

## TABLE DES MATIERES

|                                                                 |           |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>LES STECAL SUR LE TERRITOIRE DE LA 4CPS .....</b>            | <b>2</b>  |
| <b>LES ZONES AGRICOLES.....</b>                                 | <b>2</b>  |
| SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITE Az .....     | 2         |
| CONLIE : ACTIVITE AGRO-ALIMENTAIRE (AGRIAL).....                | 3         |
| CONLIE : ACTIVITE AGRO-ALIMENTAIRE (ANJOU MAINE CEREALES) ..... | 7         |
| CONLIE : ACTIVITE DE VENTE DE MATERIEL AGRICOLE (CLAAS) .....   | 11        |
| <b>LES ZONES NATURELLES .....</b>                               | <b>24</b> |
| SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITE NI .....     | 24        |
| CONLIE : TERRAIN DE LOISIRS .....                               | 25        |
| CURES : TERRAIN DE LOISIRS .....                                | 28        |
| NEUVILLALAIS : TERRAIN DE LOISIRS .....                         | 31        |
| ROUEZ : TERRAIN DE LOISIRS .....                                | 34        |
| SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITE Nt .....     | 37        |
| CONLIE : CAMPING .....                                          | 38        |
| DOMFRONT : BASE DE LOISIRS ET HERBERGEMENTS TOURISTIQUES .....  | 41        |
| DOMFRONT : HEBERGEMENTS INSOLITES .....                         | 45        |
| LE GREZ : CAMPING LES TOURNESOLS .....                          | 48        |
| MEZIERES : CAMPING SMILE ET BRAUDIERES .....                    | 51        |
| ROUEZ : ABBAYE DE CHAMPAGNE .....                               | 55        |
| ROUEZ : AIRE D'ACCUEIL DE CAMPING-CARS .....                    | 59        |
| SAINT-SYMPHORIEN : SLED DOG RIDE .....                          | 62        |
| SILLE-LE-GUILLAUME : CAMPING HUTTOPIA .....                     | 66        |
| SILLE-LE-GUILLAUME : CAMPING DE LA FORÊT .....                  | 69        |
| SILLE-LE-GUILLAUME : SITE DE COCO PLAGE .....                   | 72        |
| SILLE-LE-GUILLAUME : CAMPING LA GROIE .....                     | 75        |
| TENNIE : CAMPING DE LA VEGRE .....                              | 78        |
| SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITE Nz .....     | 81        |
| CONLIE : ACTIVITES DE MENUISERIE (TRONCHET / CHOPLIN) .....     | 82        |
| CONLIE : RESTAURATION DE VEHICULES (VINTAGE CARS) .....         | 86        |
| CONLIE : BUREAU D'ETUDE EN GENIE CIVILE (INGERIF) .....         | 90        |
| DOMFRONT : REPARATION DE VEHICULES (TOP GARAGE) .....           | 94        |
| DOMFRONT : ACTIVITES DE MENUISERIE ET DE CHARPENTE .....        | 98        |
| SILLE : ENTREPRISE KSVa .....                                   | 102       |
| SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITE Ne .....     | 106       |
| CONLIE : DECHETTERIE INTERCOMMUNALE .....                       | 107       |
| NEUVILETTE-EN-CHARNIE : ATELIER MUNICIPAL .....                 | 111       |
| SAINT-REMY-DE-SILLE : CENTRE DE SECOURS .....                   | 115       |
| SILLE : ATELIER MUNICIPAL .....                                 | 119       |

## LES STECAL SUR LE TERRITOIRE DE LA 4CPS

### LES ZONES AGRICOLES

#### SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL 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.

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.

#### Liste des STECAL au sein du sous-secteur Az

| 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

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Constructions autorisées par le règlement</b> | Les extensions et/ou constructions nouvelles liées et nécessaires aux activités existantes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Hauteur</b>                                   | La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 20 mètres au point le plus haut.<br><br>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.                                                                                                                                                               |
| <b>Implantation</b>                              | 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.<br><br>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. |
| <b>Règles de densité</b>                         | Pour les nouvelles constructions, l'emprise au sol maximale autorisée est de 1000 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Raccordement aux réseaux publics</b>          | 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

**Surface d'emprise au sol autorisée** : 1000 m<sup>2</sup>

**Destination** : Commerces et activités de services

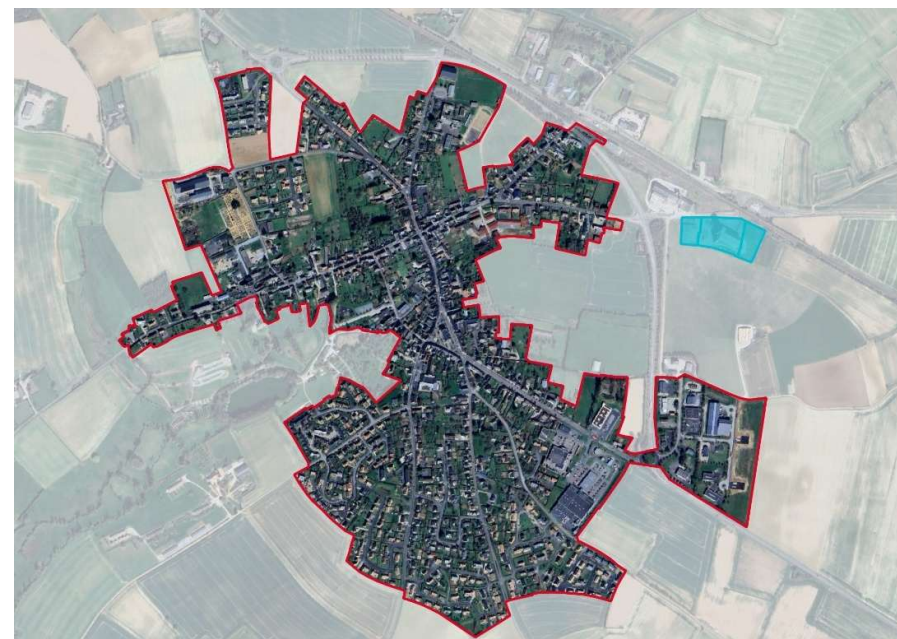
**Sous-destination** : Commerce de gros

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)

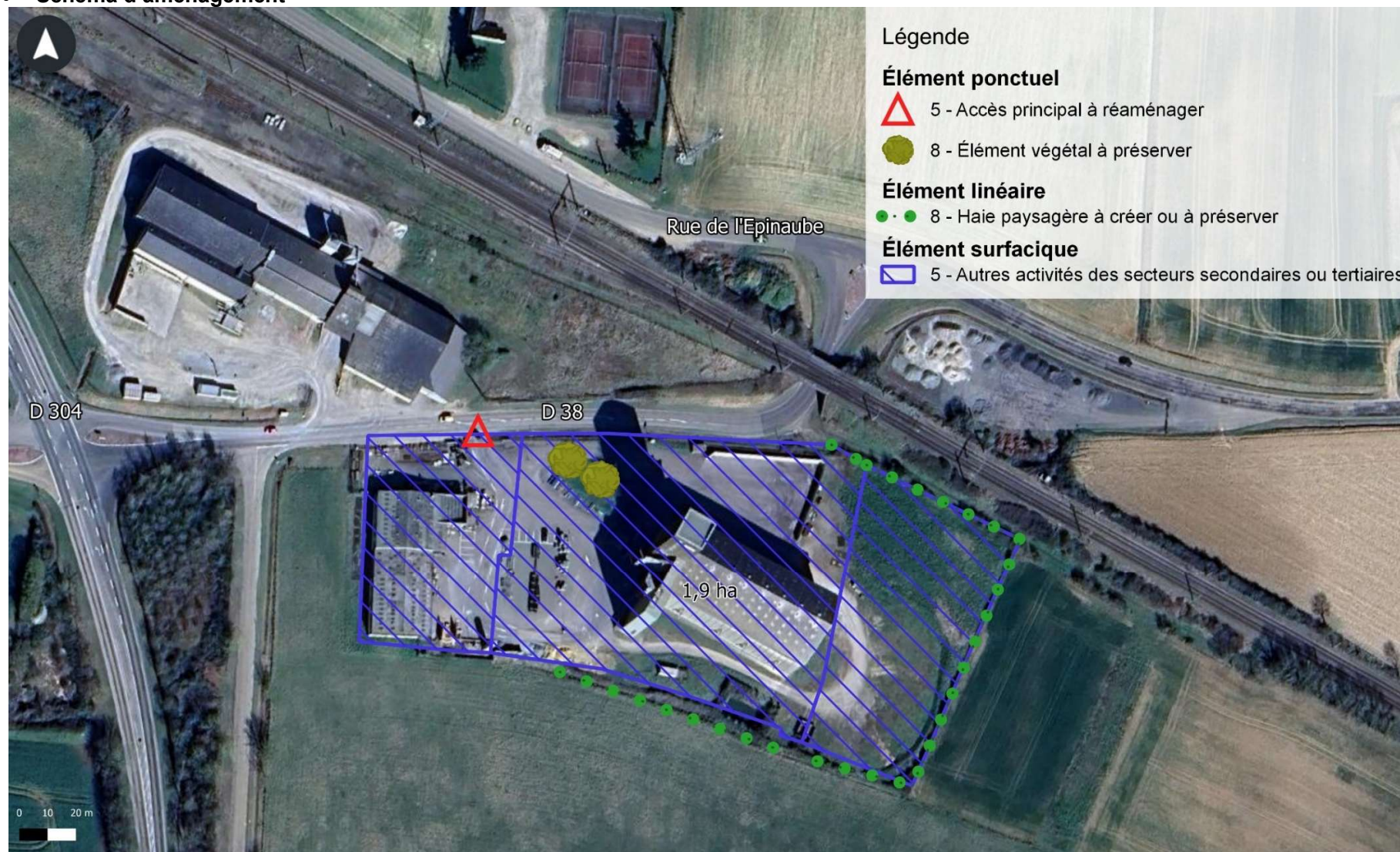
#### Réseaux

- 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 ha

**Surface d'emprise au sol autorisée** : 1000 m<sup>2</sup>

**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

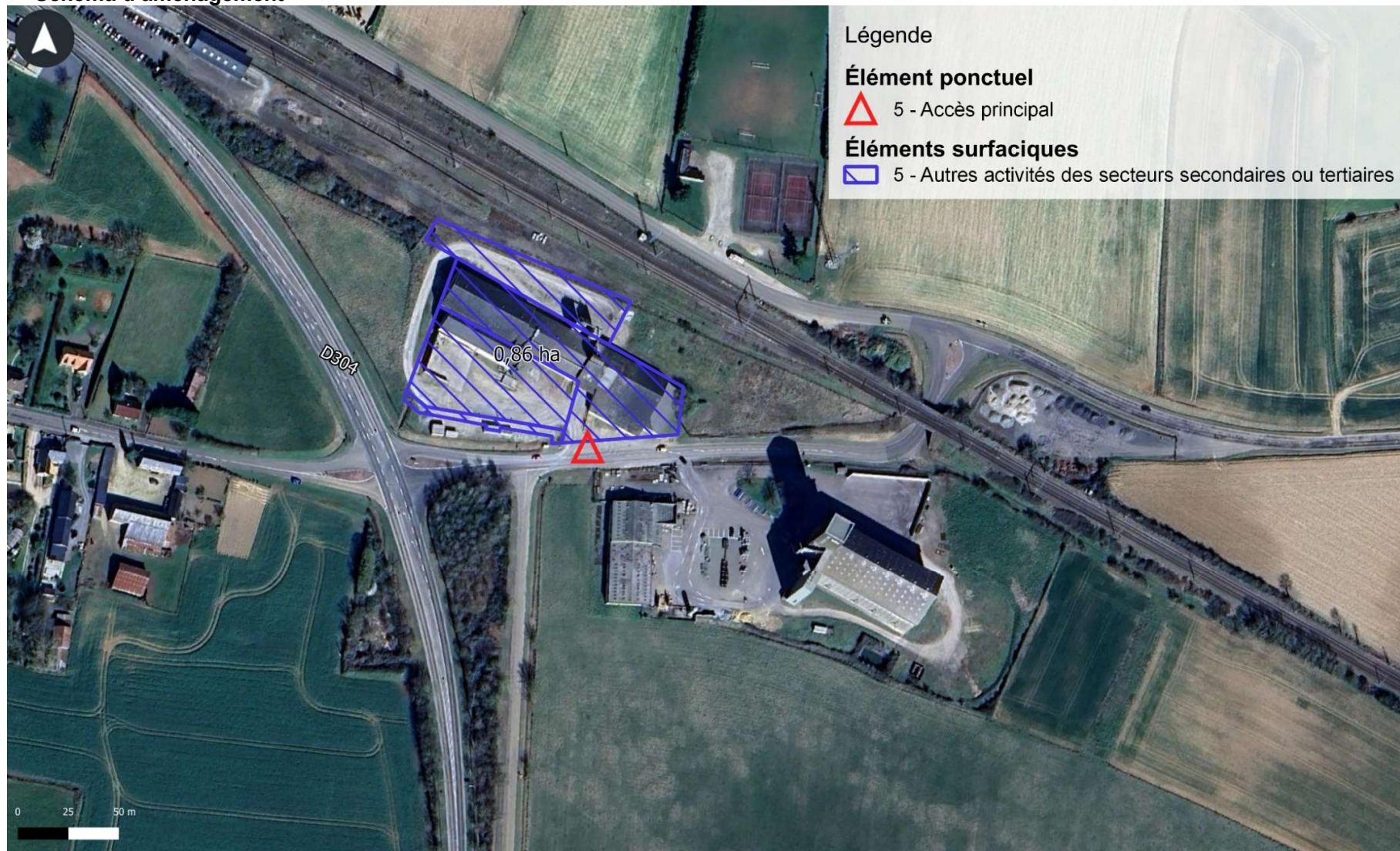
- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.
- 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

**Surface d'emprise au sol autorisée** : 800 m<sup>2</sup>

**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 futurément 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 la zone et les 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.

