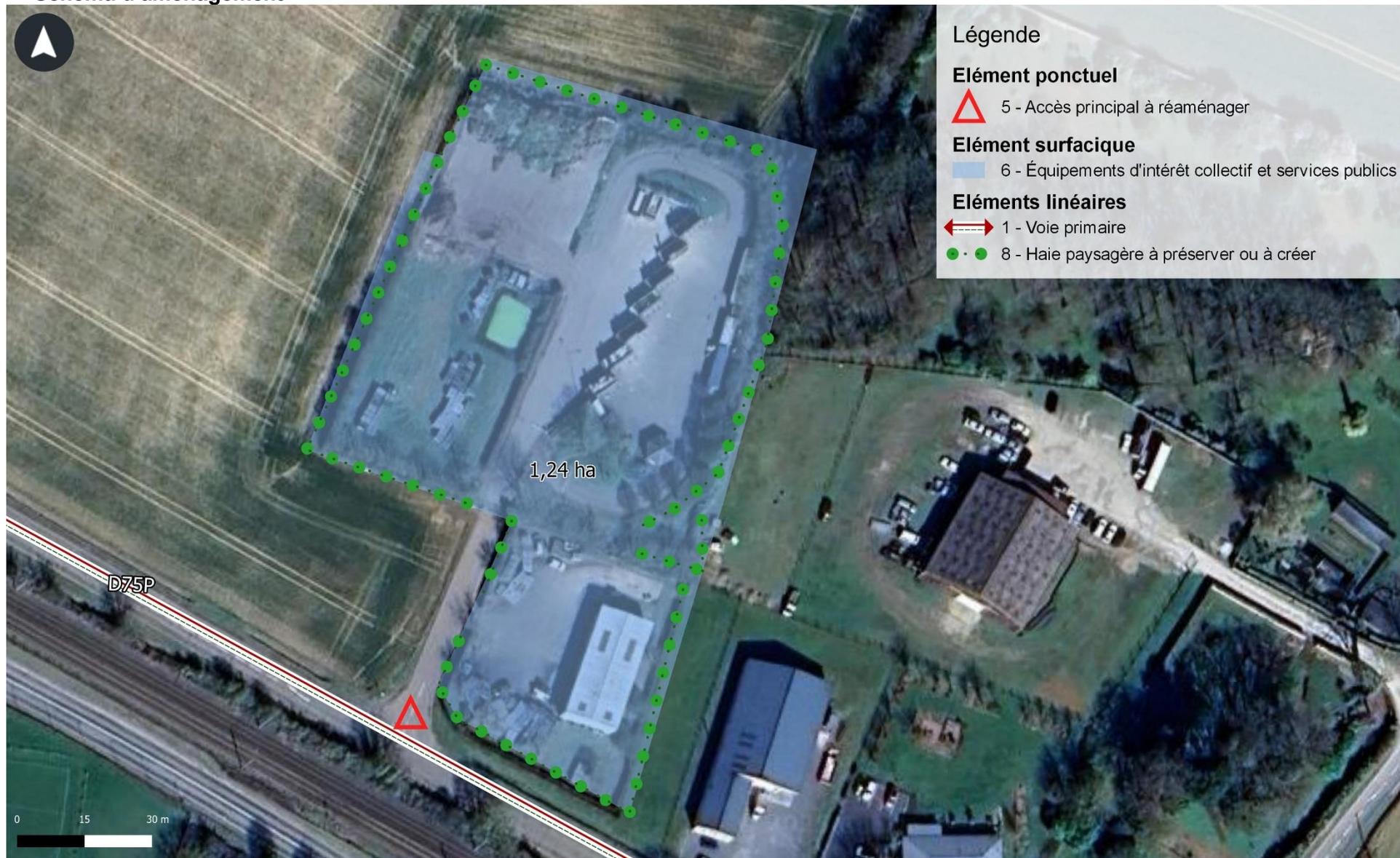
Réseaux

- 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 s'il existe. 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 branchements 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Ne)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Ne)

NEUVILETTE-EN-CHARNIE : ATELIER MUNICIPAL

- Contexte et enjeux

Superficie du projet : 0,15 ha

Consommation d'ENAF : 0 ha

Localisation : en zone naturelle à vocation d'équipement (Ne)

Destination : Equipements d'intérêt collectif et services publics

Sous-destination : Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Le secteur, d'une superficie de 0,15 ha, est situé à l'entrée de la commune de Neuville-en-Charnie, au début de la rue de Torcé-en-Viviers. Le terrain appartient à la commune et n'est pas dédiée à l'activité agricole. Le projet s'étend sur une partie du terrain seulement (0,15 hectares). On retrouve à l'ouest de celui-ci un atelier communal en mauvais état.

