



**PROJET DE MODIFICATION N° 1**  
Dossier consultation CDPENAF – STECAL  
Avril 2021

# Sommaire

- 1) Éléments de contexte réglementaire
  - 2) Modifications envisagées et justification générale
  - 3) Détails des modifications envisagées par STECAL
- 

# A) Contexte de la modification

Laval Agglomération a approuvé le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de Loiron le 16 décembre 2019.

Par arrêté du 28 septembre 2020, le Président de Laval Agglomération a prescrit l'engagement de la Modification n°1 du PLUi.

L'objectif de cette procédure est de modifier certaines dispositions règlementaires pour les clarifier et/ou préciser. Il s'agit également de faire évoluer le zonage pour prendre en compte des oublis et erreurs. Enfin, les réflexions engagées sur l'aménagement de secteurs d'aménagement entraînent des évolutions de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Ainsi, une partie des modifications envisagées concerne les STECAL.

La mise à jour de l'atlas des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) et du règlement graphique est rendue nécessaire par :

- la prise en compte d'activités économiques, de tourisme ou de loisirs existantes au sein des secteurs agricoles et naturels et qui ont échappé au repérage lors des travaux d'élaboration du PLUi ;
- la prise en compte des besoins réels d'activités économiques, de tourisme ou de loisirs d'ores et déjà repérées. Il s'agit ici de préciser des périmètres en fonction des besoins et des projets connus ;
- la prise en compte de projets connus.

# B) Modifications envisagées et justification générale

## 3) Modifications liées aux STECAL tourisme et loisirs

- 9 STECAL concernés
- Des STECAL nécessaires pour le maintien, la pérennisation et l'évolution des activités existantes dans l'espace rural
- Vis-à-vis du PADD, ce projet répond aux objectifs suivants :
  - Développer et promouvoir les pratiques touristiques locales
  - Valoriser le patrimoine bâti des écarts
  - Valoriser le patrimoine naturel et paysager

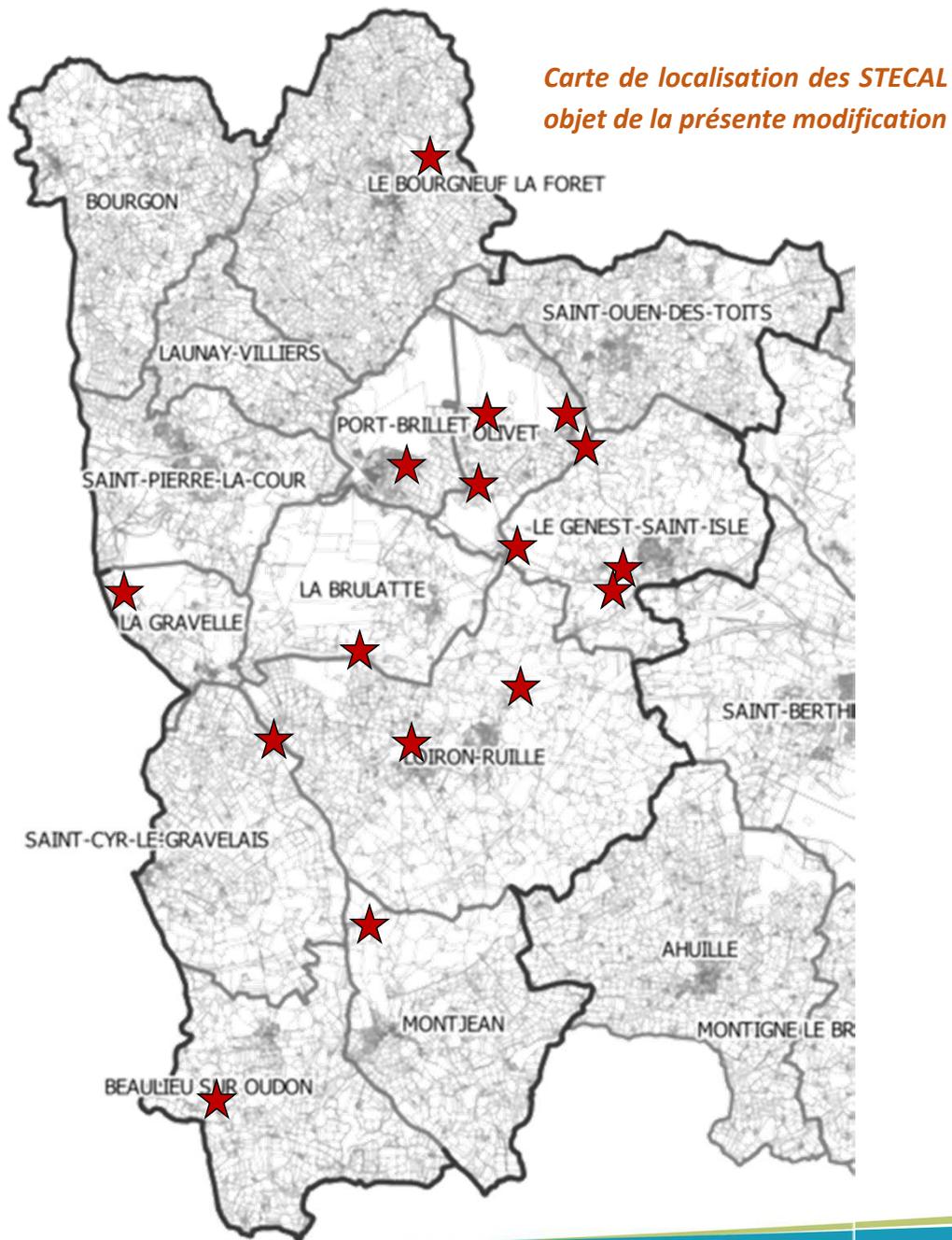
## 1) Modifications liées aux STECAL habitat

- 3 STECAL concernés dont :
  - 1 qui concerne un changement de zonage, mais qui maintient des droits à construire (zone Ue et 1AUe à Aah)
  - 1 qui concerne un ancien lotissement
  - 1 qui se limite à l'emprise d'une habitation

## 3) Modifications liées aux STECAL activités

- 4 STECAL concernés : Il s'agit d'activités antérieures, les STECAL sont établis pour gérer des situations existantes.
- Des STECAL activités nécessaires pour le maintien, la pérennisation et l'évolution des activités existantes dans l'espace rural
- Critère principal de délimitation : impossibilité d'utiliser un zonage mieux adapté (Espaces non contigus avec une zone urbaine, nécessité de valoriser ces activités )

# C) Détails des modifications envisagées par STECAL



# 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

## 1) Modification de STECAL existants

Commune(s) concernée(s) : Bourgneuf la forêt

Objet : Réduction périmètre

Dénomination et zonage : Le Petit Fresnay, NI1

La modification porte sur la réduction du périmètre du STECAL NI1. Les parcelles B1336, B0351 et B0350 sont exclues du STECAL et classée en N. Ces parcelles n'intègrent pas le projet touristique du gîte Le Petit Fresnay.

*Carte de localisation du STECAL*



# 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

## 1) Modification de STECAL existants

Commune(s) concernée(s) : Bourgneuf la forêt

Objet : Réduction périmètre

Dénomination et zonage : Le Petit Fresnay, NI1

Surfaces avant/après le cas échéant : 0,7 ha / 0,4 ha



*Règlement graphique avant (haut) et après (bas) modifications*

## 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

## 2) Création de STECAL "tourisme" pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : Genest-saint-Isle

Objet : activité de Gîte

Dénomination et zonage : Moulin du Bas Coudray, NI1

La création d'un STECAL NI1 au Moulin du Bas Coudray prend en compte d'une activité existante (gîte).

Le site est située à environ 1 km de l'agglomération du Genest-Saint-Isle sur la route de la Lucette au lieu-dit le Bas Coudray .

Les Gîtes du Moulin du Bas Coudray, situés au lieu-dit « Le Bas Coudray », proposent des hébergements. L'entreprise est spécialisée dans le secteur d'activité d'hôtellerie. Les gîtes comptent plus de vingt couchages. L'enjeu est de permettre le développement futur de cet établissement.

L'identification de ce STECAL par un zonage spécifique est nécessaire pour permettre la rénovation des bâtiments et développer l'activité.

Le périmètre s'appuie sur l'emprise bâtie existante et les espaces artificialisés.



*Carte de localisation du STECAL*

## 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

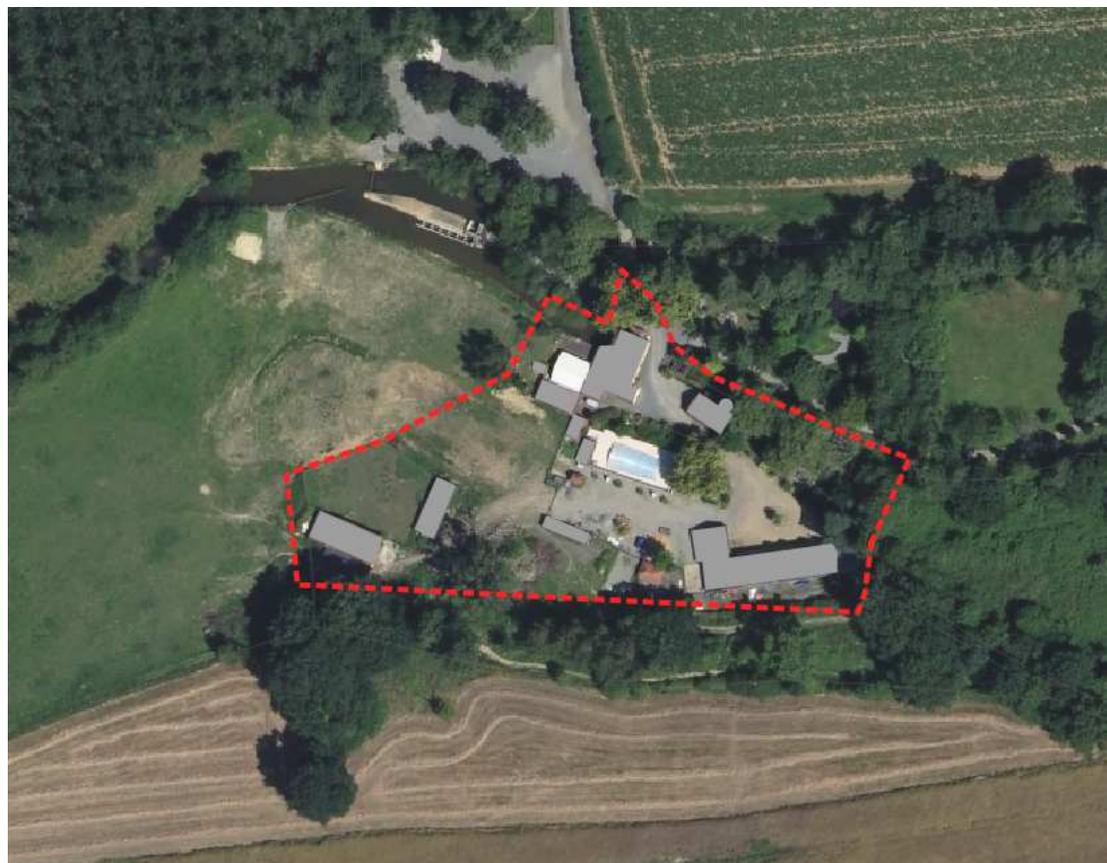
### 2) Création de STECAL "tourisme" pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : Genest-saint-Isle

Objet : activité de Gîte

Dénomination et zonage : Moulin du Bas Coudray, NI1

Surfaces avant/après le cas échéant : 0 ha / 0,8 ha



*Règlement graphique avant (haut) et après (bas) modifications*

## 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

## 2) Création de STECAL "tourisme" pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : Montjean

Objet : activité de Gîte

Dénomination et zonage : La Douairie, NI1

La création d'un STECAL NI1 à La Douairie permet la prise en compte d'une activité (gîte) existante.

Le site est située au nord de la commune de Montjean, à proximité de la voie ferrée.

Le gîte de la Douairie propose des hébergements et accueille des particuliers pour l'organisation d'évènements, séjours touristiques.

Il compte 3 chambres et est agréé gîtes de france. L'enjeu est de permettre le maintien et le développement futur de cet établissement.

Le périmètre s'appuie sur l'emprise bâtie existante, les espaces artificialisés (voies de circulation internes) et une partie de l'espace enherbés d'agrément.