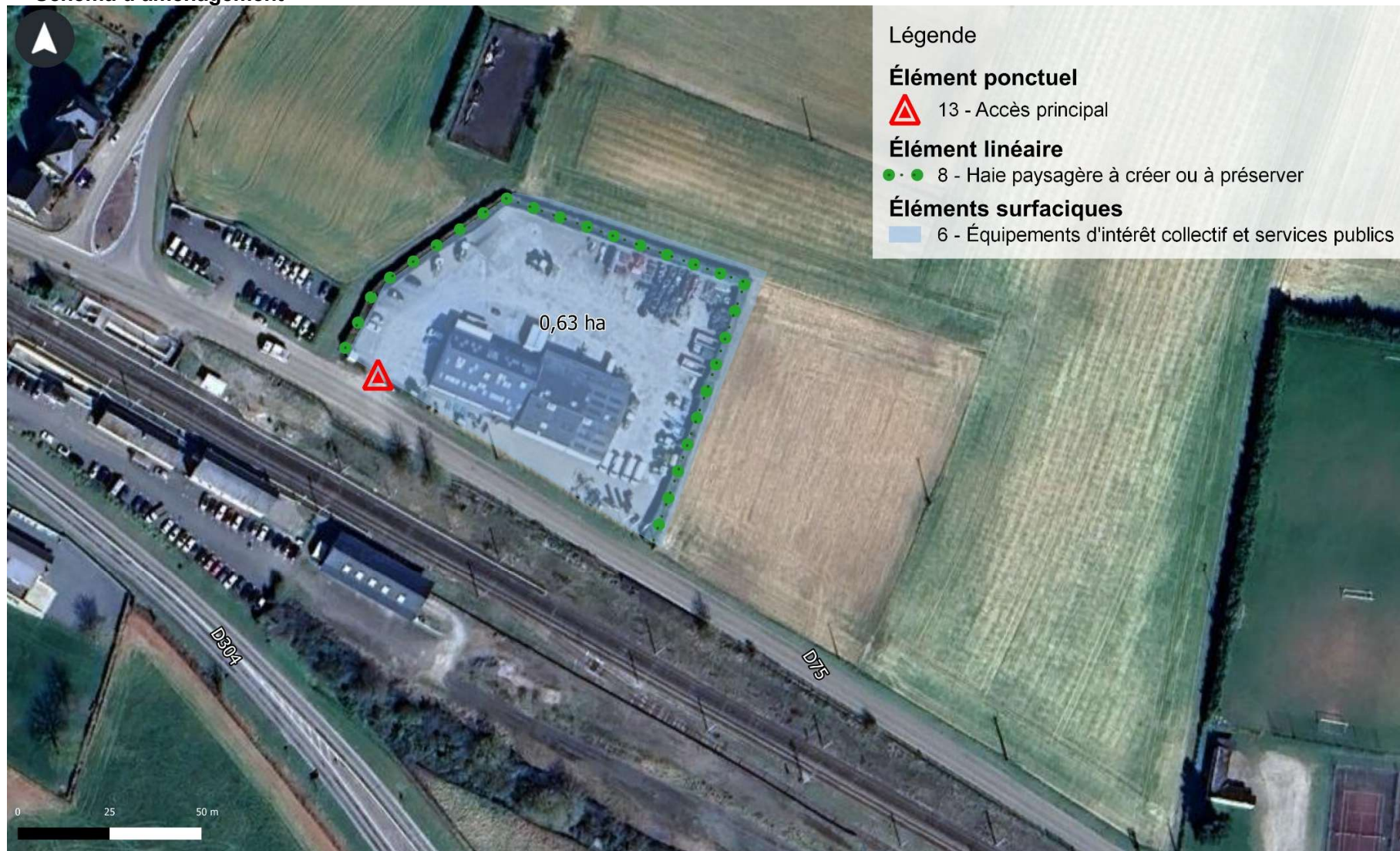
#### Réseaux

- 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 AGRICOLES (STECAL At)

#### SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITE At

Le STECAL At est destiné à permettre le maintien et le développement des activités touristiques situées dans des zones à dominante agricole.

Ce secteur « At » autorise plusieurs sous-destinations : l'artisanat et commerce de détails, la restauration et les autres hébergements touristiques. Toutes les autres sous-destinations sont interdites.

#### Liste des STECAL au sein du sous-secteur At

| Projet de STECAL                                           | Type de projet | Consommation d'espace         |
|------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------|
| Création d'un gîte à Crissé                                | Touristique    | 0 ha (surface déjà consommée) |
| P'Tiny d'Aliénor à Rouez                                   | Touristique    | 0,06 ha                       |
| Création d'une salle d'accueil à Bernay-Neuvy-en-Champagne | Touristique    | 0,014 ha                      |

#### Règles associées au sous-secteur At

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Constructions autorisées par le règlement</b> | Les extensions et/ou constructions nouvelles liées et nécessaires aux activités existantes.                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Hauteur</b>                                   | La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 10 mètres au point le plus haut de la construction.                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Implantation</b>                              | 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.                                                                                                                                                                                             |
| <b>Règles de densité</b>                         | 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.<br>Les nouvelles constructions ne peuvent présenter une emprise au sol supérieure à 150 m². Le cumul d'emprise au sol de l'ensemble des constructions d'un même secteur est limité à 600 m². |
| <b>Raccordement aux réseaux publics</b>          | Raccordement au réseau d'eau potable si nécessaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

## LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

### LES ZONES AGRICOLES (STECAL At)

#### CRISSÉ : CREATION D'UN GITE

- Contexte et enjeux

**Superficie du projet** : 0,11 ha

**Consommation d'ENAF** : 0 ha

**Surface d'emprise au sol autorisée** : 400 m<sup>2</sup>

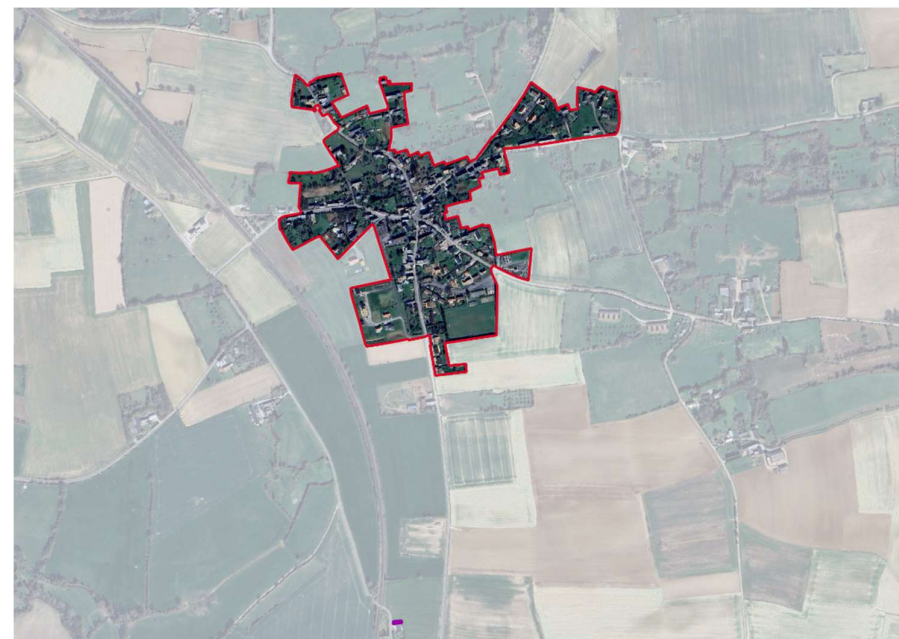
**Destination** : Commerces et activités de services

**Sous-destination** : Autres hébergements touristiques

Le secteur, d'une superficie de 0,11 ha, est situé au Sud de la commune de Crissé.

L'objectif de ce projet est de permettre la création d'un gîte dans un bâtiment annexe à l'habitation existante.

L'espace consommé est nul puisqu'il s'agit d'une parcelle déjà consommée et construite.



*Vue satellite du site - extrait Google Satellite*

*Abbaye de Champagne – Sarthe Tourisme*

## LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

### LES ZONES AGRICOLES (STECAL At)

- **Principes du projet**

#### Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir un gîte au sein d'un bâtiment existant (annexe à l'habitation).
- L'aménagement du site sera 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.

#### 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 sera réfléchie de façon à respecter le caractère de l'environnement proche et à ne pas le dégrader.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces 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.
- La plantation de végétaux doit favoriser l'utilisation d'essences locales, variées et adaptées au changement climatique.

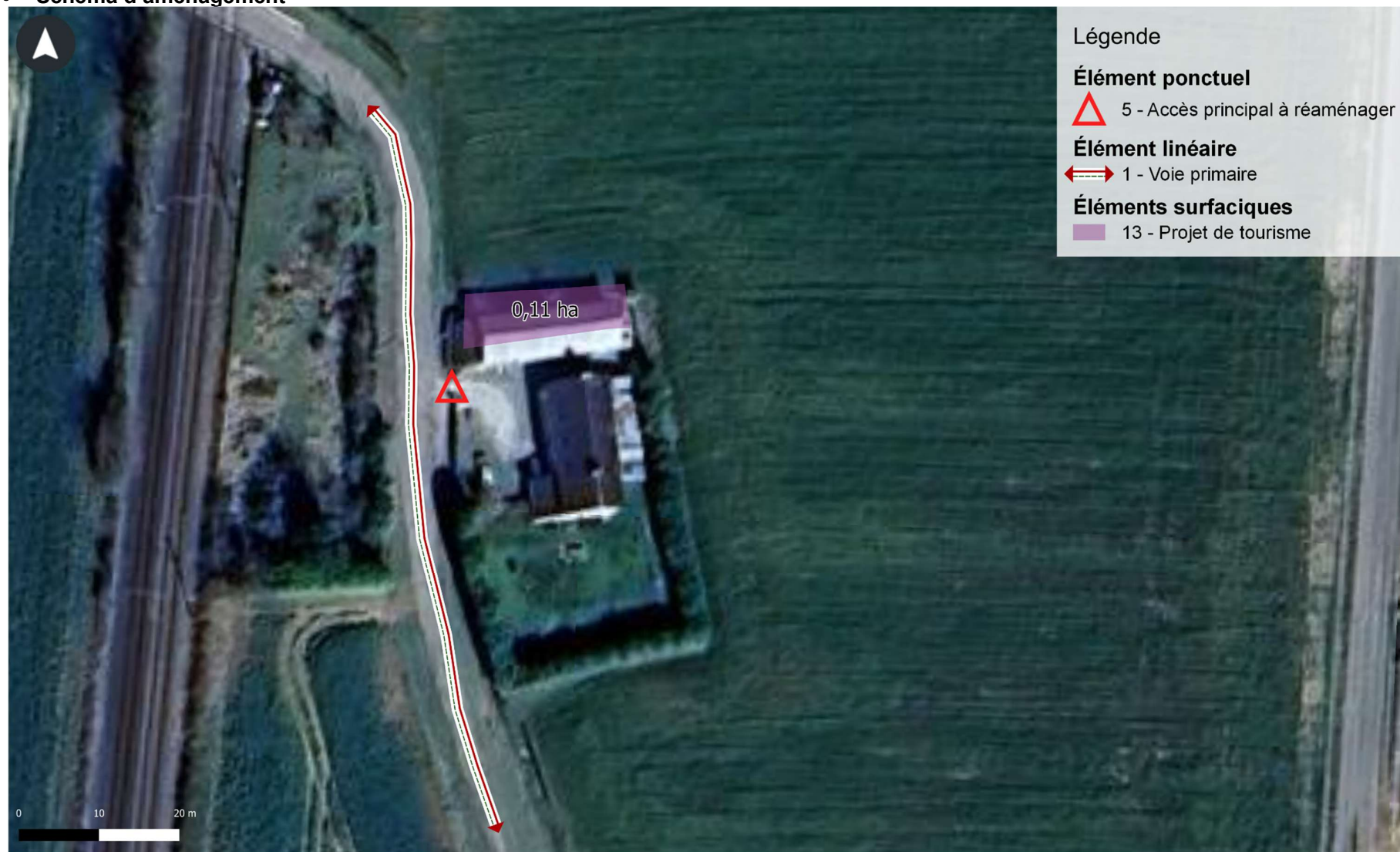
#### Réseaux

- 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 AGRICOLES (STECAL At)

- Schéma d'aménagement



## LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

### LES ZONES AGRICOLES (STECAL At)

#### BERNAY-NEUVY-EN-CHAMPAGNE : CREATION D'UNE SALLE D'ACCUEIL

- Contexte et enjeux

**Superficie du projet** : 0,066 ha

**Consommation d'ENAF** : 0,014 ha

**Surface d'emprise au sol autorisée** : 150 m<sup>2</sup>

**Destination** : Commerces et activités de services

**Sous-destination** : Autres hébergements touristiques

Le secteur, d'une superficie de 0,06 ha, est situé au Nord de la commune de Bernay-Neuvy-en-Champagne, au sein du site du Manoir de Nourray. Le site a déjà une vocation touristique. Il compte 40 couchages et dispose d'une salle de réception de capacité d'accueil 120 personnes et la grange du manoir.