L'objectif du projet serait, d'une part, la démolition de l'atelier existant et la reconstruction d'un atelier adapté aux besoins de la commune, plus important en surface.

Le STECAL, d'une superficie de 0,15 ha a pour objectif de maintenir les équipements municipaux nécessaires au bon fonctionnement de la collectivité. Cet équipement est un atelier municipal qui sert principalement à stocker le matériel nécessaire à l'entretien et aux travaux des agents de la municipalité.

Le développement de cette activité répond à la volonté de la 4CPS de conforter et de maintenir une offre d'équipement sur le territoire intercommunal.

Disposant déjà d'une vocation d'équipement, le présent STECAL est un espace avant tout naturel. Néanmoins, le projet situé sur un espace déjà aménagé n'entraînera pas de consommation d'espace naturel.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Vu du terrain – Extrait Google maps

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Ne)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Le projet devra être particulièrement qualitatif et harmonieux dès lors qu'il est placé en entrée de bourg.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Les accès seront retravaillés pour être dimensionnés en fonction de l'opération. L'interface entre la rue de Torcé Viviers et le projet devra être travaillé afin de garantir la sécurité des usagers des voies.
- Le dessin des voies nouvelles devra être adapté à ce projet situé en entrée de bourg.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Une zone tampon sera prévue le long du champ existant, pour éviter les frottements d'usage avec l'activité agricole. Elle permettra de marquer un changement d'usage entre l'atelier et la zone agricole. La zone sera végétalisée de haies bocagères et d'arbres de haute tige d'espèces locales, variées et adaptées au changement climatique.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante. Les haies présentes aux abords du site devront, dans la mesure du possible, être préservées et conservées. Les végétaux arrachés devront être replantés au sein de la zone tampon avec des essences de qualités écologiques égales ou supérieures afin de préserver la biodiversité, maintenir l'équilibre naturel et améliorer la qualité de l'air.
- 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.
- Le développement des énergies renouvelables est souhaité. Pour cela, l'implantation des bâtiments doit favoriser un apport solaire maximal.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Ne)

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 s'il existe.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchements 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Ne)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Ne)

SAINT-REMY-DE-SILLE : CENTRE DE SECOURS

- Contexte et enjeux

Superficie du projet : 0,37 ha

Consommation d'ENAF : 0 ha

Localisation : en zone naturelle à vocation d'équipement (Ne)

Destination : Equipements d'intérêt collectif et services publics

Sous-destination : Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

Le secteur, d'une superficie de 0,37 ha, est situé à l'ouest de la commune de Saint-Rémy-de-Sillé et au sud de la commune de Sillé-le-Guillaume.

Le STECAL, d'une superficie de 0,37 ha a pour objectif de maintenir les équipements nécessaires au bon fonctionnement de la collectivité. Cet équipement est un centre de secours (caserne de pompiers).

Cet équipement assure la couverture opérationnelle d'un secteur représentant 11 communes. Il permet d'accueillir dans de bonnes conditions 36 sapeurs-pompiers volontaires et 15 jeunes sapeurs-pompiers. La caserne se compose d'une partie administrative avec bureaux et vestiaires et d'une partie technique avec des remises et un espace pour stationner les véhicules d'intervention.

Le développement de cette activité répond à la volonté de la 4CPS de conforter et de maintenir une offre d'équipement sur le territoire intercommunal.