*Carte de localisation du STECAL*



## 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

### 2) Création de STECAL "tourisme" pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : Montjean

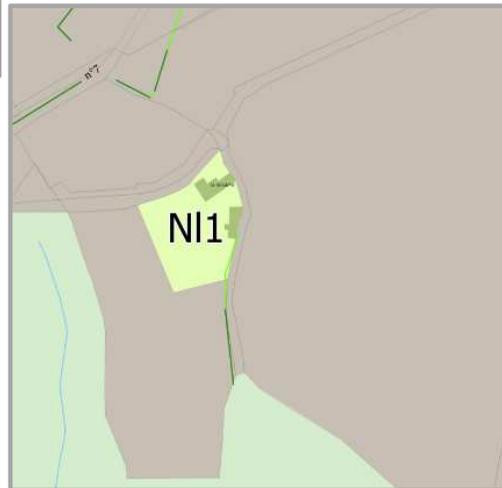
Objet : activité de Gîte

Dénomination et zonage : La Douairie, NI1

Surfaces avant/après le cas échéant : 0 ha / 0,5 ha



*Règlement graphique avant (haut)  
et après (bas) modifications*



## 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

### 2) Création de STECAL "tourisme" pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : Olivet

Objet : activité de Gîte

Dénomination et zonage : Moulin d'Olivet, NI1

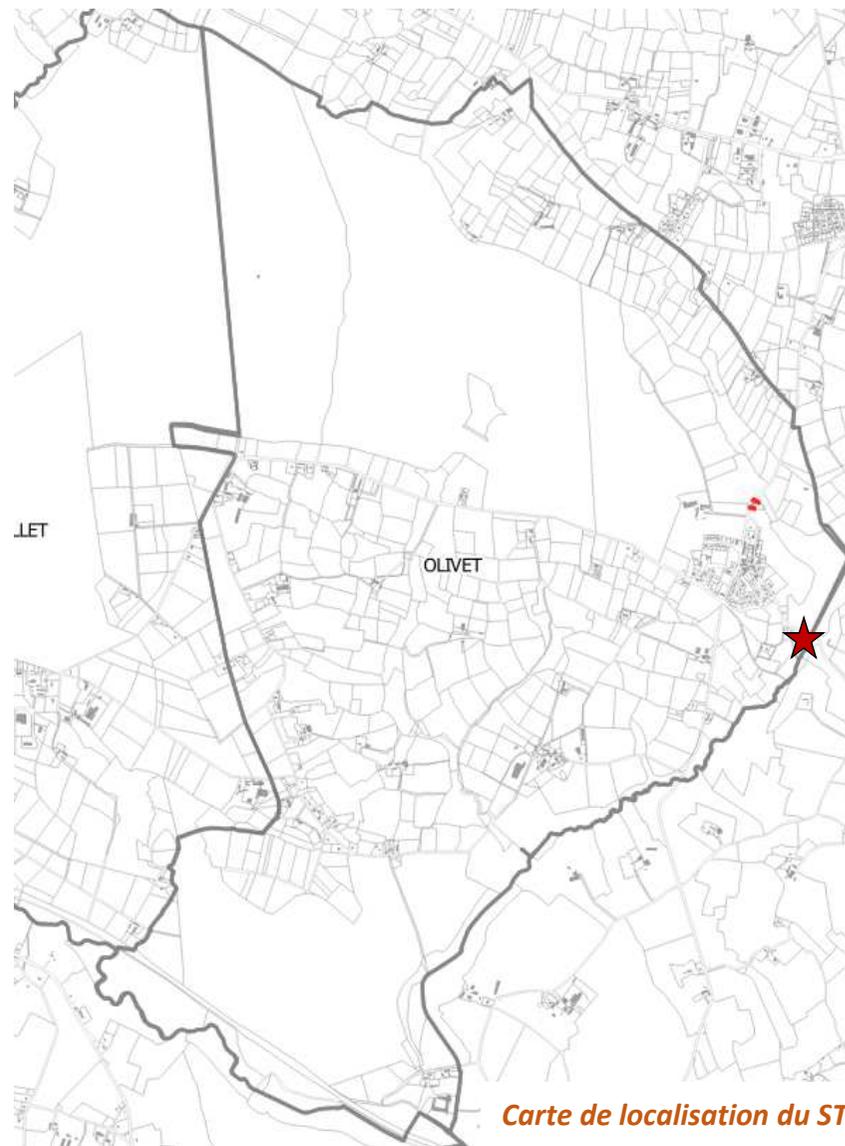
La création d'un STECAL NI1 au Moulin d'Olivet permet la prise en compte d'une activité (gîte) existante.

Le site est située à l'est de la commune d'Olivet, en limite avec le Genest-Saint-Isle.

Le gîte du Moulin d'Olivet propose des hébergements et accueille des particuliers pour l'organisation d'évènements, séjours touristiques.

Il compte 7 chambres et est agréé gîtes de france. L'enjeu est de permettre le maintien et le développement futur de cet établissement.

Le périmètre s'appuie sur l'emprise bâtie existante, les espaces artificialisés (voies de circulation internes) et une partie de l'espace enherbés d'agrément avec des haies.



*Carte de localisation du STECAL*

## 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

## 2) Création de STECAL "tourisme" pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : Olivet

Objet : activité de Gîte

Dénomination et zonage : Moulin d'Olivet, NI1

Surfaces avant/après le cas échéant : 0 ha / 0,2 ha



*Règlement graphique avant (haut) et après (bas) modifications*

## 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

## 2) Création de STECAL "tourisme" pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

**Commune(s) concernée(s) : Olivet**

**Objet : activité de chambre d'hôte**

**Dénomination et zonage : La Chaussée d'Olivet, NI1**

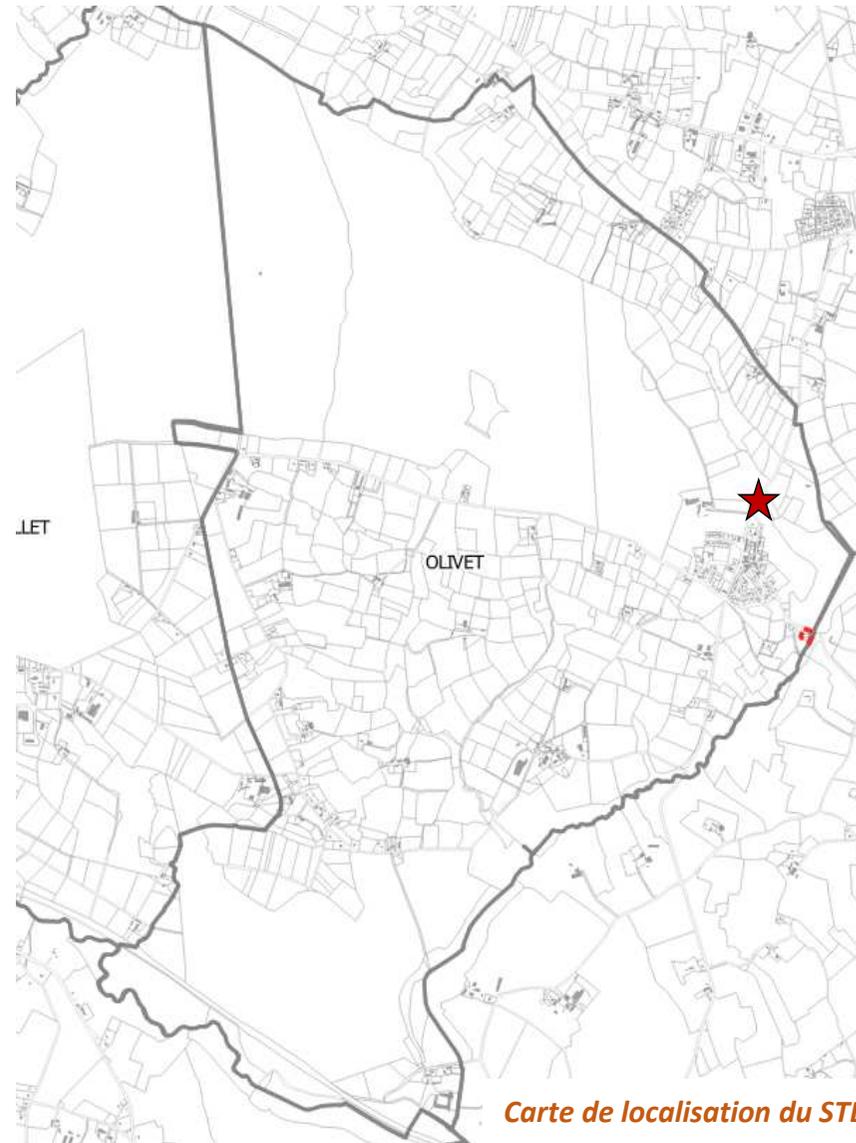
La création d'un STECAL NI1 à La Chaussée d'Olivet permet la prise en compte d'une activité (chambres d'hôtes) existante.

Le site est située à 300 m du cœur de bourg d'Olivet, dans la continuité d'une zone 1AUh.

Cette chambre d'hôte propose différents types d'hébergement touristique, en chambre et en roulotte.

L'enjeu est de permettre le maintien et le développement futur de cet établissement.

Le périmètre s'appuie sur l'emprise bâtie existante, les espaces artificialisés (voies de circulation internes) et une partie de l'espace enherbés d'agrément.



*Carte de localisation du STECAL*

## 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

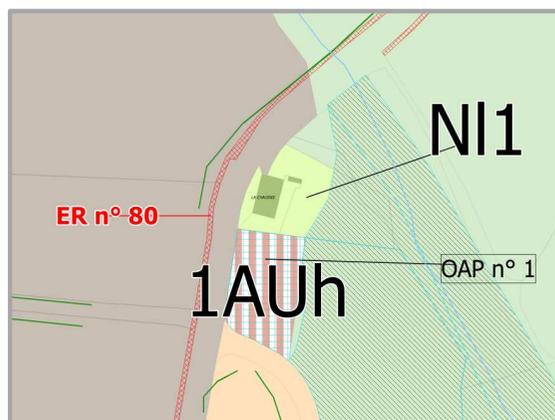
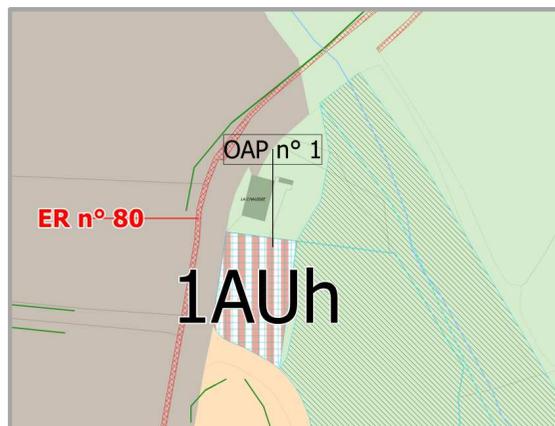
## 2) Création de STECAL "tourisme" pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : Olivet

Objet : activité de chambre d'hôte

Dénomination et zonage : La Chaussée d'Olivet, NI1

Surfaces avant/après le cas échéant : 0 ha / 0,1 ha



*Règlement graphique avant (haut) et après (bas) modifications*

## 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

## 2) Création de STECAL "tourisme" pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : Saint-Cyr le Gravelais

Objet : activité de gîte

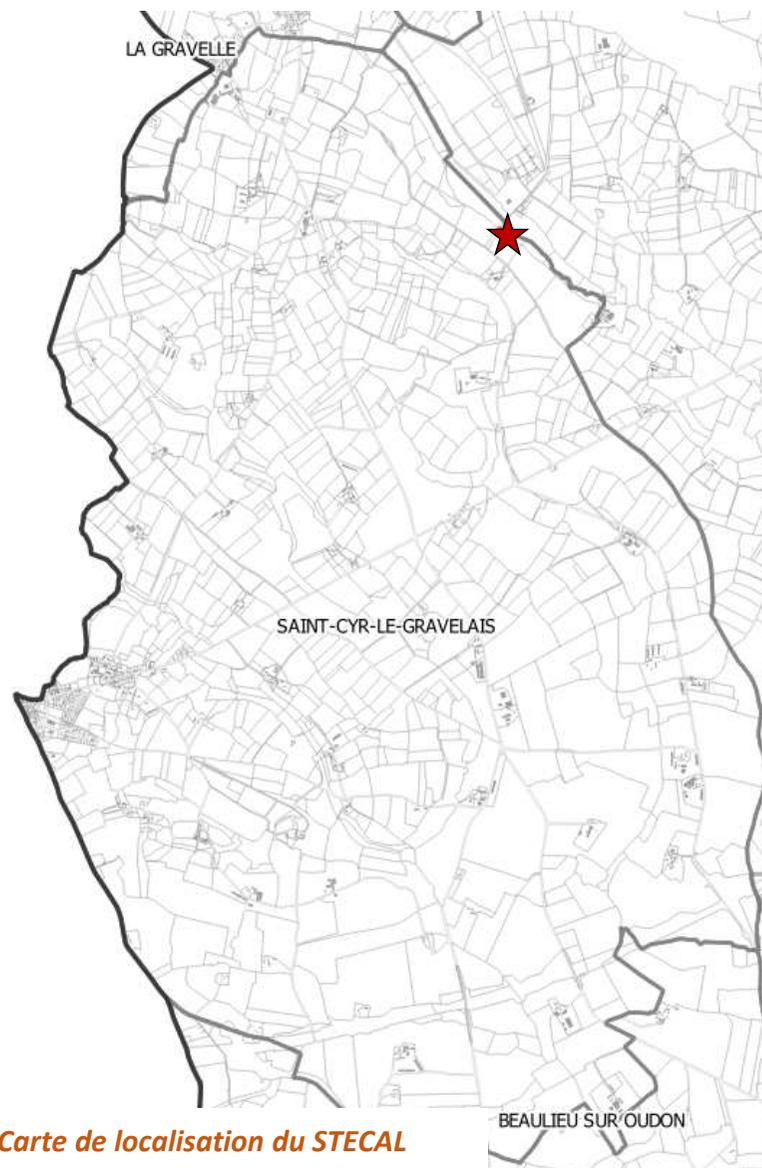
Dénomination et zonage : Le Moulin de Terchamp, NI1

La création d'un STECAL NI1 au Moulin de Terchamp permet la prise en compte d'une activité (gîte) existante.