L'objectif de ce projet est de permettre la création d'une salle d'accueil type verrière, non fermée sur les côtés d'environ 140 m<sup>2</sup>.

L'espace consommé est de 0,014 ha, conformément aux plans joints par le porteur de projet. Il correspond à la superficie du bâtiment envisagé.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Manoir de Nourray – Sarthe Tourisme

## LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

### LES ZONES AGRICOLES (STECAL At)

- **Principes du projet**

#### Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir une salle d'accueil type verrière en face du gîte existant.
- L'aménagement du site sera 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.

#### 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 sera réfléchie de façon à respecter le caractère de l'environnement proche et à ne pas le dégrader.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces 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.
- La plantation de végétaux doit favoriser l'utilisation d'essences locales, variées et adaptées au changement climatique.

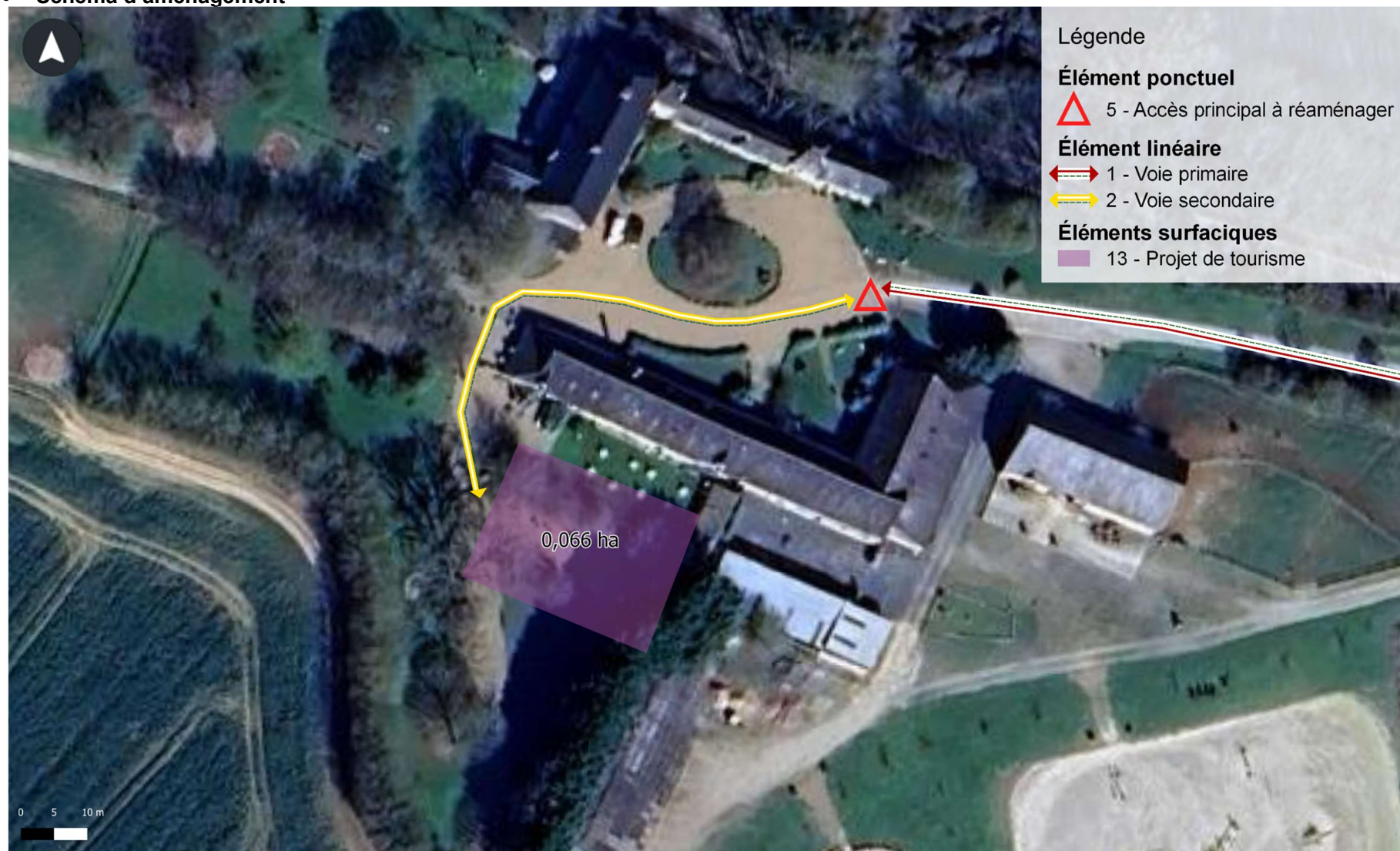
#### Réseaux

- 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 AGRICOLES (STECAL At)

- Schéma d'aménagement



## LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

### LES ZONES AGRICOLES (STECAL At)

#### ROUEZ : P'TINY D'ALIENOR

- Contexte et enjeux

**Superficie du projet** : 0,1 ha

**Consommation d'ENAF** : 0,06 ha

**Surface d'emprise au sol autorisée** : 600 m<sup>2</sup>

**Destination** : Commerces et activités de services

**Sous-destination** : Autres hébergements touristiques

Le secteur, d'une superficie de 0,1 ha, est situé au Nord de la commune de Rouez. Sur place, un gîte de type HLL est installé, permettant d'accueillir jusqu'à quatre personnes.

L'objectif de ce projet est de permettre la création de deux nouvelles *tiny house* afin de renforcer l'activité existante. Cela permet également de développer le tourisme sur le territoire de la 4CPS.

Les HLL seront accompagnés d'un petit aménagement paysager. L'ensemble de ce projet entraine une consommation d'espace agricole de 600 m<sup>2</sup> soit 0,06 hectares.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



P'Tiny d'Aliénor – Commune de Rouez

## 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 un gîte au sein d'un bâtiment existant (annexe à l'habitation).
- L'aménagement du site sera 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.

#### 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 sera réfléchie de façon à respecter le caractère de l'environnement proche et à ne pas le dégrader.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces 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.
- La plantation de végétaux doit favoriser l'utilisation d'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 AGRICOLES (STECAL At)

- Schéma d'aménagement



## LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

### LES ZONES NATURELLES

#### SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITE NI

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

#### Liste des STECAL au sein du sous-secteur NI

| 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 Neuvillalais  | Loisirs        | 0,005                         |
| Terrain de loisirs à Rouessé-Vassé | Loisirs        | 0,22 ha                       |

#### Règles associées au sous-secteur NI

|                                                  |                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Constructions autorisées par le règlement</b> | Les extensions et/ou constructions nouvelles liées et nécessaires aux activités existantes.                                                                                    |
| <b>Hauteur</b>                                   | La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 6 mètres au point le plus haut de la construction.                                                                        |
| <b>Implantation</b>                              | 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. |
| <b>Règles de densité</b>                         | 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.  |
| <b>Raccordement aux réseaux publics</b>          | Les nouvelles constructions devront respecter une emprise au sol maximale de 200 m². .                                                                                         |
|                                                  | 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

**Surface d'emprise au sol autorisée :** 200 m<sup>2</sup>

**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 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)

#### CURES : TERRAIN DE LOISIRS

- Contexte et enjeux

**Superficie du projet :** 1,595 ha

**Consommation d'ENAF :** 0 ha

**Surface d'emprise au sol autorisée :** 200 m<sup>2</sup>

**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

**Surface d'emprise au sol autorisée** : 50 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>, soit 0,005 ha.



*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 accueillir une caravane. Aucune construction supplémentaire n'est autorisée sur le site.

#### Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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

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)

#### ROUEZ : TERRAIN DE LOISIRS

- Contexte et enjeux

**Superficie du projet** : 0,22 ha

**Consommation d'ENAF** : 0,22 ha

**Surface d'emprise au sol autorisée** : 200 m<sup>2</sup>

**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, 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'ACCUEIL LIMITE Nt

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

Il autorise les sous-destinations liées à l'artisanat et commerce de détails, la restauration et les autres hébergements touristiques. Toutes les autres sous-destinations sont interdites.

#### Liste des STECAL au sein du sous-secteur Nt

| 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-en-Champagne | Tourisme       | 0,01 ha                                                     |
| Hébergements insolites à Domfront-en-Champagne          | Tourisme       | 0 ha (consommation de 0,013 ha et renaturation équivalente) |
| 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       | 0,04 ha                                                     |
| Aire de stationnement camping-cars à Rouez              | Tourisme       | 0,02 ha                                                     |
| Sled Dog Ride à Saint-Symphorien                        | Tourisme       | 0,01 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

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Constructions autorisées par le règlement</b> | Les extensions et/ou constructions nouvelles liées et nécessaires aux activités existantes.                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Hauteur</b>                                   | La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 10 mètres au point le plus haut de la construction.                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Implantation</b>                              | 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.                                                                                                                                                                                             |
| <b>Règles de densité</b>                         | 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.<br>Les nouvelles constructions ne peuvent présenter une emprise au sol supérieure à 150 m². Le cumul d'emprise au sol de l'ensemble des constructions d'un même secteur est limité à 600 m². |
| <b>Raccordement aux réseaux publics</b>          | 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

**Surface d'emprise au sol autorisée** : 300 m<sup>2</sup>

**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.

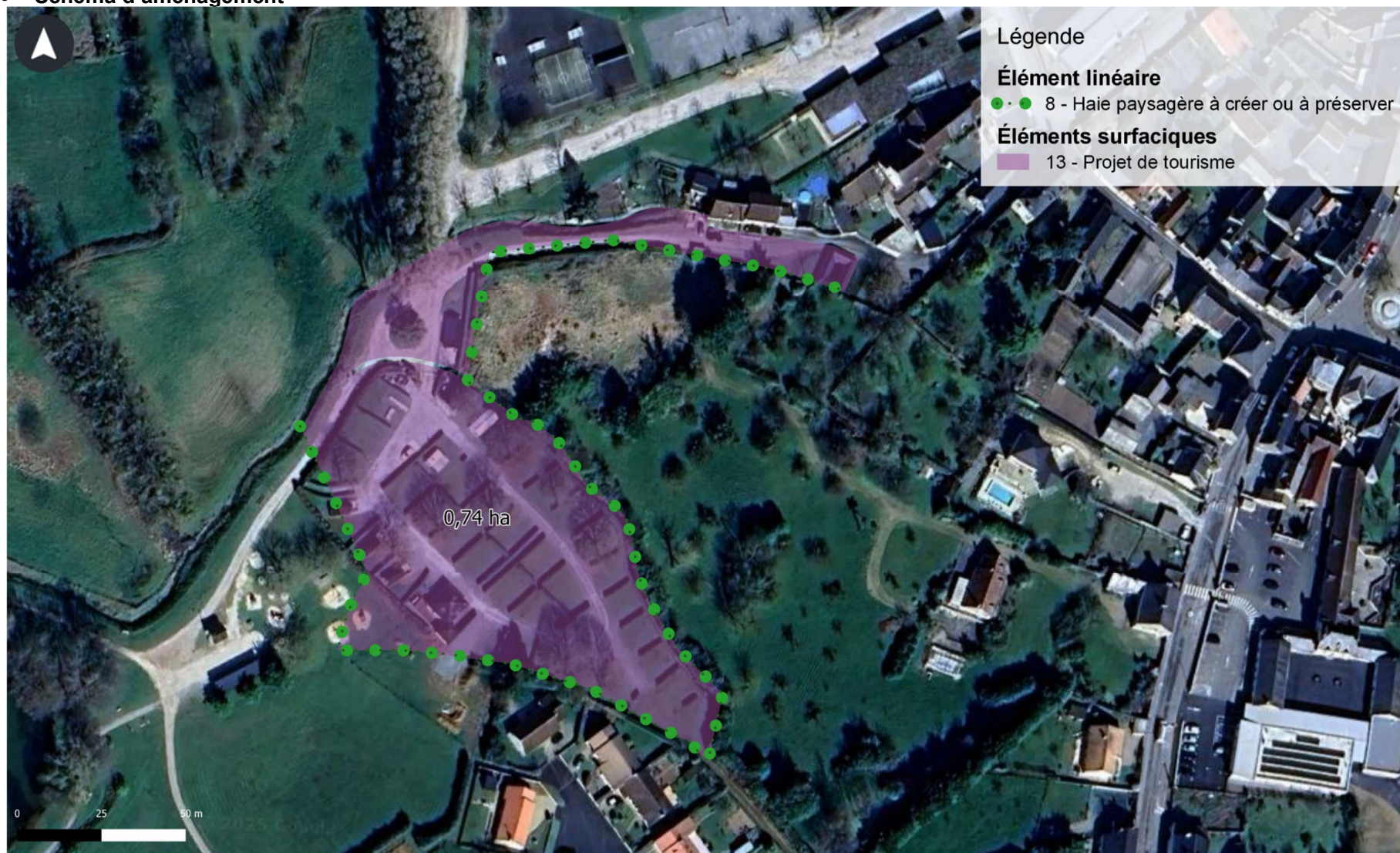
#### Réseaux

- 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

**Surface d'emprise au sol autorisée** : 100 m<sup>2</sup>

**Destination** : Commerces et activités de services

**Sous-destination** : Autres hébergements touristiques

Le secteur, d'une superficie de 0,91 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 0,91 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 m<sup>2</sup>.