Disposant déjà d'une vocation d'équipement, le présent STECAL est un espace avant tout naturel. Néanmoins, le projet situé sur un espace déjà aménagé n'entraînera pas de consommation d'espace naturel.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Centre de secours à Saint-Rémy-de-Sillé – Google maps

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Ne)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir un centre de secours (caserne de pompiers). Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu bâti existant et devront respecter les qualités architecturales, urbaines et paysagères du site.
- Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le paysage, un travail sur les clôtures et la qualité architecturale des entrepôts de stockage devra être réalisé compte tenu de la localisation du site en entrée de ville.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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 et perméable afin de permettre une bonne infiltration des eaux pluviales et conserver l'aspect naturel du site.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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.
- La plantation de haies végétales est recommandée, elle devra favoriser l'utilisation d'essences locales, variées et adaptées au changement climatique.
- 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Ne)

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 s'il existe.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchements 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Ne)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Ne)

SILLE : ATELIER MUNICIPAL

- Contexte et enjeux

Superficie du projet : 0,14 ha

Consommation d'ENAF : 0 ha

Localisation : en zone naturelle à vocation d'équipement (Ne)

Destination : Equipements d'intérêt collectif et services publics

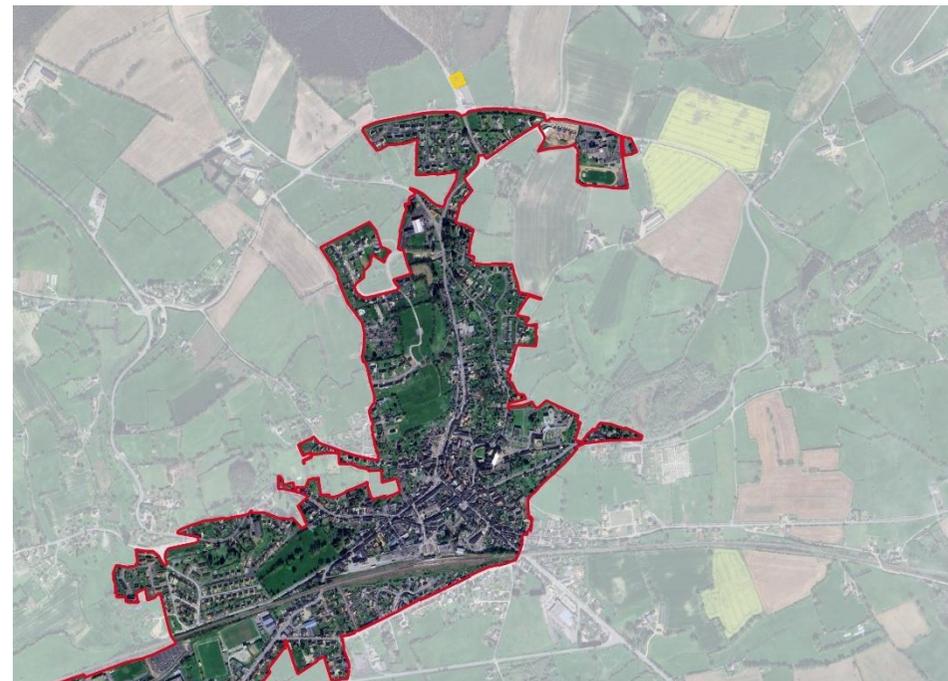
Sous-destination : Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Le secteur, d'une superficie de 0,14 ha, est situé au Nord de la commune de Sillé-le-Guillaume.

Le STECAL, d'une superficie de 0,14 ha a pour objectif de maintenir les équipements municipaux nécessaires au bon fonctionnement de la collectivité. Cet équipement est un atelier municipal qui sert principalement à stocker le matériel nécessaire à l'entretien et aux travaux des agents de la municipalité.

Le développement de cette activité répond à la volonté de la 4CPS de conforter et de maintenir une offre d'équipement sur le territoire intercommunal.

Disposant déjà d'une vocation d'équipement, le présent STECAL est un espace avant tout naturel. Néanmoins, le projet situé sur un espace déjà aménagé n'entraînera pas de consommation d'espace naturel.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Atelier municipal à Sillé-le-Guillaume – Google maps

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Ne)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir un atelier municipal de la collectivité. Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu bâti existant et devront respecter les qualités architecturales, urbaines et paysagères du site.
- Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le paysage, un travail sur les clôtures et la qualité architecturale des entrepôts de stockage devra être réalisé compte tenu de la localisation du site en entrée de ville.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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 et perméable afin de permettre une bonne infiltration des eaux pluviales et conserver l'aspect naturel du site.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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.
- La plantation de haies végétales est recommandée, elle devra favoriser l'utilisation d'essences locales, variées et adaptées au changement climatique.
- 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Ne)

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 s'il existe.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchements 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Ne)

- Schéma d'aménagement