Le site est située au nord-est de la commune, en limite de Loiron-Ruillé.

L'enjeu est de permettre le maintien et le développement futur de cet établissement.

Le périmètre s'appuie sur l'emprise bâtie existante, les espaces artificialisés (voies de circulation internes) et une partie de l'espace enherbés d'agrément.



*Carte de localisation du STECAL*

## 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

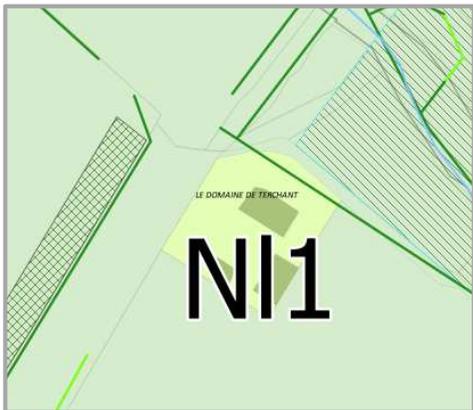
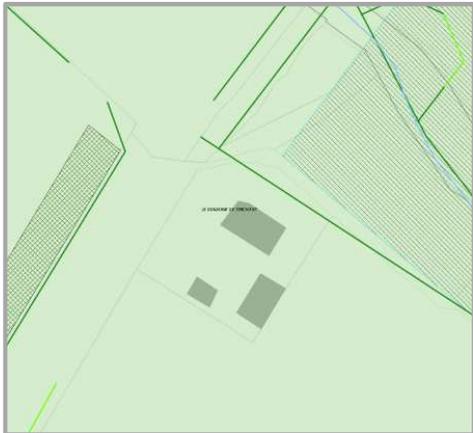
## 2) Création de STECAL "tourisme" pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : Saint-Cyr le Gravelais

Objet : activité de gîte

Dénomination et zonage : Le Moulin de Terchamp, NI1

Surfaces avant/après le cas échéant : 0 ha / 0,1 ha



*Règlement graphique avant  
(haut) et après (bas)  
modifications*

## 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

### 3) Création de STECAL "tourisme" pour l'installation d'une activité

Commune(s) concernée(s) : Genest-saint-Isle

Objet : activité de Gîte

Dénomination et zonage : Esnaudière, NI1

La création d'un STECAL NI1 à l'Esnaudière repose sur un projet de gîte.

Le site est située à environ 500 m de l'agglomération du Genest-Saint-Isle sur la route de la Lucette au lieu-dit l'Esnaudière.

Il s'agit d'un ancien site d'exploitation agricole désaffecté depuis environ 25 ans.

Le périmètre s'appuie sur l'emprise bâtie existante et les espaces artificialisés.



*Carte de localisation du STECAL*

# 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

## 3) Création de STECAL "tourisme" pour l'installation d'une activité

Commune(s) concernée(s) : Genest-saint-Isle

Objet : activité de Gîte

Dénomination et zonage : Esnaudière, NI1

Surfaces avant/après le cas échéant : 0 ha / 1 ha



*Règlement graphique  
avant (haut) et après  
(bas) modifications*



# 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

## 4) Création de STECAL "tourisme" pour le développement d'une activité existante

Commune(s) concernée(s) : Genest-saint-Isle

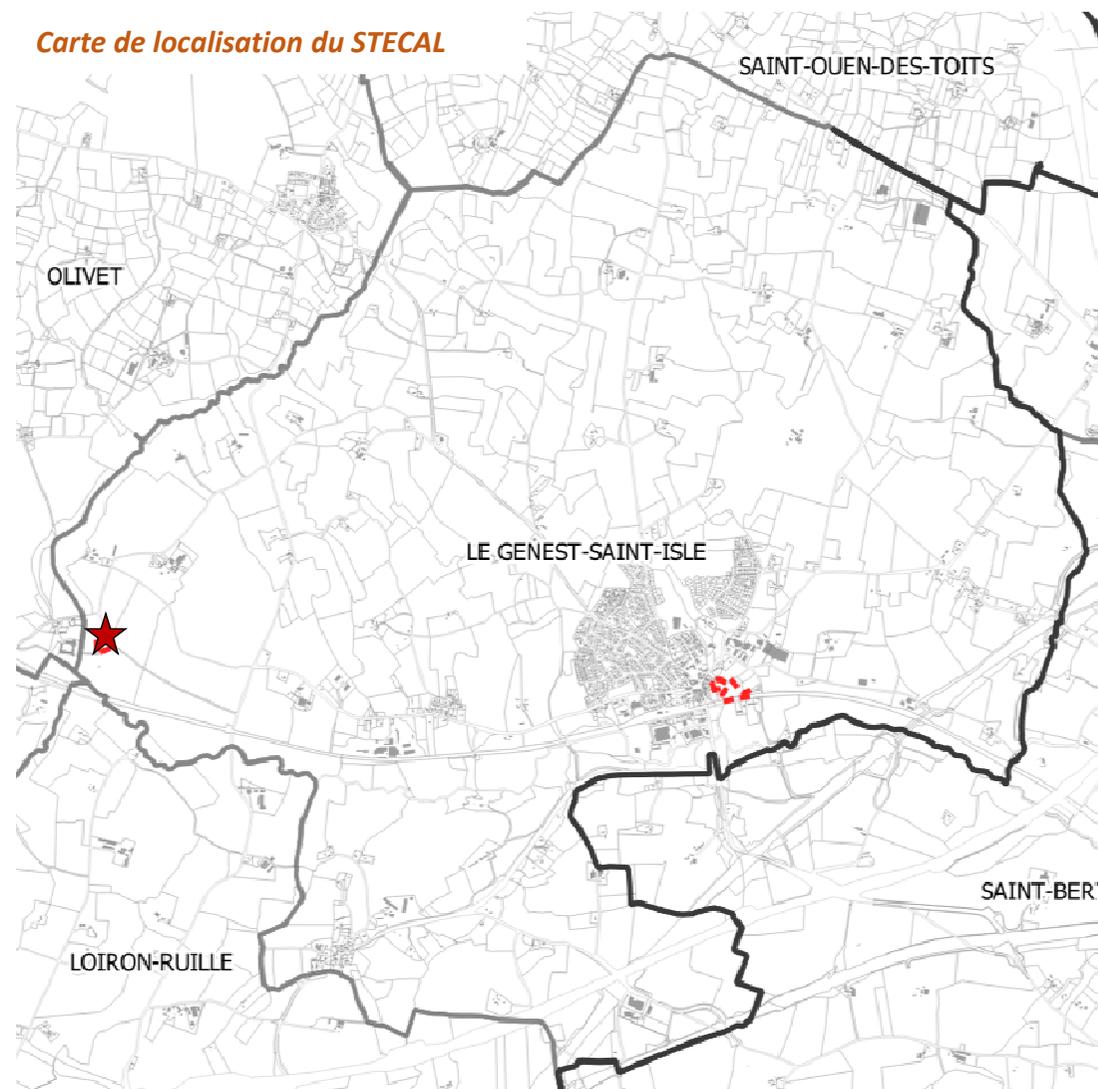
Objet : Développement de l'Abbaye de Clairmont

Dénomination et zonage : Abbaye de Clairmont, NI

L'association des Amis de l'Abbaye de Clairmont souhaite développer l'attraction touristique du site. Des aménagements sont nécessaires pour accueillir les visiteurs. À cet effet, la création d'un STECAL NI (aire de stationnement, local technique) est nécessaire du côté du chemin d'accès situé sur la commune du Genest-Saint-Isle. Les bâtiments de l'Abbaye sont sur le territoire de la commune d'Olivet.

Situé à la limite communale entre les communes d'Olivet et du Genest-Saint-Isle, le secteur concerné est localisé à 4km du bourg du Genest-Saint-Isle et à 3km du bourg d'Olivet.

L'emprise du STECAL couvre une surface agricole non bâtie.



# 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

## 4) Création de STECAL "tourisme" pour le développement d'une activité existante

Commune(s) concernée(s) : Genest-saint-Isle

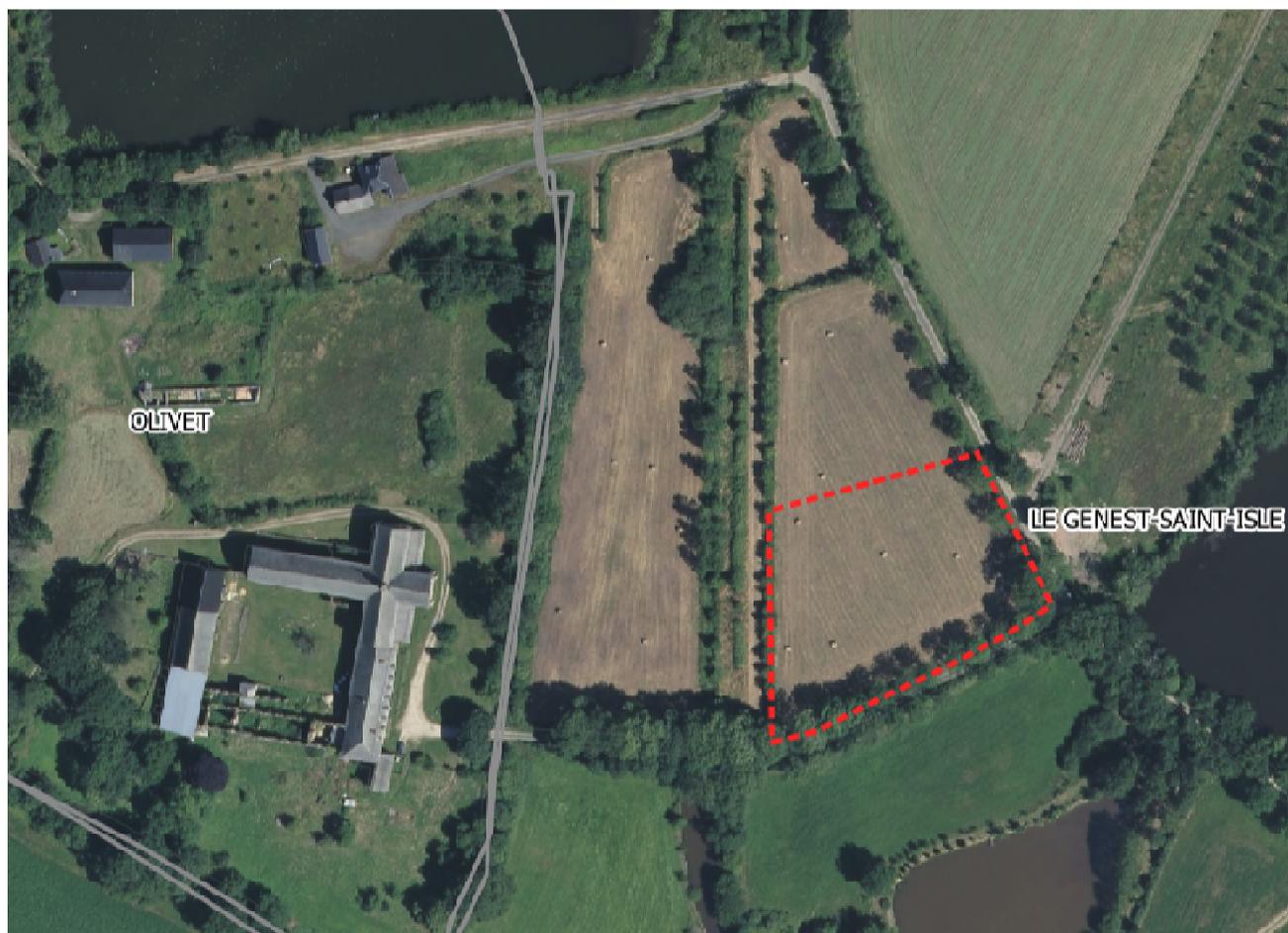
Objet : Développement de l'Abbaye de Clairmont