Ainsi, bien que la surface du STECAL soit de 0,91 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 supérieurs 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** : 0,09 ha

**Consommation d'ENAF** : 0 ha

**Surface d'emprise au sol autorisée** : 130 m<sup>2</sup>

**Destination** : Commerces et activités de services

**Sous-destination** : Autres hébergements touristiques

Le secteur, d'une superficie de 0,09 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 unité foncière appartenant aux propriétaires porteurs du projet. Le but de ce STECAL est d'autoriser l'implantation de cinq hébergements insolites dont une cabane dans les arbres et quatre cabanes sur pilotis. La surface de celles-ci représente 127 m<sup>2</sup>.

Le STECAL prévoit la renaturation d'une portion de la route existante (ancienne piste d'atterrissage) comme indiqué sur le schéma présenté en page 124. Concrètement, sur l'ensemble de la longueur de la voie, une bande de 1,50 m sera renaturée. La partie plus à l'Ouest sera aménagée en espace enherbé afin de nourrir les animaux présents sur le site.

Ainsi, la surface consommée par le projet est de 0,013 ha et la surface renaturée est équivalente. Ce projet n'entraîne pas de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.



Vue satellite 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

- 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

- Les accès et stationnements sont déjà réalisés. Ce projet ne nécessite pas leur modification.

#### Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- À l'échelle de l'opération, la trame paysagère existante est préservée.
- L'installation des hébergements insolites n'impactent pas l'environnement. Ils sont installés sur vis.

#### 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)

#### LE GREZ : CAMPING LES TOURNESOLS

- Contexte et enjeux

**Superficie du projet** : 2,57 ha

**Consommation d'ENAF** : 0 ha

**Surface d'emprise au sol autorisée** : 300 m<sup>2</sup>

**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.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Camping Les Tournesols au Grez – 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

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

- Les accès et stationnements sont déjà réalisés. Ce projet ne nécessite pas leur modification.

#### Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- À l'échelle de l'opération, la trame paysagère existante est 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

- 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)

#### MEZIERES : CAMPING SMILE ET BRAUDIERES

- Contexte et enjeux

**Superficie du projet** : 2,86 ha

**Consommation d'ENAF** : 0,02 ha

**Surface d'emprise au sol autorisée** : 300 m<sup>2</sup>

**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, un des objectifs visés par le territoire.

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)

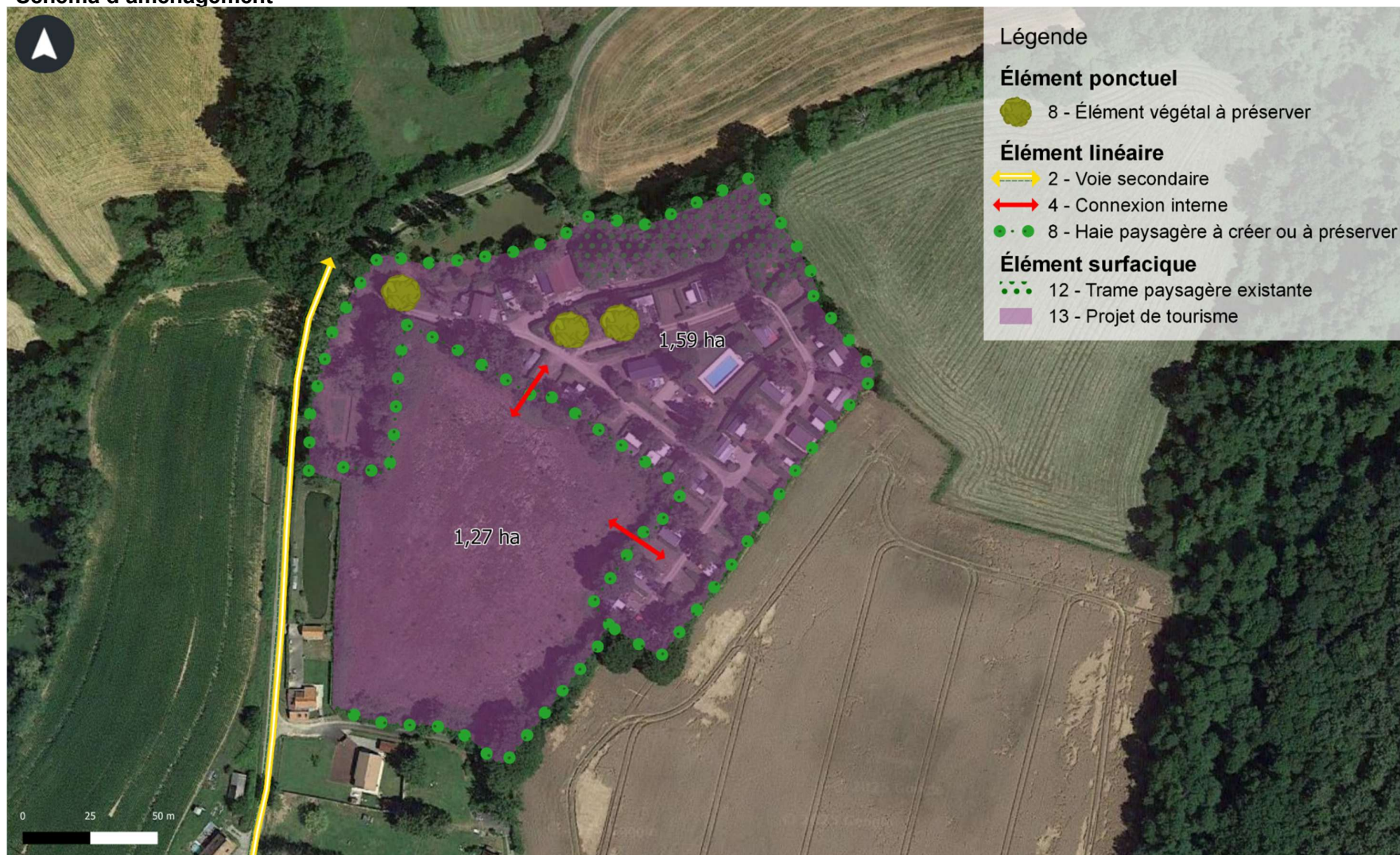
#### Réseaux

- 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 ha

**Consommation d'ENAF :** 0,04 ha

**Surface d'emprise au sol autorisée :** 400 m<sup>2</sup>

**Destination :** Commerces et activités de services

**Sous-destination :** Autres hébergements touristiques

**Caractéristiques :** zone Natura 2000 / ZNIEFF II

Le secteur, d'une superficie de 2 ha, est situé à l'Est de la commune de Rouez. Le secteur appartient à l'Abbaye de Champagne. L'Abbaye de Champagne est une ancienne abbaye datant du 12<sup>ème</sup> et 13<sup>ème</sup> 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, un gîte 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 logements en proposant des hébergements insolites sur un terrain de loisir situé à proximité de l'Abbaye, près d'un plan d'eau creusé par les moines au 12<sup>ème</sup> siècle.

Le projet prévoit l'implantation de neuf habitations légères de loisirs (HLL) (25 m<sup>2</sup> d'espace naturel consommé par les HLL), l'extension du chalet existant (50 m<sup>2</sup> au maximum) et la création d'un espace de 120 m<sup>2</sup> avec salle commune, douche, bureau, épicerie et toilettes (soit environ 400 m<sup>2</sup> en consommation d'espace naturel).

Ce projet d'écotourisme doit permettre l'accueil du public sur un site préservé et au plus près de la nature. L'espace consommé est faible et l'installation des HLL est pensée dans un objectif de moindre impact (pas de coupes d'arbres, plantation d'arbres supplémentaires, voies perméables, installations des HLL sur pilotis aux endroits sensibles).



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 des HLL. Il permet l'implantation d'un espace commun (130 m<sup>2</sup> maximum), la réhabilitation et l'extension (+ 50m<sup>2</sup> maximum) du bâtiment existant et l'implantation de 9 habitation légères et démontables de loisirs (de 25m<sup>2</sup> maximum).
- L'aménagement du site sera 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. L'accès voiture sera limité et ne pourra pas aller au-delà de l'espace commun. Les cheminements au sein du site seront perméables, 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 (largeur réduite, choix des revêtement perméables, 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 sera réfléchie de façon à respecter le caractère de l'environnement proche et à ne pas le dégrader.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces 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.
- 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)

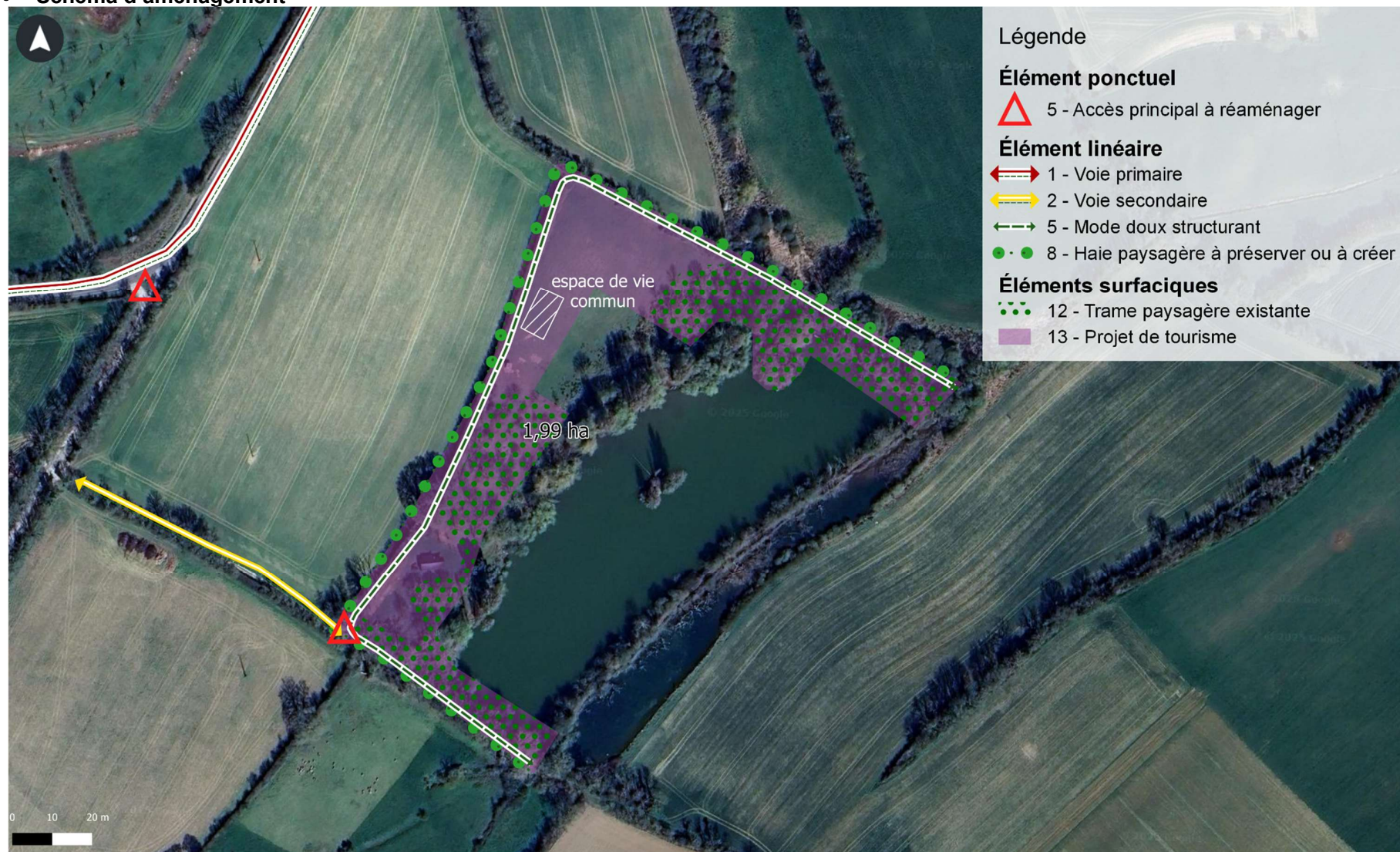
#### Réseaux

- 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

**Surface d'emprise au sol autorisée :** 200 m<sup>2</sup>

**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 0,114 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 200 m<sup>2</sup>.

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.

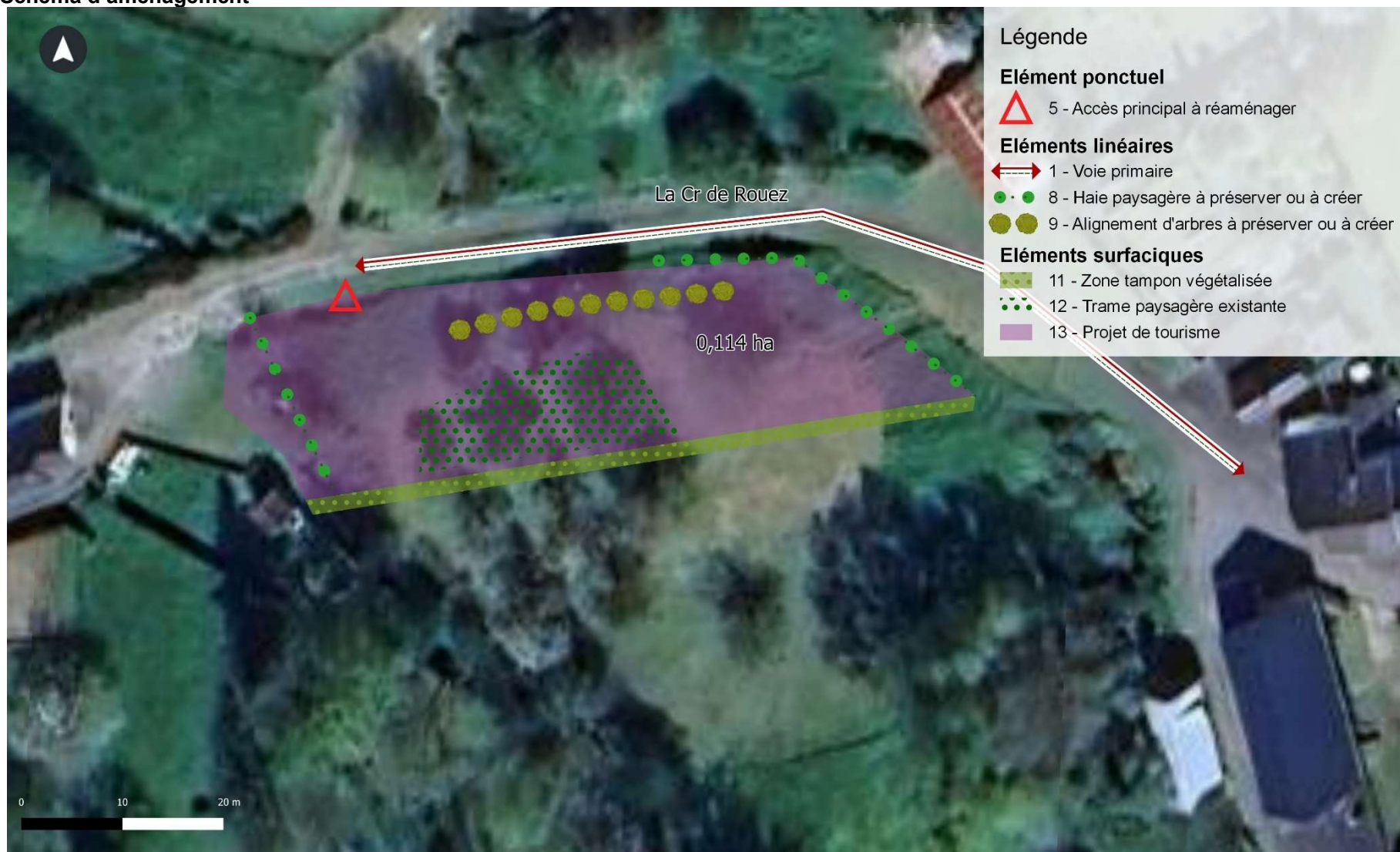
#### Réseaux

- 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** : 0,73 ha

**Consommation d'ENAF** : 0,01 ha

**Surface d'emprise au sol autorisée** : 100 m<sup>2</sup>

**Destination** : Commerces et activités de services

**Sous-destination** : Autres hébergements touristiques

Le secteur, d'une superficie de 0,73 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 traineau. Ce dernier souhaite pouvoir développer son activité en proposant des hébergements insolites sur site.

Il souhaite également conforter son activité, en permettant une évolution éventuelle de ces chenils.

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 ainsi qu'un local contenant des douches et des WC. La superficie de l'ensemble de ces éléments ne dépassera pas les 100 m<sup>2</sup>. La consommation d'ENAF associée est donc de 0,01 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 la pérennité et 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. Elle pourra s'accompagner de la création d'un bloc sanitaire. La modification et l'évolution des bâtiments nécessaires à la pérennité des activités également (chenils, parc à chiens, zone d'accueil).
- 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 aux HLL devra être travaillé depuis les chemins d'accès existants. Il devra être perméable pour permettre à l'eau de s'infiltrer plus facilement, et piéton et/ou cycle uniquement (pas d'engins motorisés type voiture).
- 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.
- 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)

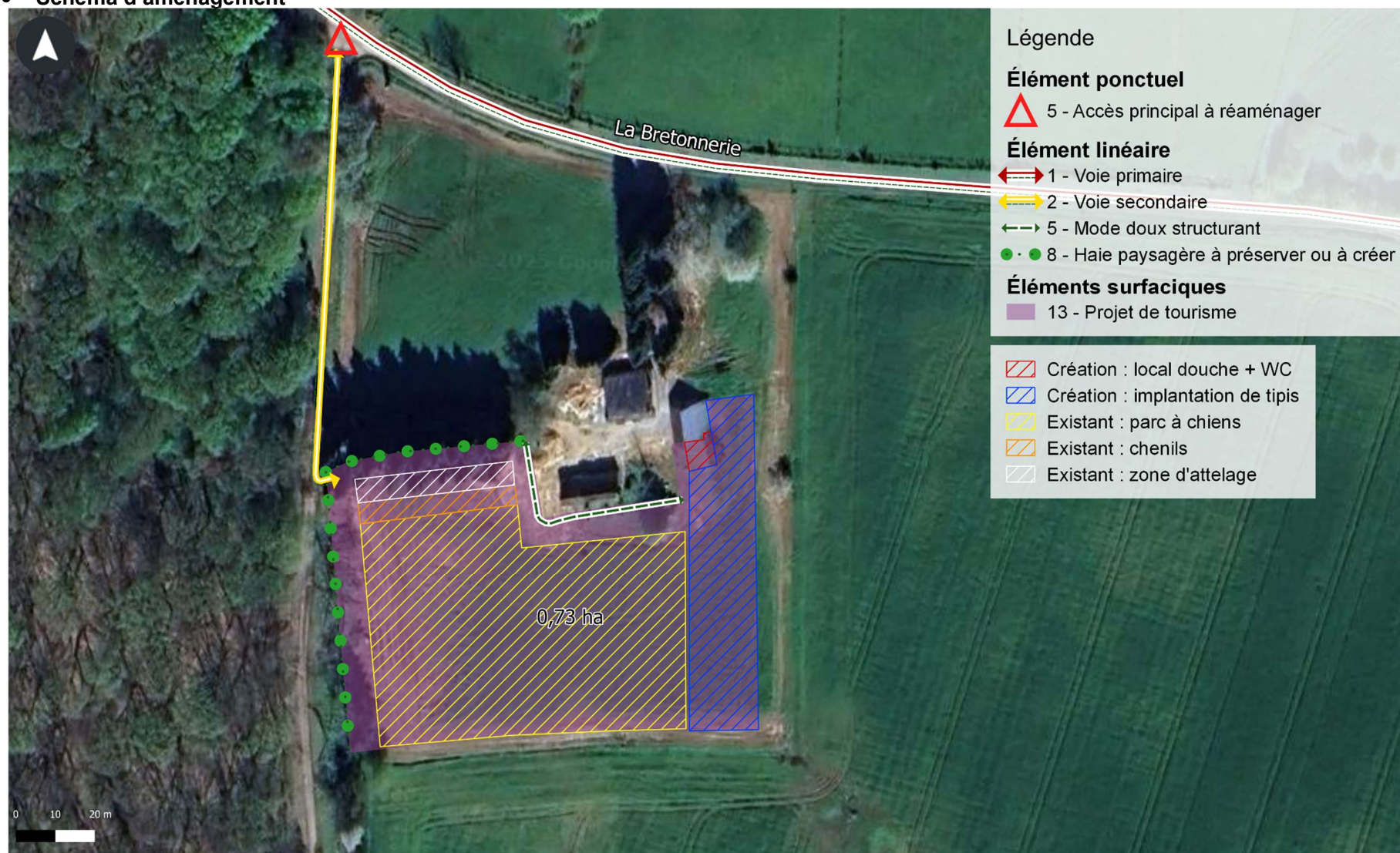
#### Réseaux

- 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)

#### SILLE-LE-GUILLAUME : CAMPING HUTTOPIA

- Contexte et enjeux

**Superficie du projet** : 10,17 ha

**Consommation d'ENAF** : 0 ha

**Surface d'emprise au sol autorisée** : 600 m<sup>2</sup>

**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.

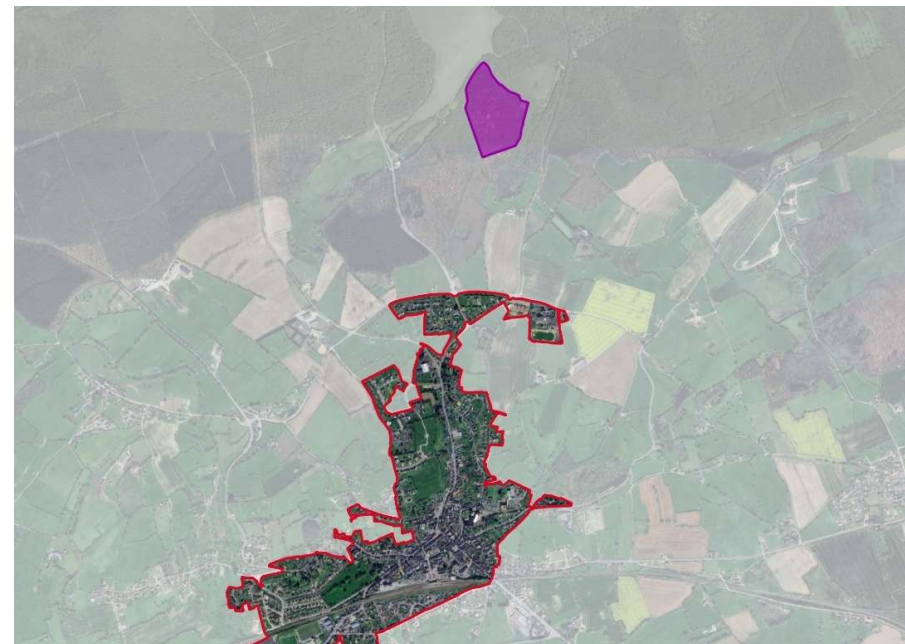
Le camping est ouvert d'avril à septembre.

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.