Dénomination et zonage : Abbaye de Clairmont, NI

Surfaces avant/après le cas échéant : 0 ha / 1 ha



*Règlement  
graphique avant  
(haut) et après  
(bas)  
modifications*



# 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

## 3) Création de STECAL "tourisme" pour le développement d'une activité existante

Commune(s) concernée(s) : Loiron-Ruillé

Objet : Projet de gîte/salle de réception

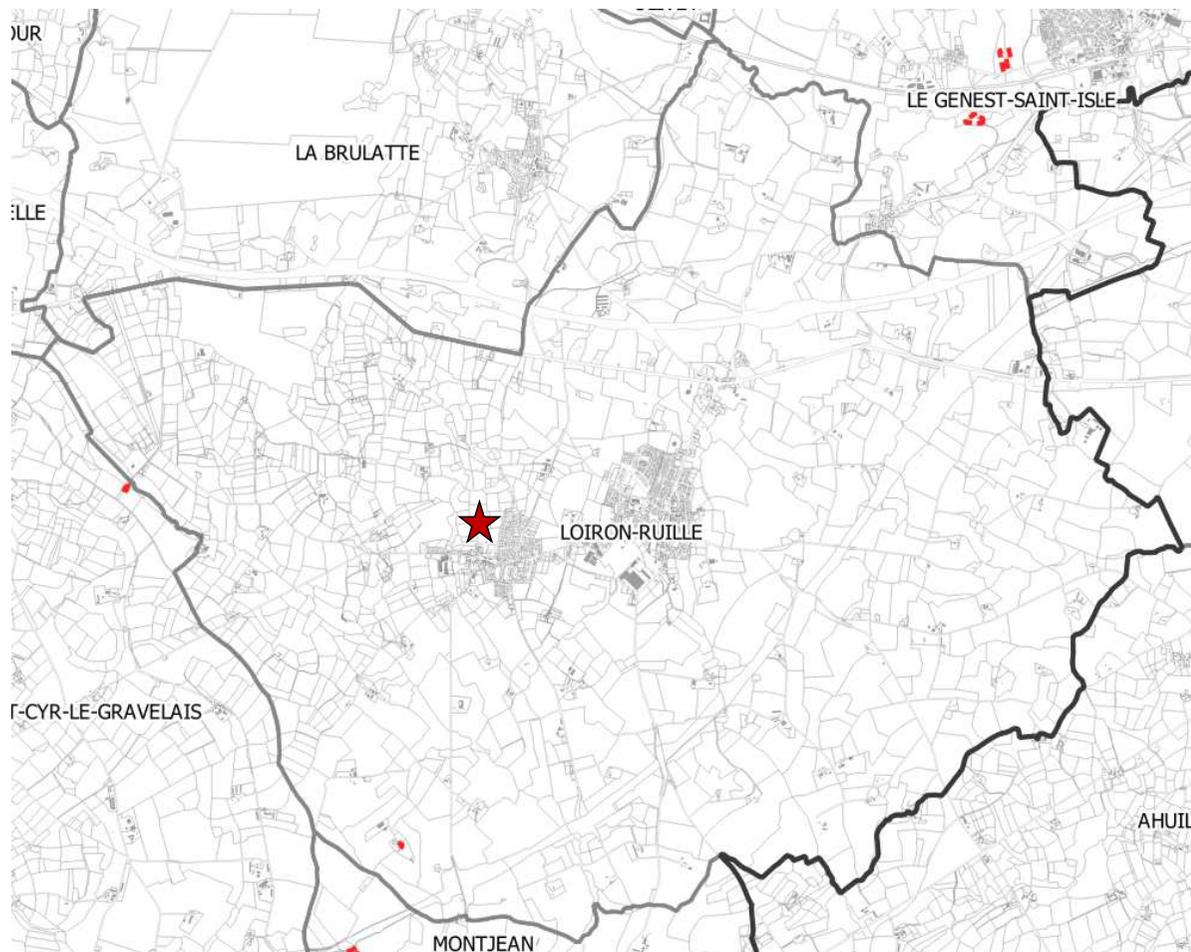
Dénomination et zonage : La Garenne, NI1

*Carte de localisation du STECAL*

La création d'un STECAL NI1 à La Garenne repose sur un projet de gîte / salle de réception.

Il est situé au nord du centre bourg de Ruillé le Gravelais.

L'emprise du STECAL couvre les espaces bâtis et artificialisés, ainsi qu'une partie du jardin d'agrément, sur les arrières des constructions.



# 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

## 3) Création de STECAL "tourisme" pour le développement d'une activité existante

Commune(s) concernée(s) : Loiron-Ruillé

Objet : Projet de gîte/salle de réception

Dénomination et zonage : La Garenne, NI1

Surfaces avant/après le cas échéant : 0 ha / 0,5 ha



*Règlement graphique avant (haut) et après (bas) modifications*



## 2) Modifications liées à des STECAL "habitat"

### 1) Création de STECAL habitat

Commune(s) concernée(s) : Beaulieu-sur-Oudon

Objet : Création d'un STECAL à La Guyonnière

Dénomination et zonage : La Guyonnière, Aah

La création d'un STECAL Aah résulte d'une demande de régularisation. Le périmètre du STECAL Aah se limite à celui de la construction existante.



## 2) Modifications liées à des STECAL "habitat"

### 1) Création de STECAL habitat

Commune(s) concernée(s) : Beaulieu-sur-Oudon

Objet : Création d'un STECAL à La Guyonnière

Dénomination et zonage : La Guyonnière, Aah

Surfaces avant/après le cas échéant : 0 m<sup>2</sup> / 60 m<sup>2</sup>



*Règlement graphique avant (haut) et après (bas) modifications*

## 2) Modifications liées à des STECAL "habitat"

### 1) Création de STECAL habitat

Commune(s) concernée(s) : La Gravelle

Objet : Création d'un STECAL à La Cassée

Dénomination et zonage : La Cassée, Aah

La création d'un STECAL Aah à La Cassée repose sur la prise en compte d'un lotissement créé en 2006 comprenant 7 lots constituant un hameau avec les habitations proches.

Le périmètre du STECAL se limite aux parcelles bâties : constructions existantes et jardins d'agrément.



## 2) Modifications liées à des STECAL "habitat"

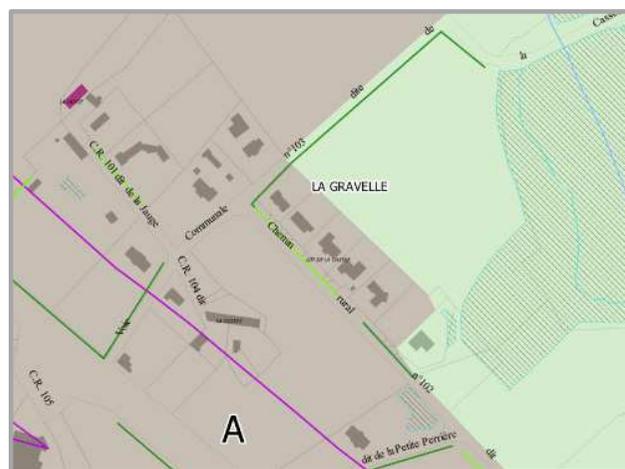
### 1) Création de STECAL habitat

Commune(s) concernée(s) : La Gravelle

Objet : Création d'un STECAL à La Cassée

Dénomination et zonage : La Cassée, Aah

Surfaces avant/après le cas échéant : 0 ha / 0,9 ha



*Règlement graphique avant (haut) et après (bas) modifications*



## 2) Modifications liées à des STECAL "habitat"

### 1) Création de STECAL habitat

**Commune(s) concernée(s) : Port Brillet**

**Objet : l'implantation de résidences démontables pour l'habitat permanent**

**Dénomination et zonage : La Lande aux Boeufs, Aah**

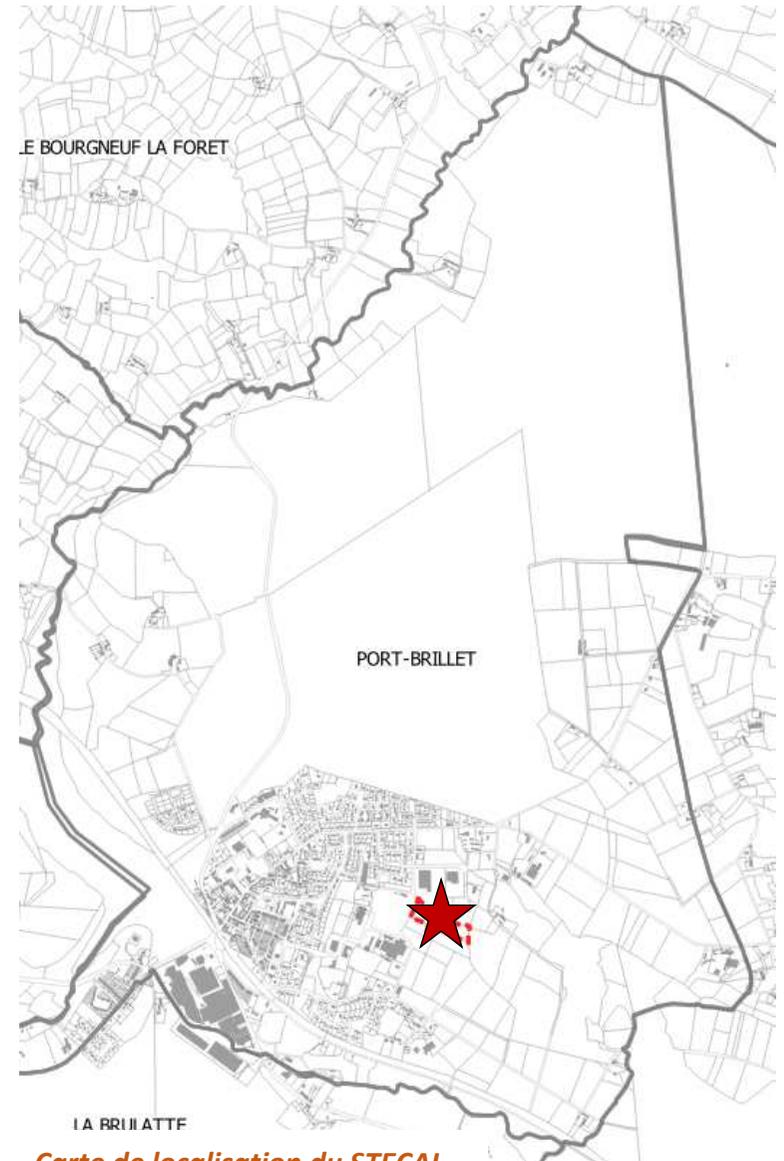
**Dénomination et zonage :**

Afin de répondre à une demande croissante pour l'implantation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (ex. : yourte ou tiny house), il est créé un STECAL sur la parcelle B 0021.

La parcelle concernée est actuellement zonée en Ue et 1AUe. Le projet de modification prévoit donc son maintien en zone constructible mais via un zonage adapté à l'habitat léger de loisir.

Le secteur est donc situé dans le bourg, au contact de la zone agglomérée.

Une partie du secteur est occupé par un bassin de rétention/réserve d'eau. L'autre partie est un espace enherbé, relativement enclavé puisqu'encadrer par des haies bocagères.



**Carte de localisation du STECAL**

## 2) Modifications liées à des STECAL "habitat"

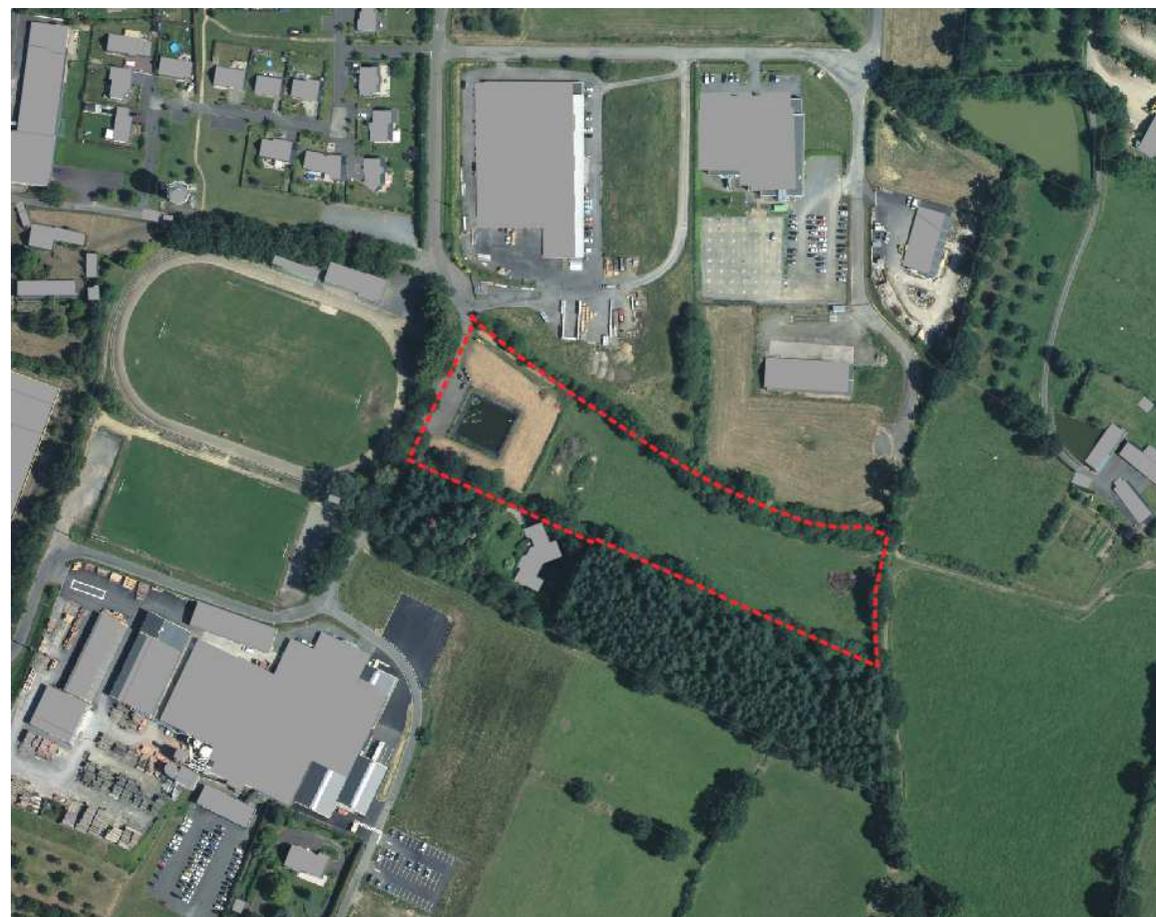
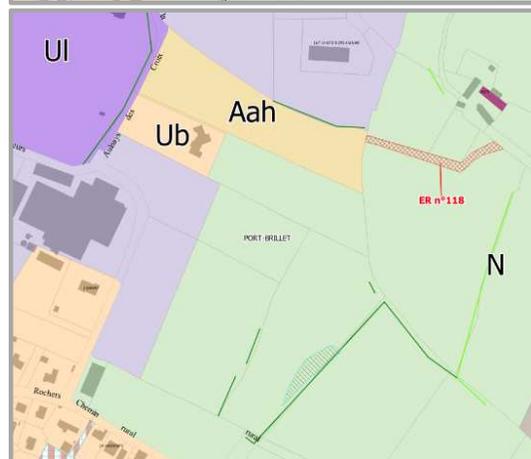
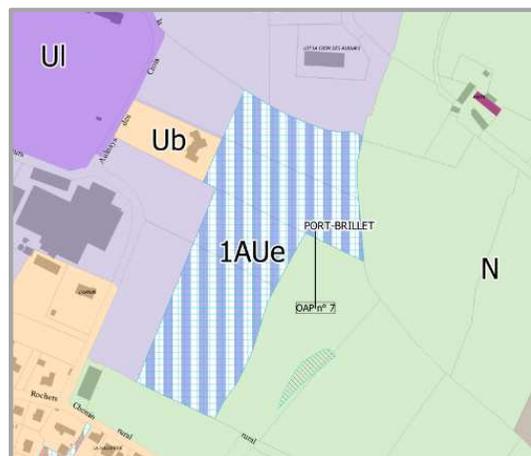
### 1) Création de STECAL habitat

Commune(s) concernée(s) : Port Brillet

Objet : l'implantation de résidences démontables pour l'habitat permanent

Dénomination et zonage : La Lande aux Boeufs, Aah

Surfaces avant/après le cas échéant : 0 ha / 1,4 ha



*Règlement graphique avant (haut)  
et après (bas) modifications*

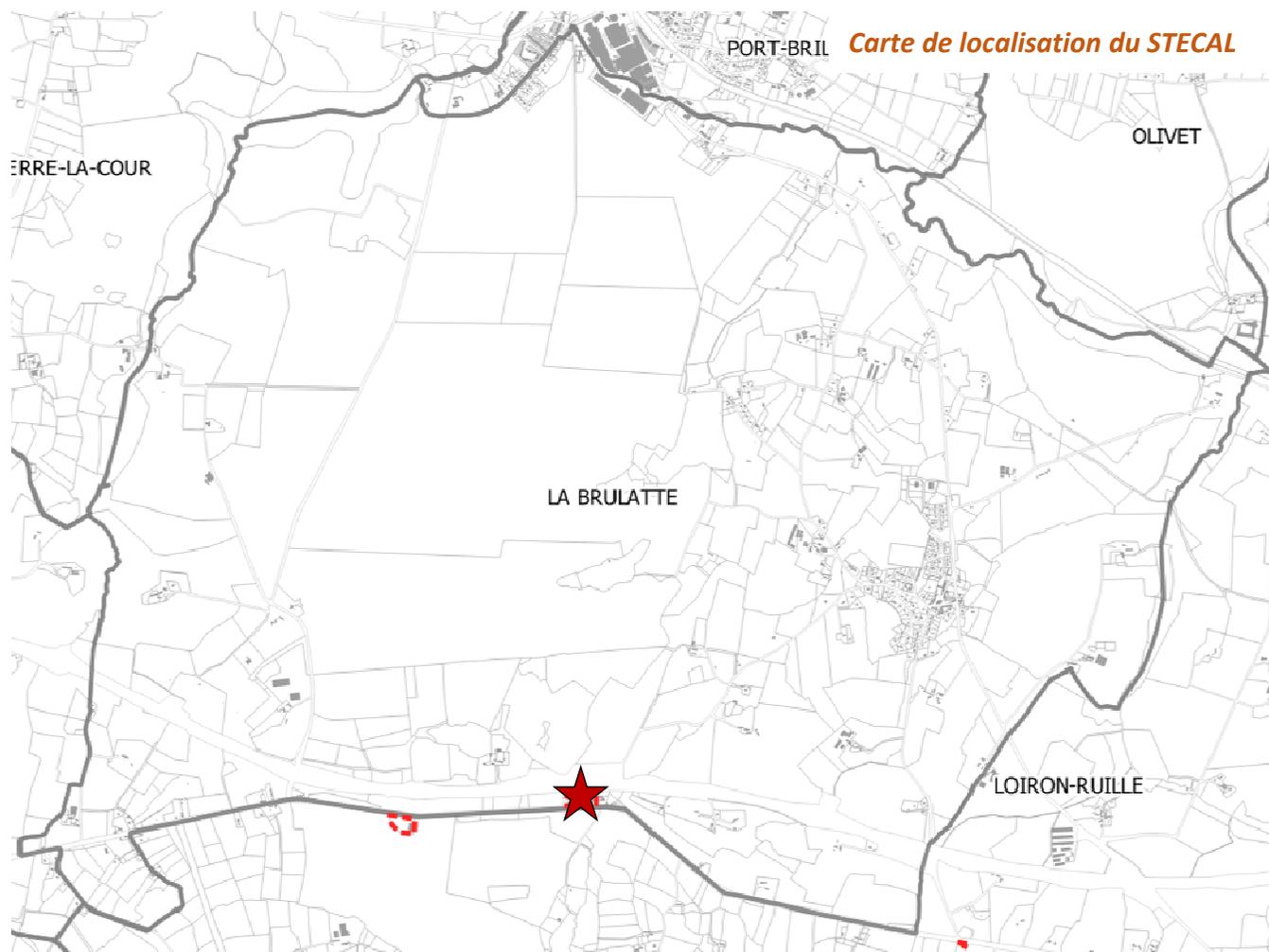
### 3) Modifications liées à des STECAL "activité"

#### 1) Création de STECAL pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : La Brûlatte

Objet : Prise en compte d'une activité économique existante

Dénomination et zonage : La Croix du Vanneur, Aa



La création du STECAL Aa permet la prise en compte d'une activité économique existante.

Il s'agit d'une brocante.

Le périmètre du STECAL se limite aux espaces artificialisés et bâtis, à l'exclusion des habitations.

### 3) Modifications liées à des STECAL "activité"

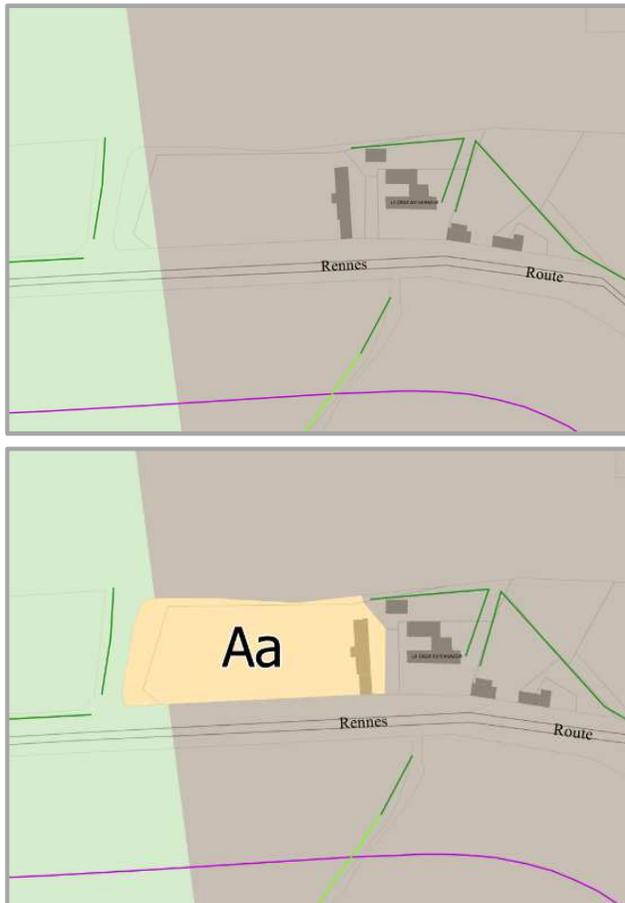
#### 1) Création de STECAL pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : La Brûlatte