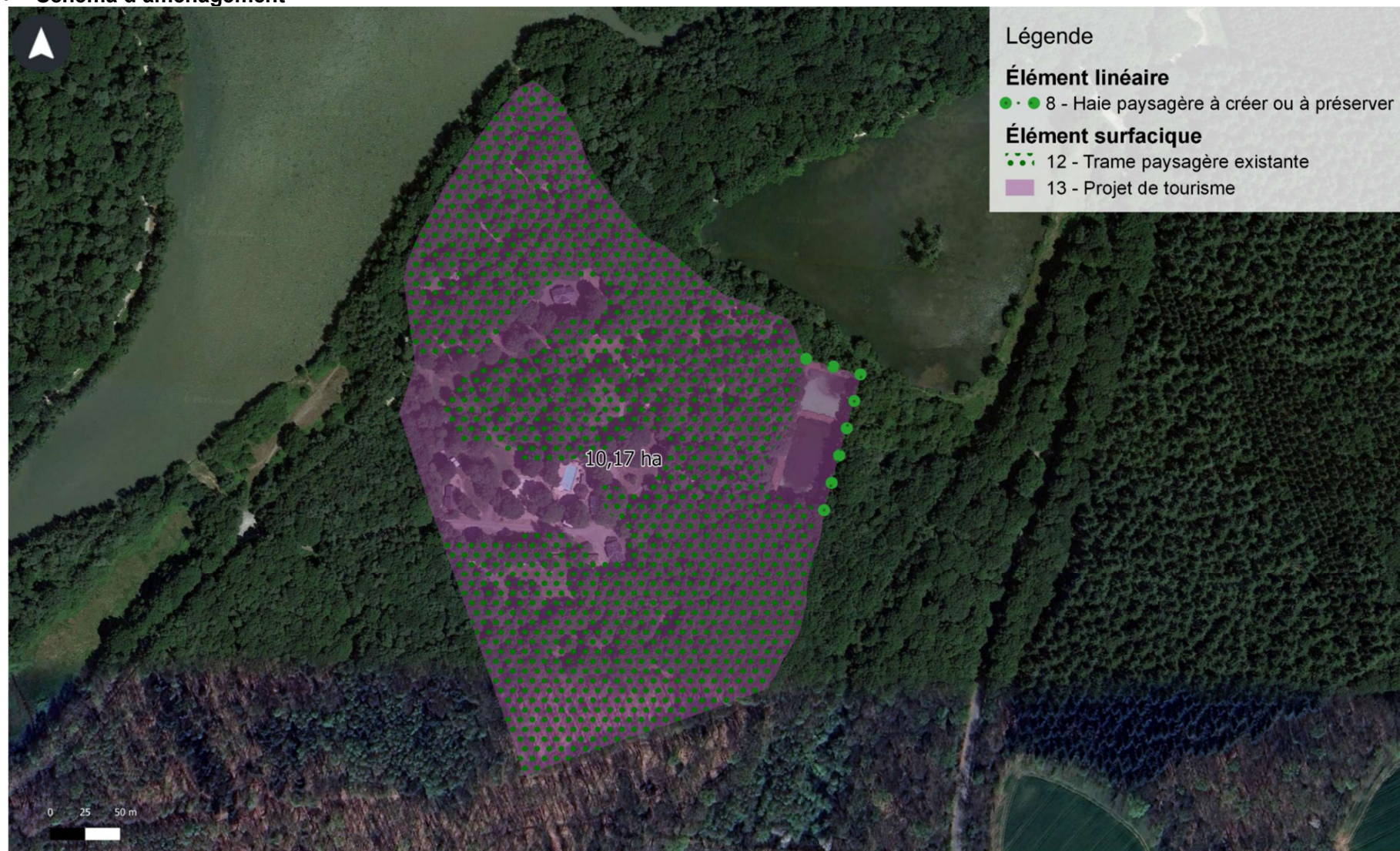
#### Réseaux

- 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

**Surface d'emprise au sol autorisée** : 300 m<sup>2</sup>

**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.

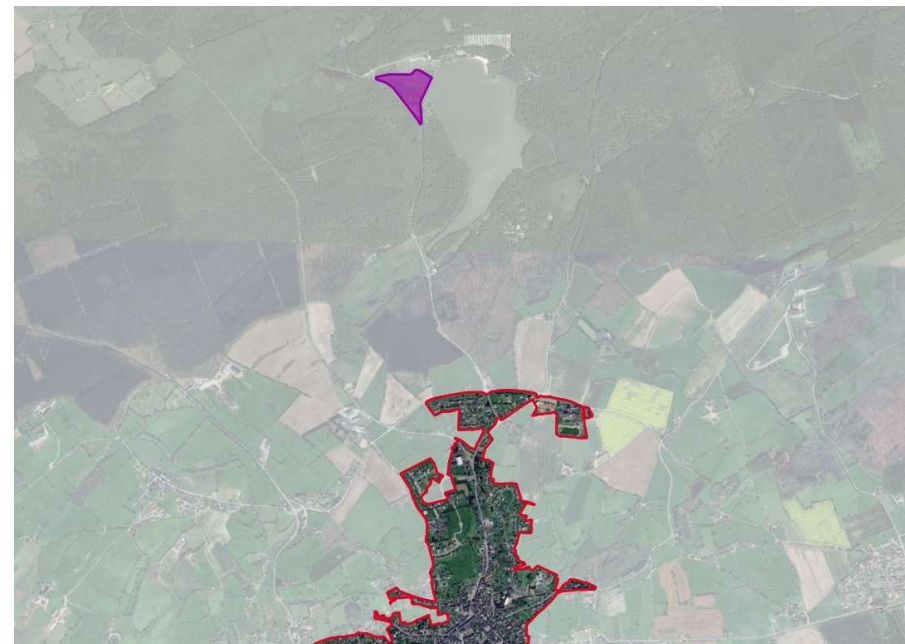
Le camping est ouvert de mars à septembre.

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.

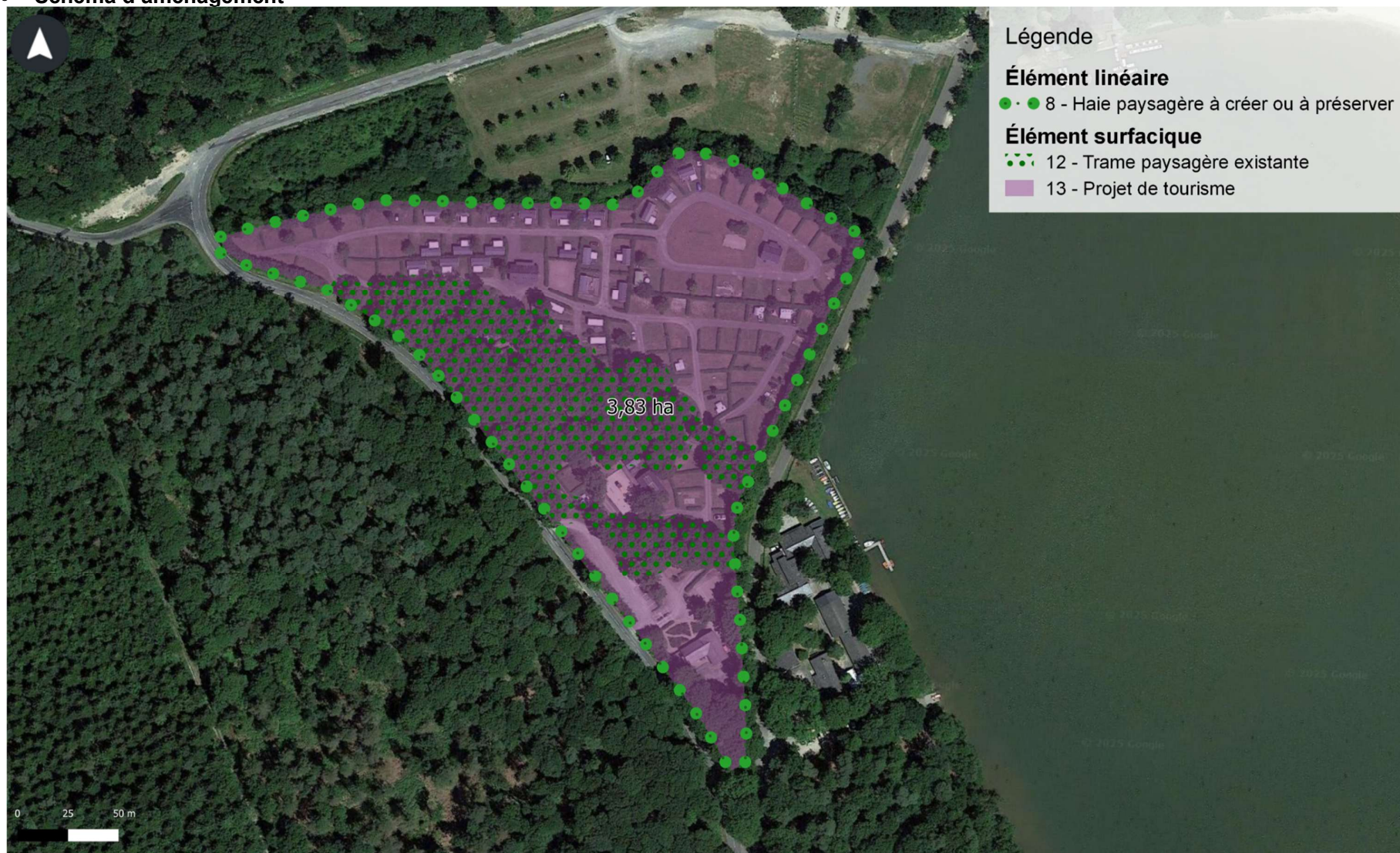
#### Réseaux

- 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

**Surface d'emprise au sol autorisée** : 400 m<sup>2</sup>

**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.

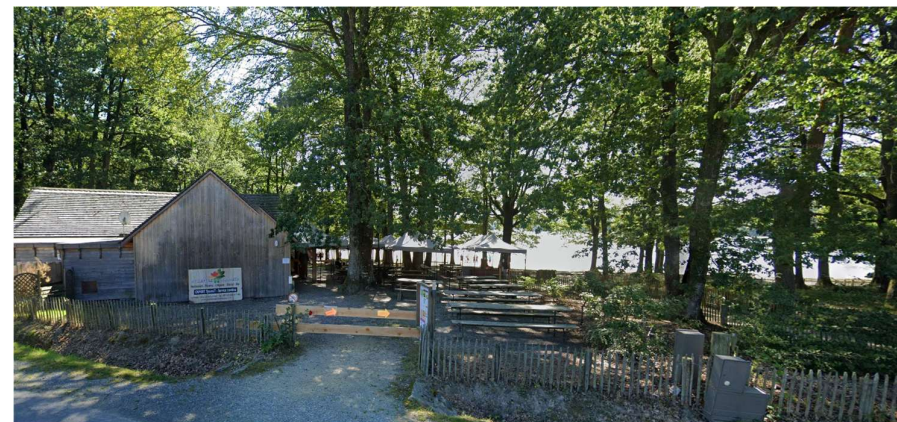
Le maintien et le développement de cette activité répond à la volonté de la 4CPS de développer son attractivité touristique.

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.
- 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

**Surface d'emprise au sol autorisée** : 300 m<sup>2</sup>

**Destination** : Commerces et activités de services

**Sous-destination** : Autres hébergements touristiques

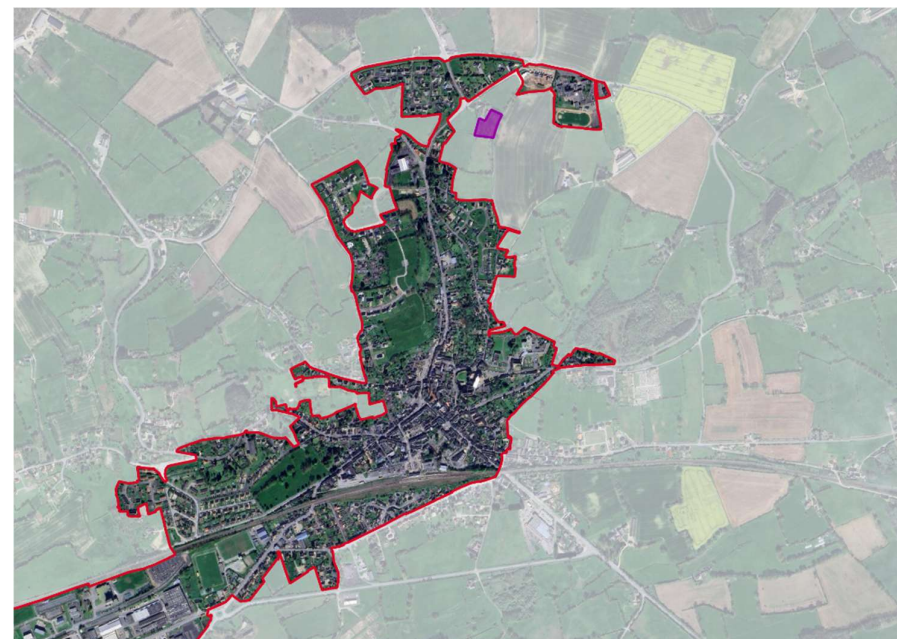
Le secteur, d'une superficie de 0,58 ha, est situé au nord-est de Sillé-le-Guillaume. Il s'agit du camping privé de La Groie

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.

#### 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

**Surface d'emprise au sol autorisée** : 300 m<sup>2</sup>

**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'ACCUEIL LIMITE Nz

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

#### Liste des STECAL au sein du sous-secteur Nz

| Projet de STECAL                                            | Type de projet | Consommation d'espace         |
|-------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------|
| Activité de menuiserie à Conlie                             | Économie       | 0 ha (surface déjà consommée) |
| Restauration de véhicules à Conlie                          | Économie       | 0 ha (surface déjà consommée) |
| Bureau d'étude en génie civil à Conlie                      | Économie       | 0 ha (surface déjà consommée) |
| Réparation de véhicule (Top Garage) à Domfront-en-Champagne | Économie       | 0 ha (surface déjà consommée) |
| Activité de menuiserie à Domfront-en-Champagne              | Économie       | 0 ha (surface déjà consommée) |
| KSVA à Sillé-le-Guillaume                                   | Économie       | 0 ha (surface déjà consommée) |

#### Règles liées au sous-secteur Nz

|                                                  |                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Constructions autorisées par le règlement</b> | Les extensions et/ou constructions nouvelles liées et nécessaires aux activités existantes.                                                                                                 |
| <b>Hauteur</b>                                   | La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 20 mètres au point le plus haut de la construction.                                                                                    |
| <b>Implantation</b>                              | 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.              |
| <b>Règles de densité</b>                         | 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.               |
| <b>Raccordement aux réseaux publics</b>          | Les nouvelles constructions ne peuvent présenter une emprise au sol supérieure à 1600 m². Le cumul d'emprise au sol de l'ensemble des constructions d'un même secteur est limité à 2000 m². |
|                                                  | 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

**Surface d'emprise au sol autorisée** : 500 m<sup>2</sup>

**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).

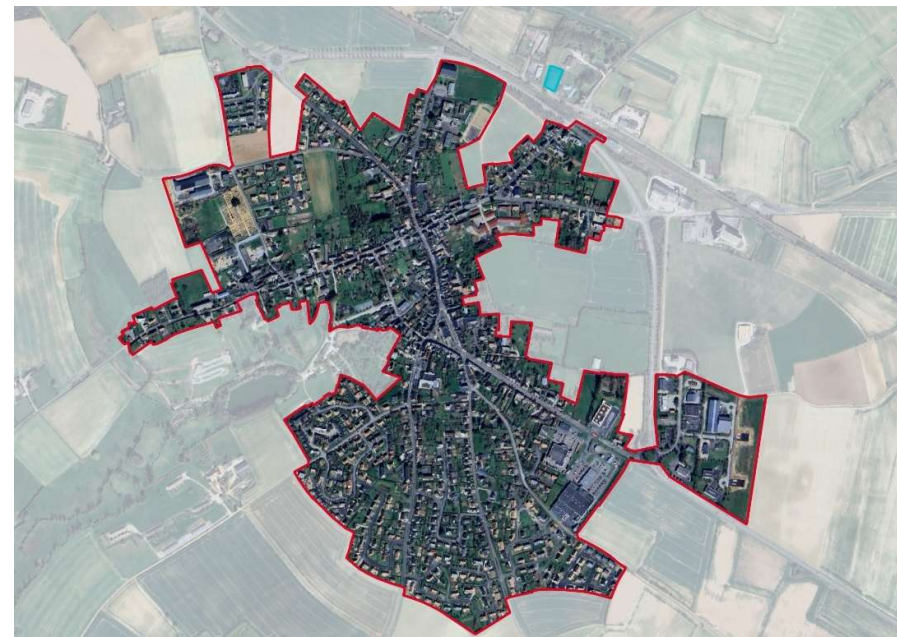
L'objectif de ce projet est de maintenir et développer l'activité de menuiserie déjà existante sur le site. Cette activité offre un service de proximité aux habitants de l'intercommunalité.