Objet : Prise en compte d'une activité économique existante

Dénomination et zonage : La Croix du Vanneur, Aa

Surfaces avant/après le cas échéant : 0 ha/ 0,8 ha



*Règlement graphique avant (gauche) et après (droite) modifications*

### 3) Modifications liées à des STECAL "activité"

#### 1) Création de STECAL pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : Loiron - Ruillé

Objet : Prise en compte d'une activité économique existante

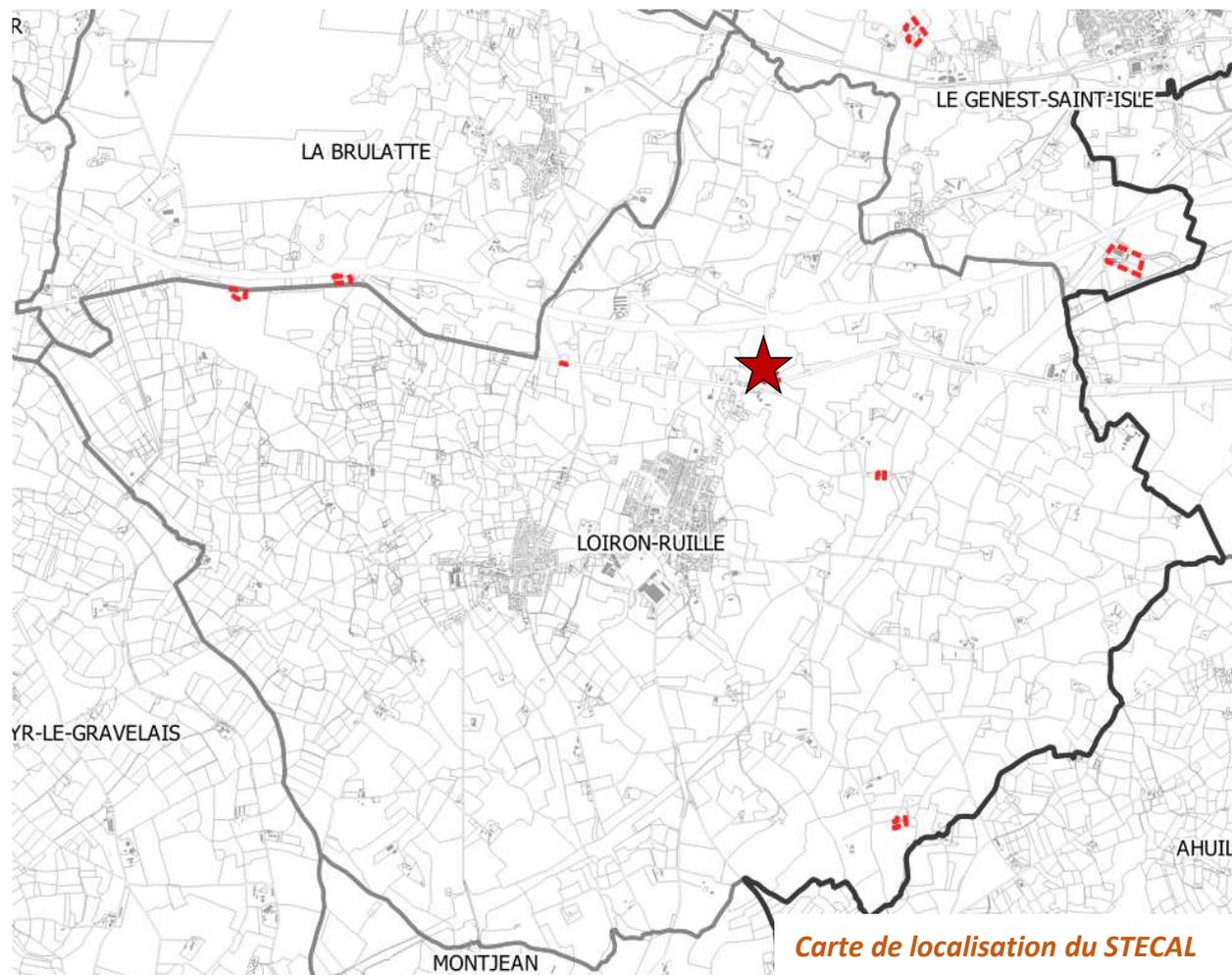
Dénomination et zonage : La Couvrie, Aa

Le secteur est situé à moins de 2 km du bourg de Loiron-Ruillé.

Des activités artisanales sont déjà présente sur les parcelles ZB 0136 et YD 0024.

De plus, la création de ce STECAL est rendue nécessaire du fait de l'acquisition de la parcelle ZB 0146 pour y développer un projet d'implantation d'une activité économique (permis de construire accordé conforme à l'ancien PLU).

Cette activité étaient en projet avant l'élaboration du PLUi. Elle aurait dû être prise en compte lors de la procédure. Il s'agit donc d'une erreur matérielle à corriger.



### 3) Modifications liées à des STECAL "activité"

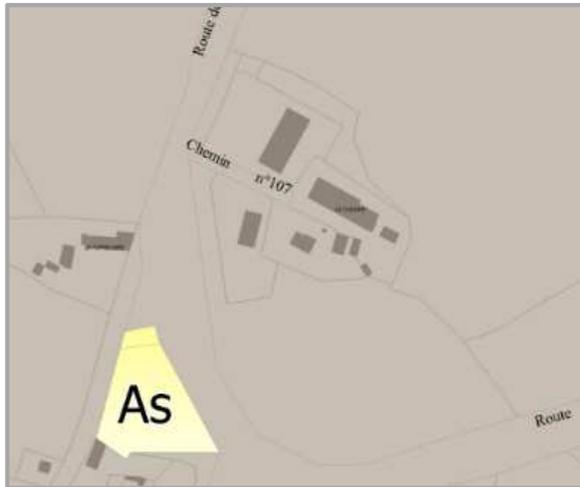
#### 1) Création de STECAL pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : Loiron - Ruillé

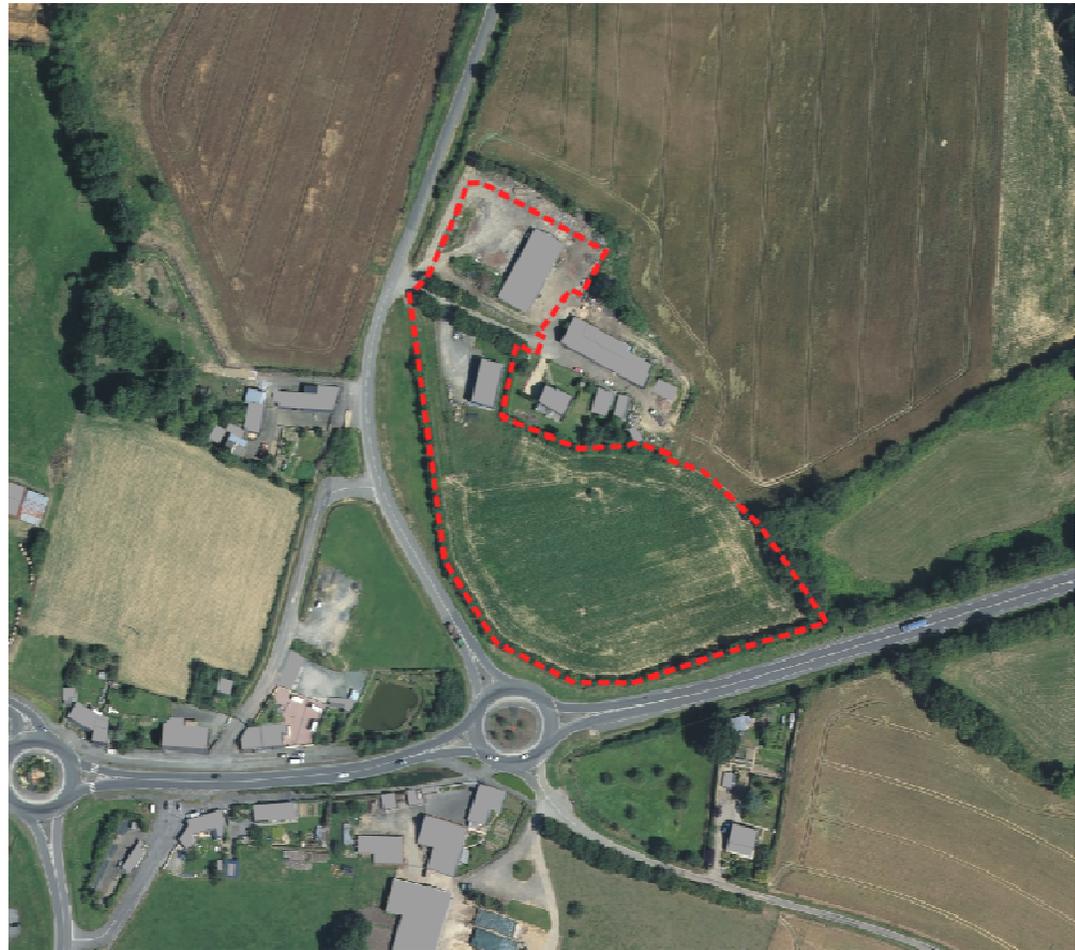
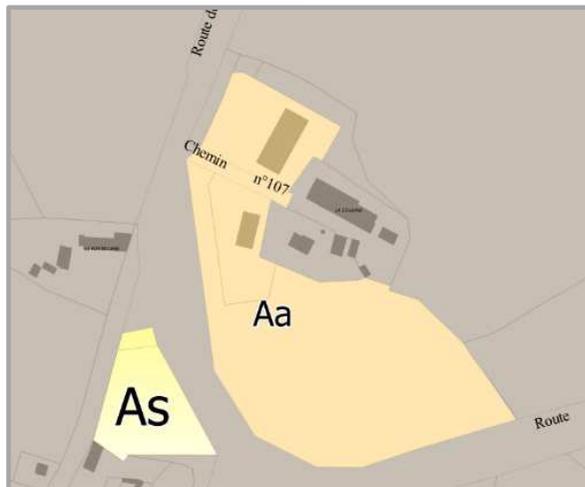
Objet : Prise en compte d'une activité économique existante

Dénomination et zonage : La Couvrie, Aa

Surfaces avant/après le cas échéant : 0 ha/ 0,5 ha



Règlement  
graphique avant  
(haut) et après  
(bas) modifications



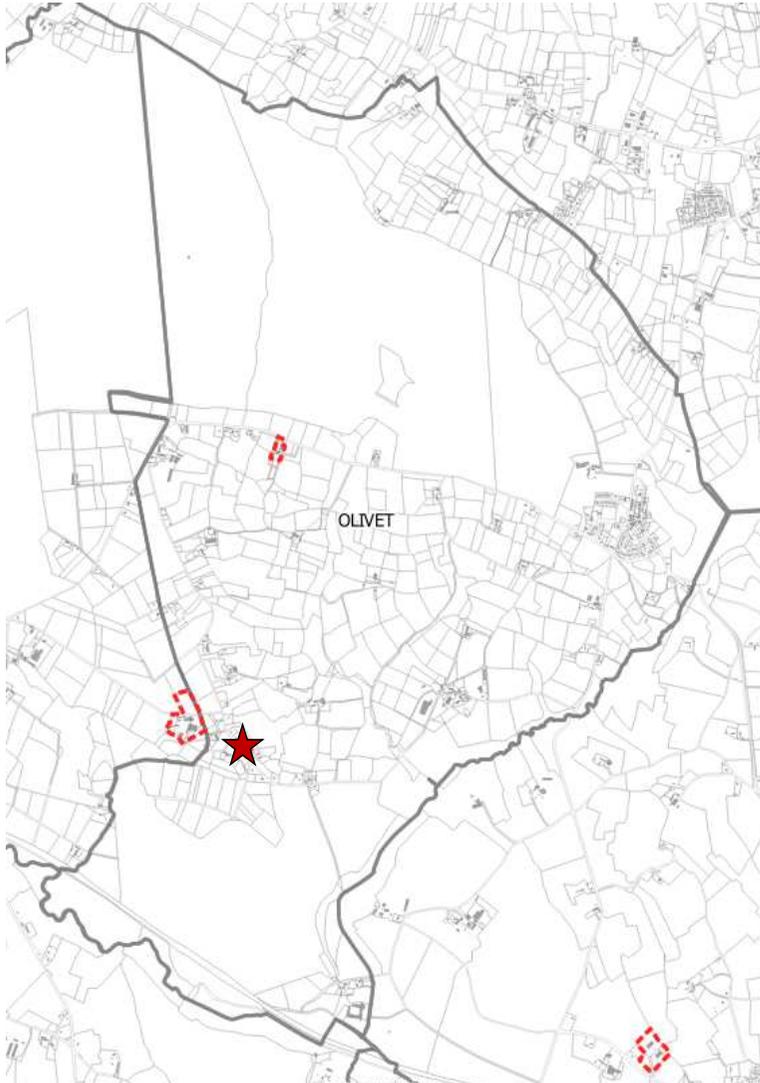
### 3) Modifications liées à des STECAL "activité"

#### 1) Création de STECAL pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : Olivet

Objet : Prise en compte d'une activité économique existante (Peintre)

Dénomination et zonage : Ets Aurélien CAILLET à la Poulennerie, Aa



La création d'un STECAL Aa à La Poulennerie permet la prise en compte d'une activité (Ets Aurélien CAILLET - peinture) existante.

Le périmètre du STECAL intègre les constructions existantes et leurs abords.

*Carte de localisation du STECAL*

### 3) Modifications liées à des STECAL "activité"

#### 1) Création de STECAL pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : Olivet

Objet : Prise en compte d'une activité économique existante (Peintre)

Dénomination et zonage : Ets Aurélien CAILLET à la Poulennerie, Aa

Surfaces avant/après le cas échéant : 0 ha/ 0,4 ha



*Règlement graphique avant (gauche) et après (droite) modifications*



### 3) Modifications liées à des STECAL "activité"

#### 1) Création de STECAL pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

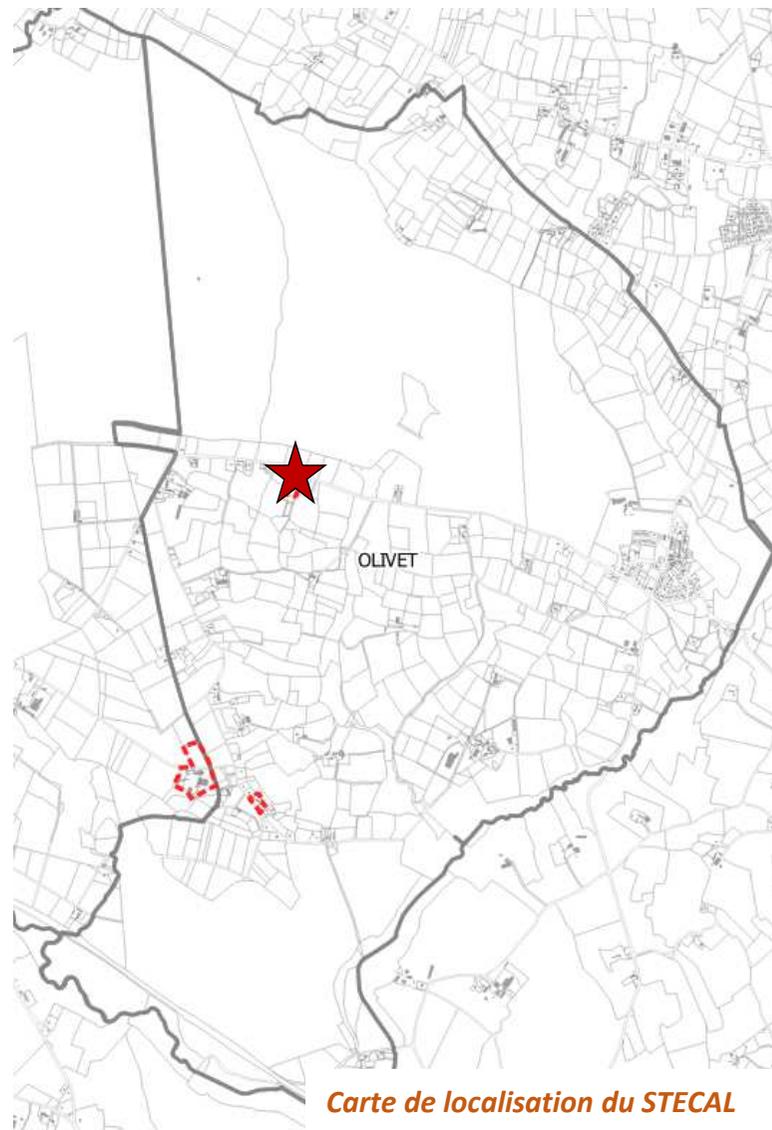
Commune(s) concernée(s) : Olivet

Objet : Prise en compte d'une activité économique existante (menuiserie)

Dénomination et zonage : Fouteau, menuiserie Manceau, Aa

La création d'un STECAL Aa au Fouteau permet la prise en compte d'une activité (menuiserie Manceau) existante.

Le périmètre du STECAL intègre les constructions existantes et leurs abords.



### 3) Modifications liées à des STECAL "activité"

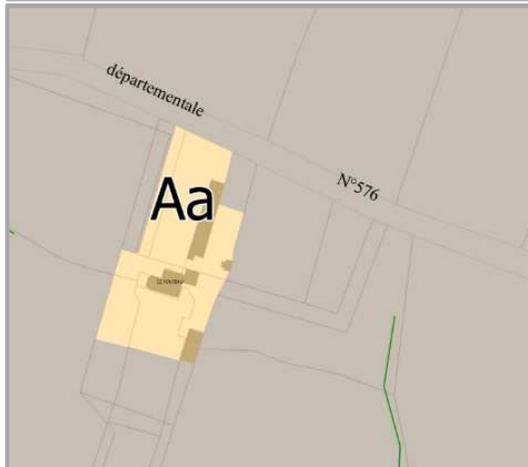
#### 1) Création de STECAL pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : Olivet

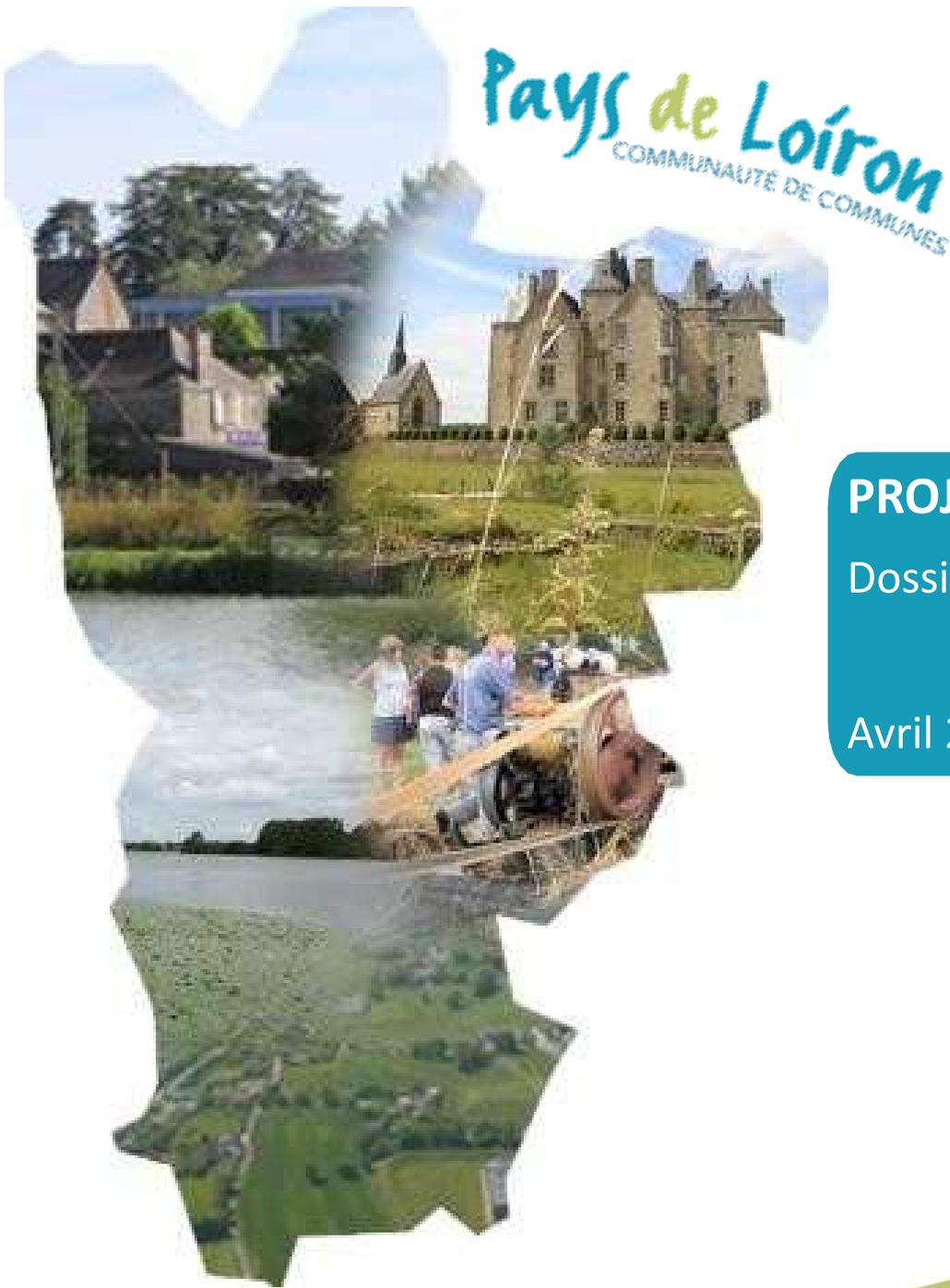
Objet : Prise en compte d'une activité économique existante (menuiserie)

Dénomination et zonage : Fouteau, menuiserie Manceau, Aa

Surfaces avant/après le cas échéant : 0 ha/ 0,5 ha



*Règlement graphique avant (haut)  
et après (bas) modifications*



**PROJET DE MODIFICATION N° 1**  
Dossier consultation CDPENAF – STECAL  
Avril 2021

# Sommaire

- 1) **Éléments de contexte réglementaire**
  - 2) **Modifications envisagées et justification générale**
  - 3) **Détails des modifications envisagées par STECAL**
- 

# A) Contexte de la modification

Laval Agglomération a approuvé le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de Loiron le 16 décembre 2019.

Par arrêté du 28 septembre 2020, le Président de Laval Agglomération a prescrit l'engagement de la Modification n°1 du PLUi.

L'objectif de cette procédure est de modifier certaines dispositions règlementaires pour les clarifier et/ou préciser. Il s'agit également de faire évoluer le zonage pour prendre en compte des oublis et erreurs. Enfin, les réflexions engagées sur l'aménagement de secteurs d'aménagement entraînent des évolutions de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Ainsi, une partie des modifications envisagées concerne les STECAL.

La mise à jour de l'atlas des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) et du règlement graphique est rendue nécessaire par :

- la prise en compte d'activités économiques, de tourisme ou de loisirs existantes au sein des secteurs agricoles et naturels et qui ont échappé au repérage lors des travaux d'élaboration du PLUi ;
- la prise en compte des besoins réels d'activités économiques, de tourisme ou de loisirs d'ores et déjà repérées. Il s'agit ici de préciser des périmètres en fonction des besoins et des projets connus ;
- la prise en compte de projets connus.

# B) Modifications envisagées et justification générale

## 3) Modifications liées aux STECAL tourisme et loisirs

- 9 STECAL concernés
- Des STECAL nécessaires pour le maintien, la pérennisation et l'évolution des activités existantes dans l'espace rural
- Vis-à-vis du PADD, ce projet répond aux objectifs suivants :
  - Développer et promouvoir les pratiques touristiques locales
  - Valoriser le patrimoine bâti des écarts
  - Valoriser le patrimoine naturel et paysager

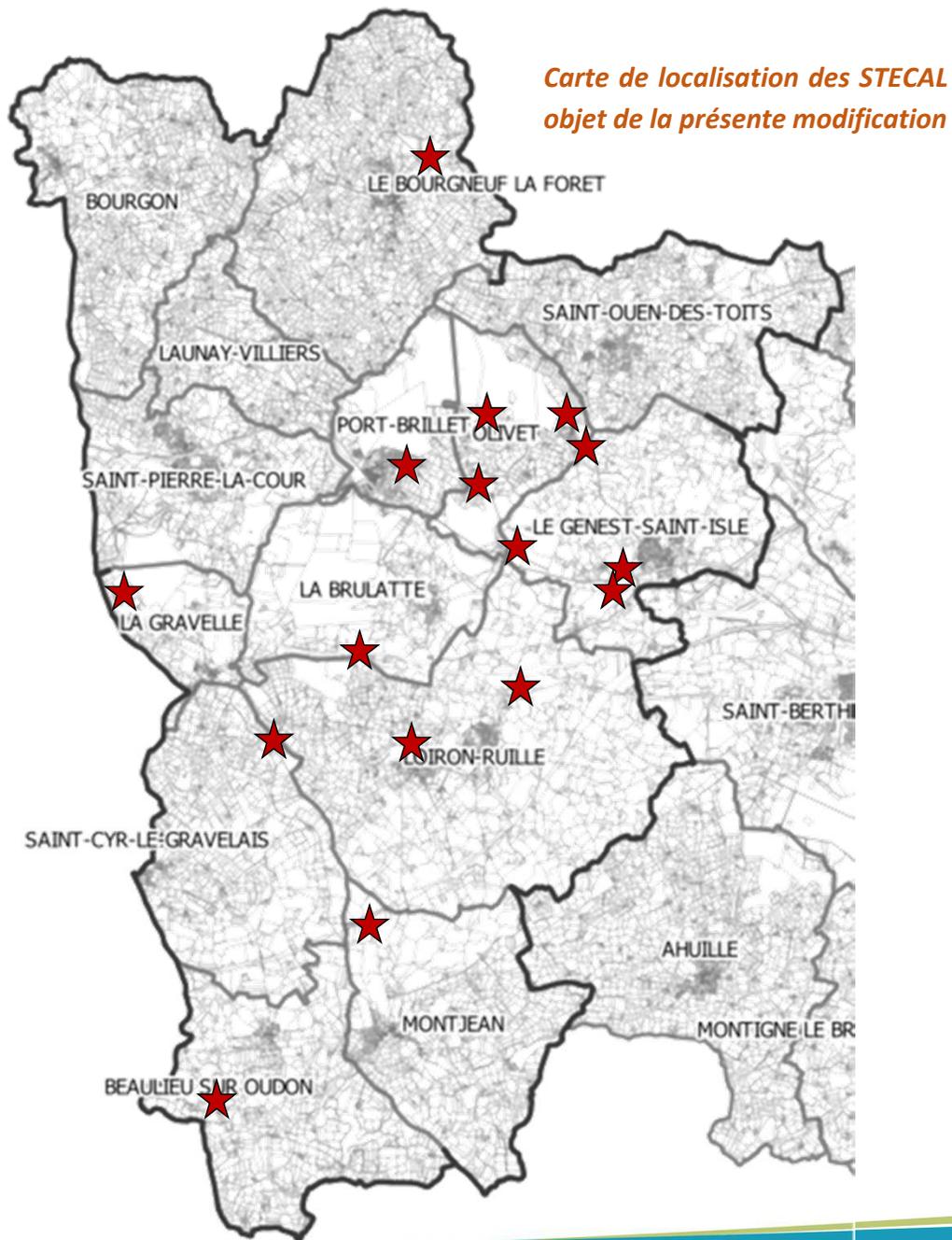
## 1) Modifications liées aux STECAL habitat

- 3 STECAL concernés dont :
  - 1 qui concerne un changement de zonage, mais qui maintient des droits à construire (zone Ue et 1AUe à Aah)
  - 1 qui concerne un ancien lotissement
  - 1 qui se limite à l'emprise d'une habitation

## 3) Modifications liées aux STECAL activités

- 4 STECAL concernés : Il s'agit d'activités antérieures, les STECAL sont établis pour gérer des situations existantes.
- Des STECAL activités nécessaires pour le maintien, la pérennisation et l'évolution des activités existantes dans l'espace rural
- Critère principal de délimitation : impossibilité d'utiliser un zonage mieux adapté (Espaces non contigus avec une zone urbaine, nécessité de valoriser ces activités )

# C) Détails des modifications envisagées par STECAL



# 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

## 1) Modification de STECAL existants

Commune(s) concernée(s) : Bourgneuf la forêt

Objet : Réduction périmètre

Dénomination et zonage : Le Petit Fresnay, NI1

La modification porte sur la réduction du périmètre du STECAL NI1. Les parcelles B1336, B0351 et B0350 sont exclues du STECAL et classée en N. Ces parcelles n'intègrent pas le projet touristique du gîte Le Petit Fresnay.