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)

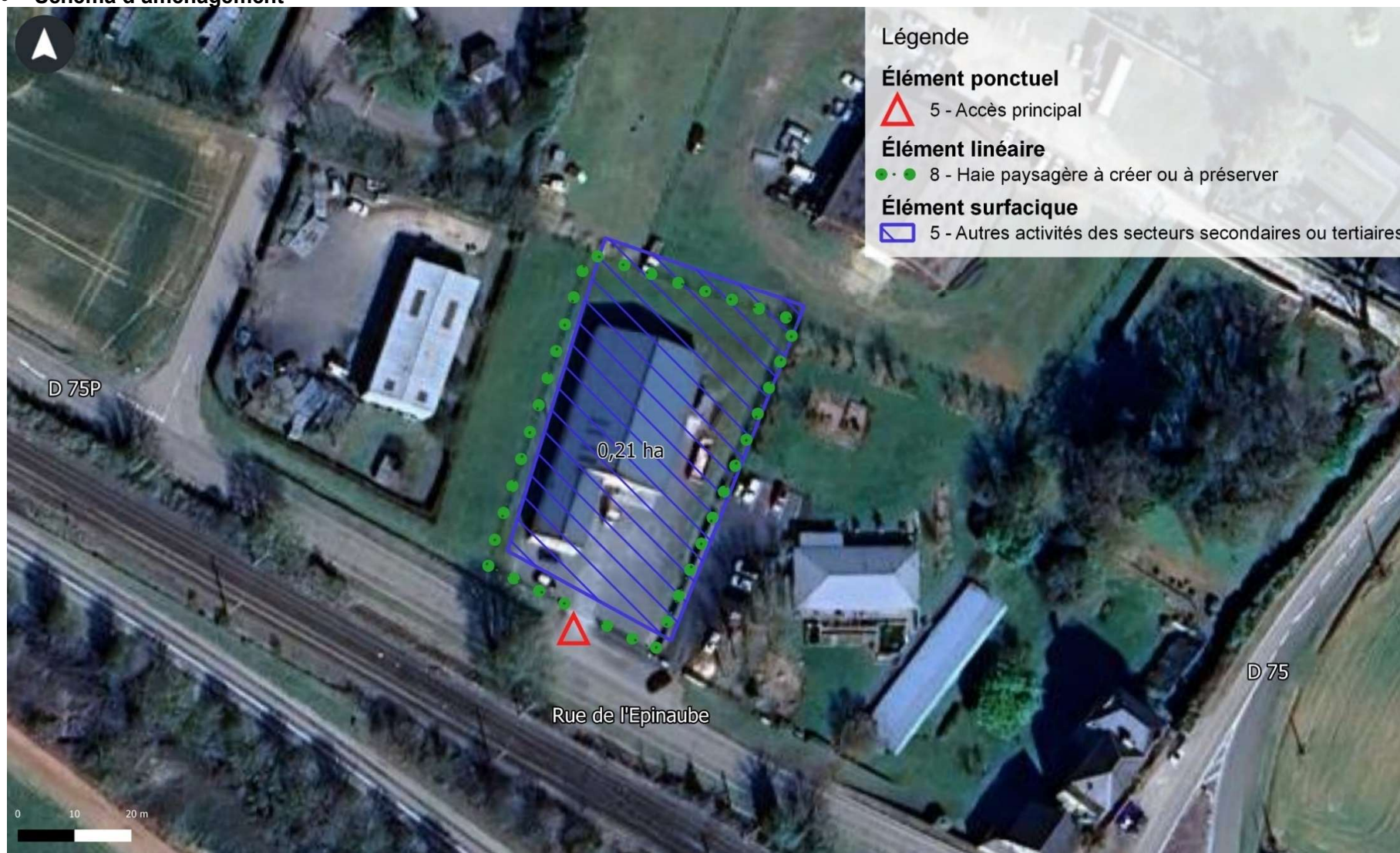
#### Réseaux

- 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

**Surface d'emprise au sol autorisée** : 600 m<sup>2</sup>

**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).

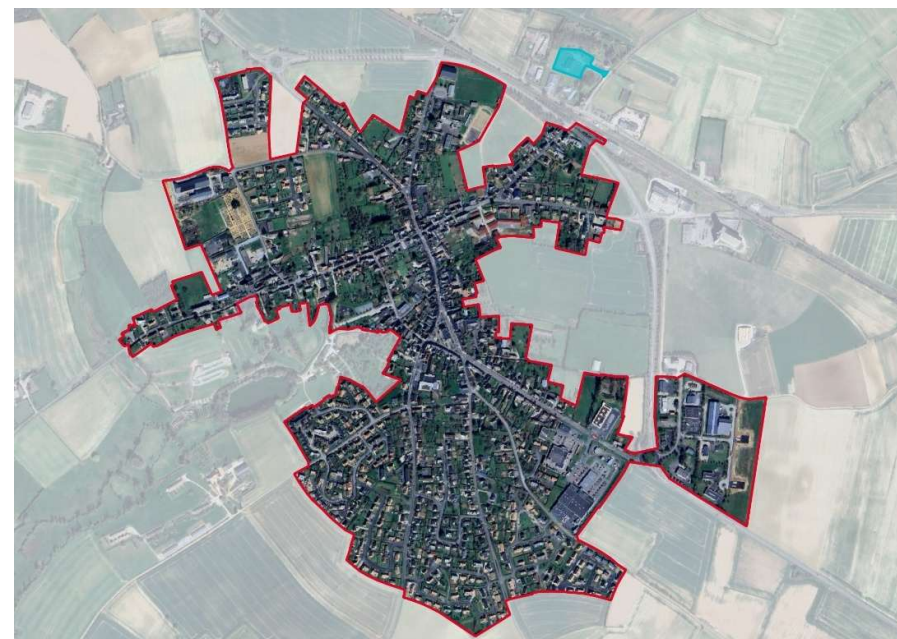
L'objectif de ce projet est de maintenir et développer l'activité de restauration et de réparation de véhicules « vintage » déjà existante sur le site. Cette activité offre un service de proximité aux habitants de l'intercommunalité.

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

**Surface d'emprise au sol autorisée** : 200 m<sup>2</sup>

**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.

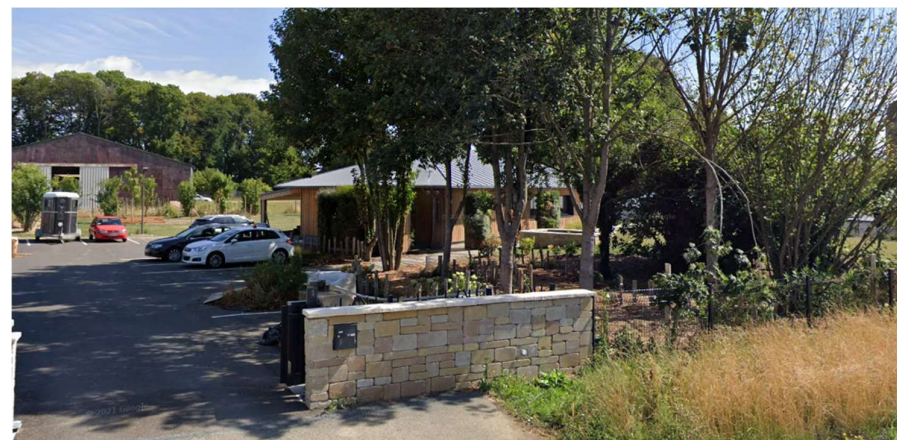
Bien que celui-ci soit située sur une emprise de 0,20 ha, il ne consommera pas l'équivalent. En effet, la parcelle d'implantation du projet dispose déjà de la vocation économique. Elle est considérée comme un espace déjà consommé.

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 en génie civile. 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)

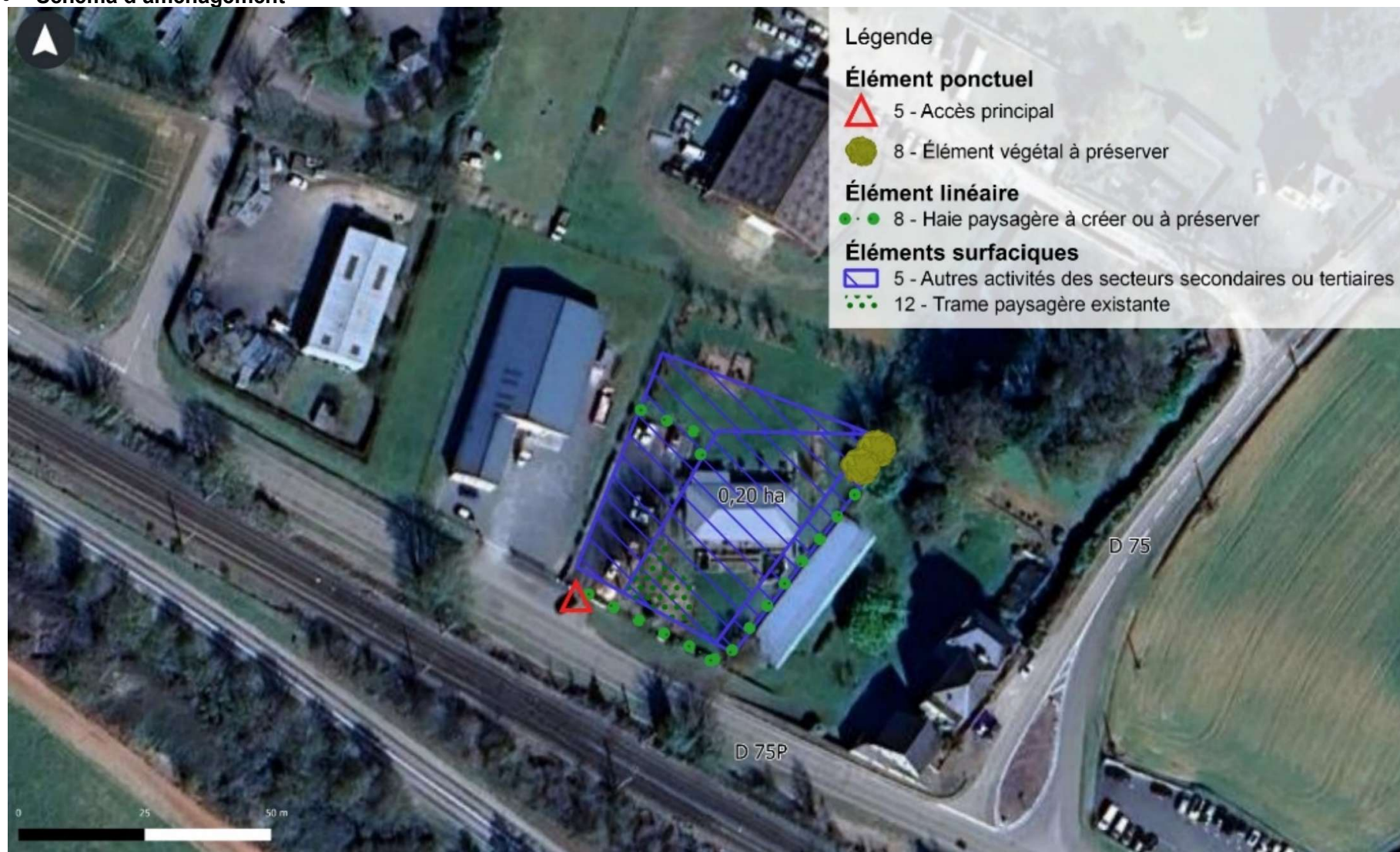
#### Réseaux

- 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

**Surface d'emprise au sol autorisée** : 400 m<sup>2</sup>

**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).

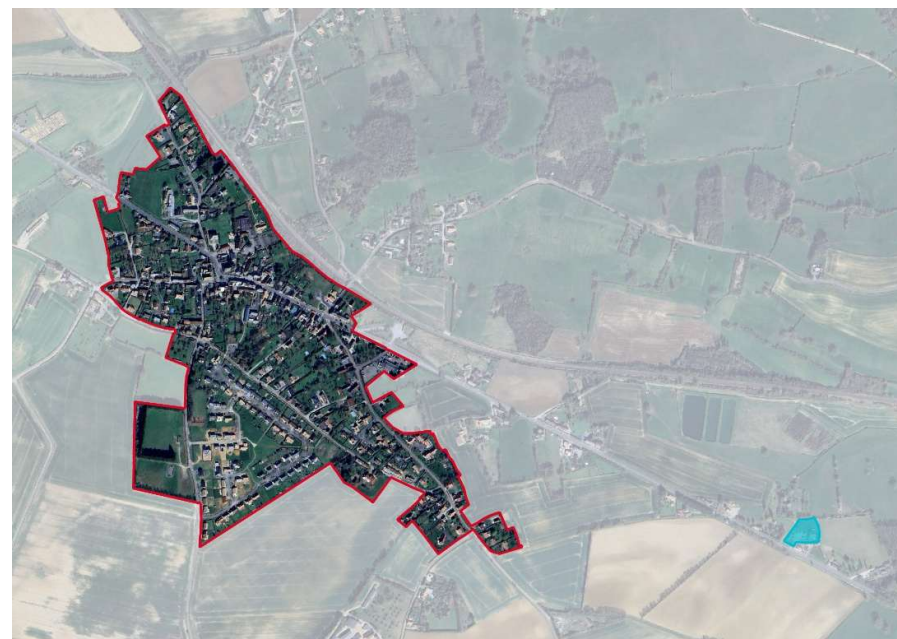
L'objectif de ce projet est de maintenir et développer l'activité d'entretien et de réparation de véhicules déjà existante sur le site. Cette activité offre un service de proximité aux habitants de l'intercommunalité.

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** : 0,17 ha

**Consommation d'ENAF** : 0 ha

**Surface d'emprise au sol autorisée** : 100 m<sup>2</sup>

**Destination** : Commerces et activités de services

**Sous-destination** : Artisanat et activités de services

Le secteur, d'une superficie de 0,17 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 0,17 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)

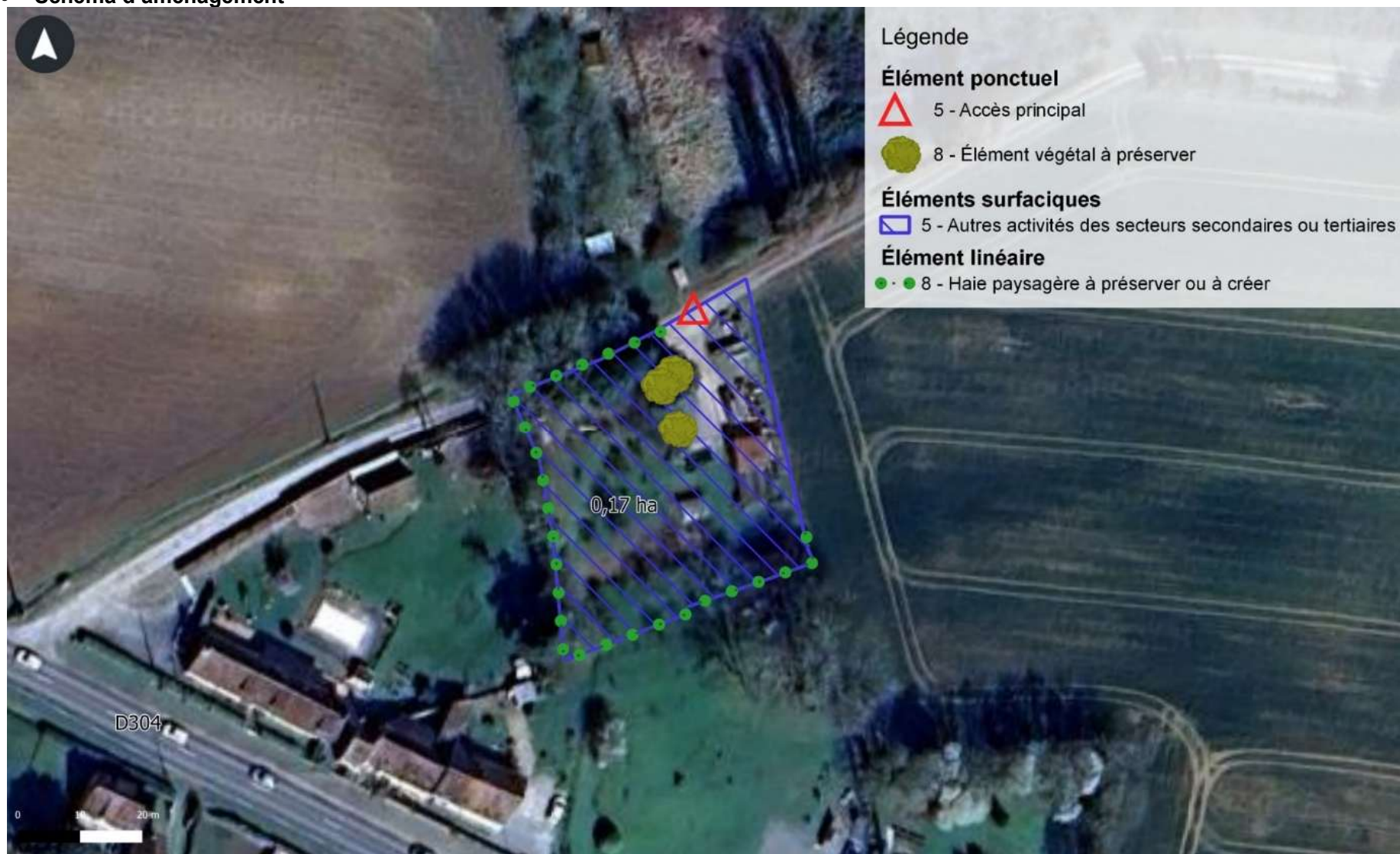
#### Réseaux

- 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

**Surface d'emprise au sol** : 1500 m<sup>2</sup>

**Destination** : Commerces et activités de services

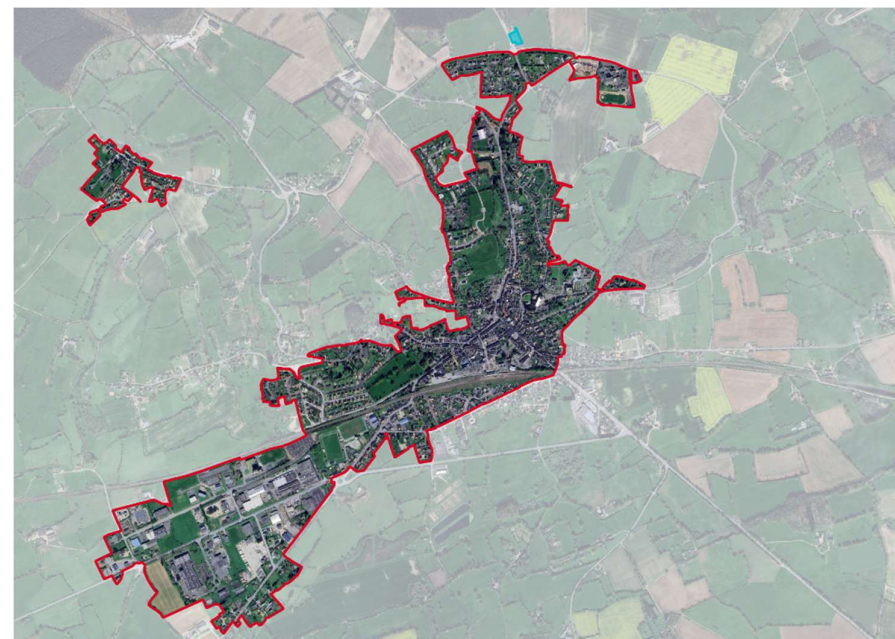
**Sous-destination** : Commerce de gros

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'ACCUEIL LIMITE Ne

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

#### Liste des STECAL au sein du sous-secteur Ne

| Projet de STECAL (Ne)                   | Type de projet | Consommation d'espace         |
|-----------------------------------------|----------------|-------------------------------|
| Déchetterie à Conlie                    | Equipement     | 0 ha (surface déjà consommée) |
| Atelier municipal à Neuville-en-Charnie | Equipement     | 0 ha (surface déjà consommée) |
| Centre de secours à Saint-Rémy-de-Sillé | Equipement     | 0 ha (surface déjà consommée) |
| Atelier municipal à Sillé-le-Guillaume  | Equipement     | 0 ha (surface déjà consommée) |

#### Règles liées au sous-secteur Ne

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Constructions autorisées par le règlement</b> | Les extensions et/ou constructions nouvelles liées et nécessaires aux activités existantes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Hauteur</b>                                   | La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 10 mètres eu faitage.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Implantation</b>                              | 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"><li>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.</li></ul> |
| <b>Règles de densité</b>                         | Les nouvelles constructions ne peuvent présenter une emprise au sol supérieure à 700 m². Le cumul d'emprise au sol de l'ensemble des constructions d'un même secteur est limité à 700 m².                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Raccordement aux réseaux publics</b>          | 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

**Surface d'emprise au sol** : 400 m<sup>2</sup>

**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 1,24 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 1,24 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)

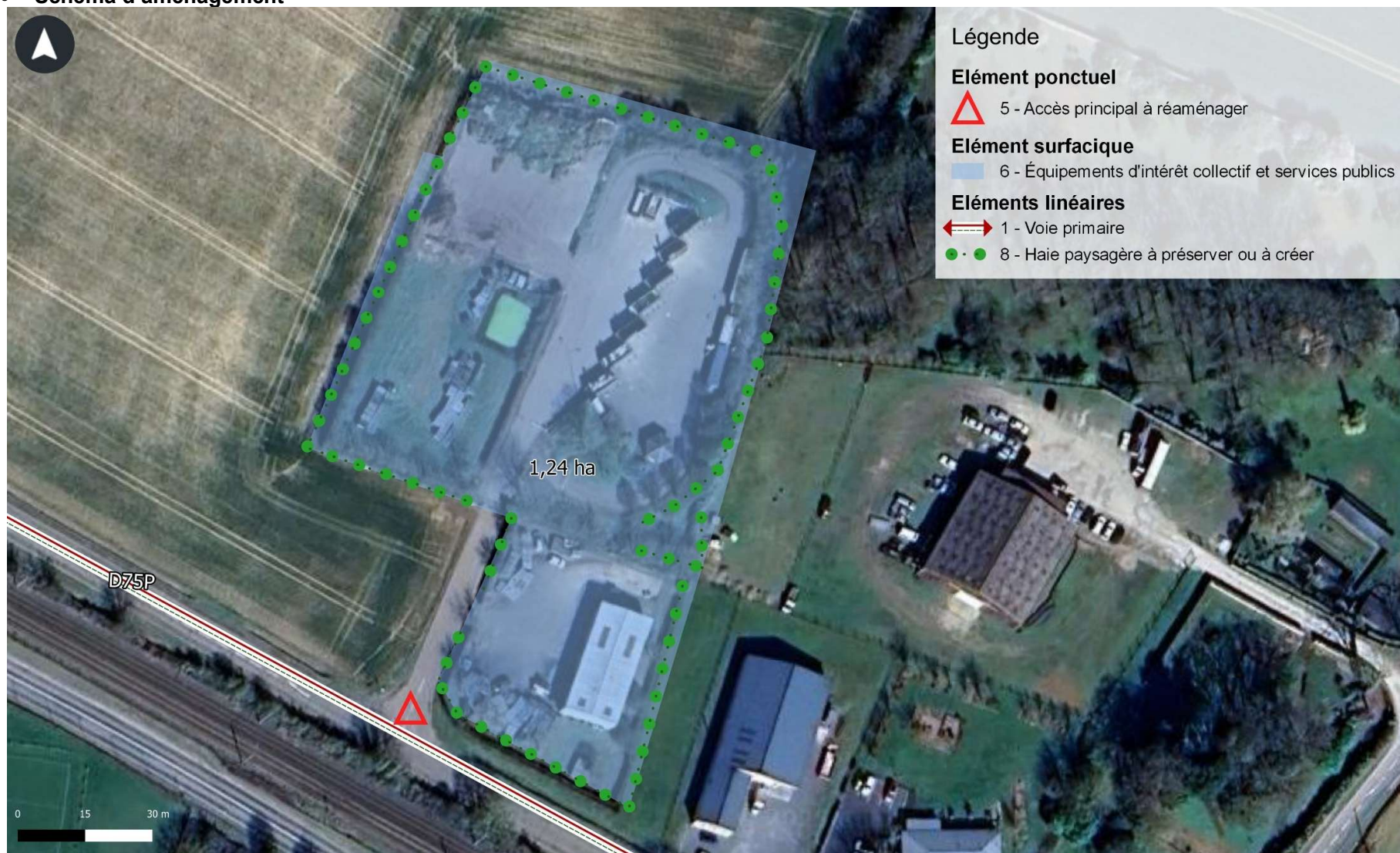
#### Réseaux

- 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

**Surface d'emprise au sol autorisée :** 100 m<sup>2</sup>

**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

**Surface d'emprise au sol autorisée** : 600 m<sup>2</sup>

**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

**Surface d'emprise au sol autorisée** : 300 m<sup>2</sup>

**Destination** : Equipements d'intérêt collectif et services publics

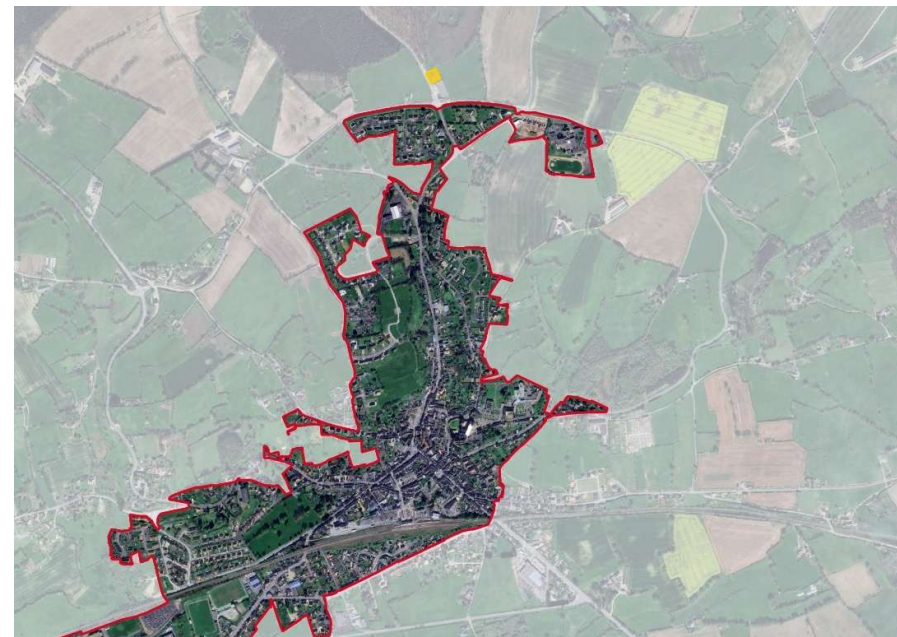
**Sous-destination** : Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

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