*Carte de localisation du STECAL*



# 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

## 1) Modification de STECAL existants

Commune(s) concernée(s) : Bourgneuf la forêt

Objet : Réduction périmètre

Dénomination et zonage : Le Petit Fresnay, NI1

Surfaces avant/après le cas échéant : 0,7 ha / 0,4 ha



*Règlement graphique avant (haut) et après (bas) modifications*

## 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

## 2) Création de STECAL "tourisme" pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : Genest-saint-Isle

Objet : activité de Gîte

Dénomination et zonage : Moulin du Bas Coudray, NI1

La création d'un STECAL NI1 au Moulin du Bas Coudray prend en compte d'une activité existante (gîte).

Le site est située à environ 1 km de l'agglomération du Genest-Saint-Isle sur la route de la Lucette au lieu-dit le Bas Coudray .

Les Gîtes du Moulin du Bas Coudray, situés au lieu-dit « Le Bas Coudray », proposent des hébergements. L'entreprise est spécialisée dans le secteur d'activité d'hôtellerie. Les gîtes comptent plus de vingt couchages. L'enjeu est de permettre le développement futur de cet établissement.

L'identification de ce STECAL par un zonage spécifique est nécessaire pour permettre la rénovation des bâtiments et développer l'activité.

Le périmètre s'appuie sur l'emprise bâtie existante et les espaces artificialisés.



*Carte de localisation du STECAL*

## 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

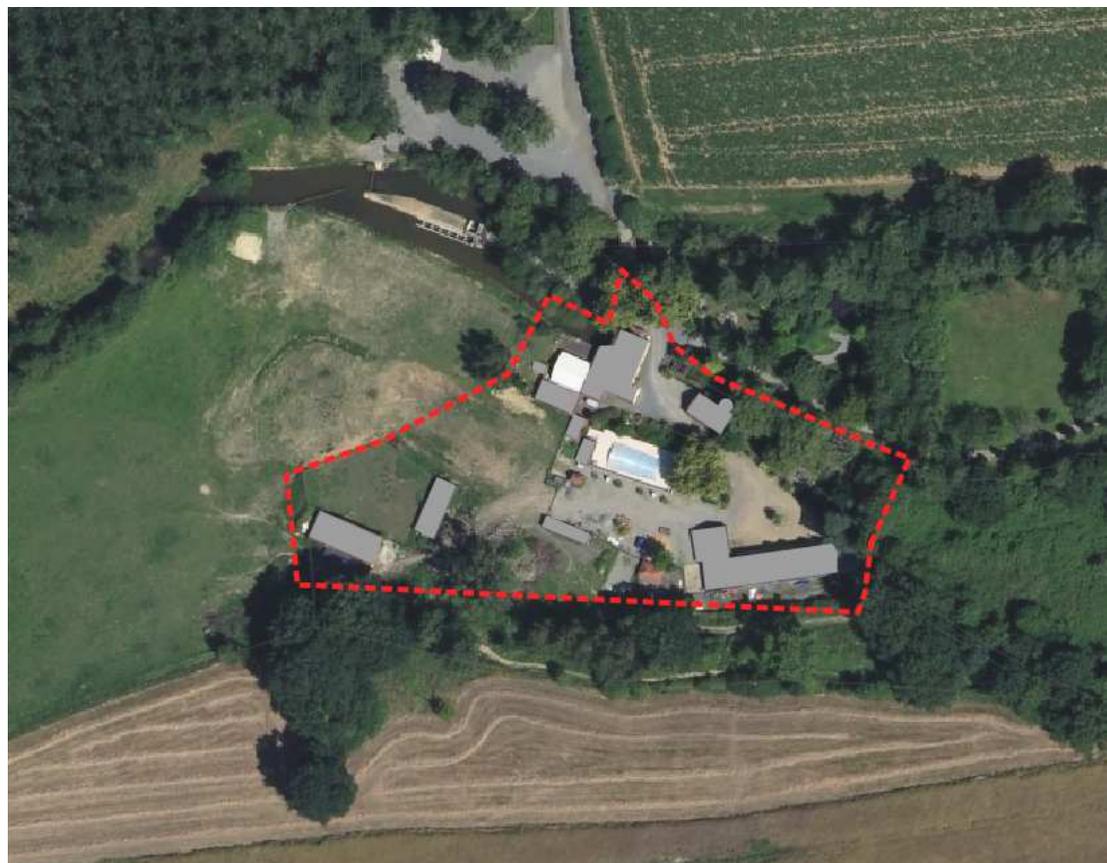
### 2) Création de STECAL "tourisme" pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : Genest-saint-Isle

Objet : activité de Gîte

Dénomination et zonage : Moulin du Bas Coudray, NI1

Surfaces avant/après le cas échéant : 0 ha / 0,8 ha



*Règlement graphique avant (haut) et après (bas) modifications*

## 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

## 2) Création de STECAL "tourisme" pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : Montjean

Objet : activité de Gîte

Dénomination et zonage : La Douairie, NI1

La création d'un STECAL NI1 à La Douairie permet la prise en compte d'une activité (gîte) existante.

Le site est située au nord de la commune de Montjean, à proximité de la voie ferrée.

Le gîte de la Douairie propose des hébergements et accueille des particuliers pour l'organisation d'évènements, séjours touristiques.

Il compte 3 chambres et est agréé gîtes de france. L'enjeu est de permettre le maintien et le développement futur de cet établissement.

Le périmètre s'appuie sur l'emprise bâtie existante, les espaces artificialisés (voies de circulation internes) et une partie de l'espace enherbés d'agrément.

*Carte de localisation du STECAL*



## 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

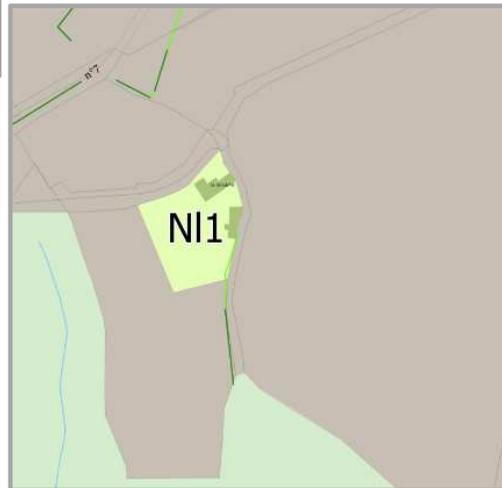
### 2) Création de STECAL "tourisme" pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : Montjean

Objet : activité de Gîte

Dénomination et zonage : La Douairie, NI1

Surfaces avant/après le cas échéant : 0 ha / 0,5 ha



*Règlement graphique avant (haut)  
et après (bas) modifications*



## 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

### 2) Création de STECAL "tourisme" pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : Olivet

Objet : activité de Gîte

Dénomination et zonage : Moulin d'Olivet, NI1

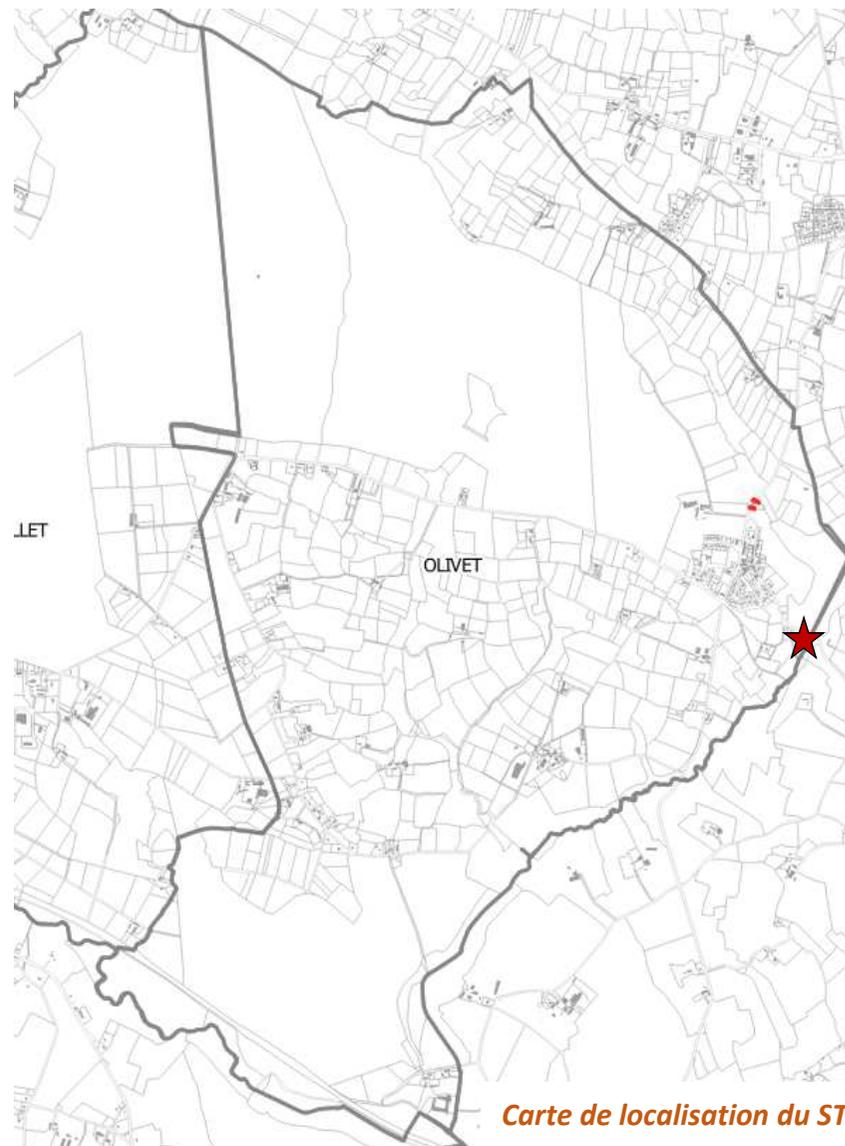
La création d'un STECAL NI1 au Moulin d'Olivet permet la prise en compte d'une activité (gîte) existante.

Le site est située à l'est de la commune d'Olivet, en limite avec le Genest-Saint-Isle.

Le gîte du Moulin d'Olivet propose des hébergements et accueille des particuliers pour l'organisation d'évènements, séjours touristiques.

Il compte 7 chambres et est agréé gîtes de france. L'enjeu est de permettre le maintien et le développement futur de cet établissement.

Le périmètre s'appuie sur l'emprise bâtie existante, les espaces artificialisés (voies de circulation internes) et une partie de l'espace enherbés d'agrément avec des haies.



*Carte de localisation du STECAL*

## 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

## 2) Création de STECAL "tourisme" pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : Olivet

Objet : activité de Gîte

Dénomination et zonage : Moulin d'Olivet, NI1

Surfaces avant/après le cas échéant : 0 ha / 0,2 ha



*Règlement graphique avant (haut) et après (bas) modifications*

## 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

## 2) Création de STECAL "tourisme" pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

**Commune(s) concernée(s) : Olivet**

**Objet : activité de chambre d'hôte**

**Dénomination et zonage : La Chaussée d'Olivet, NI1**

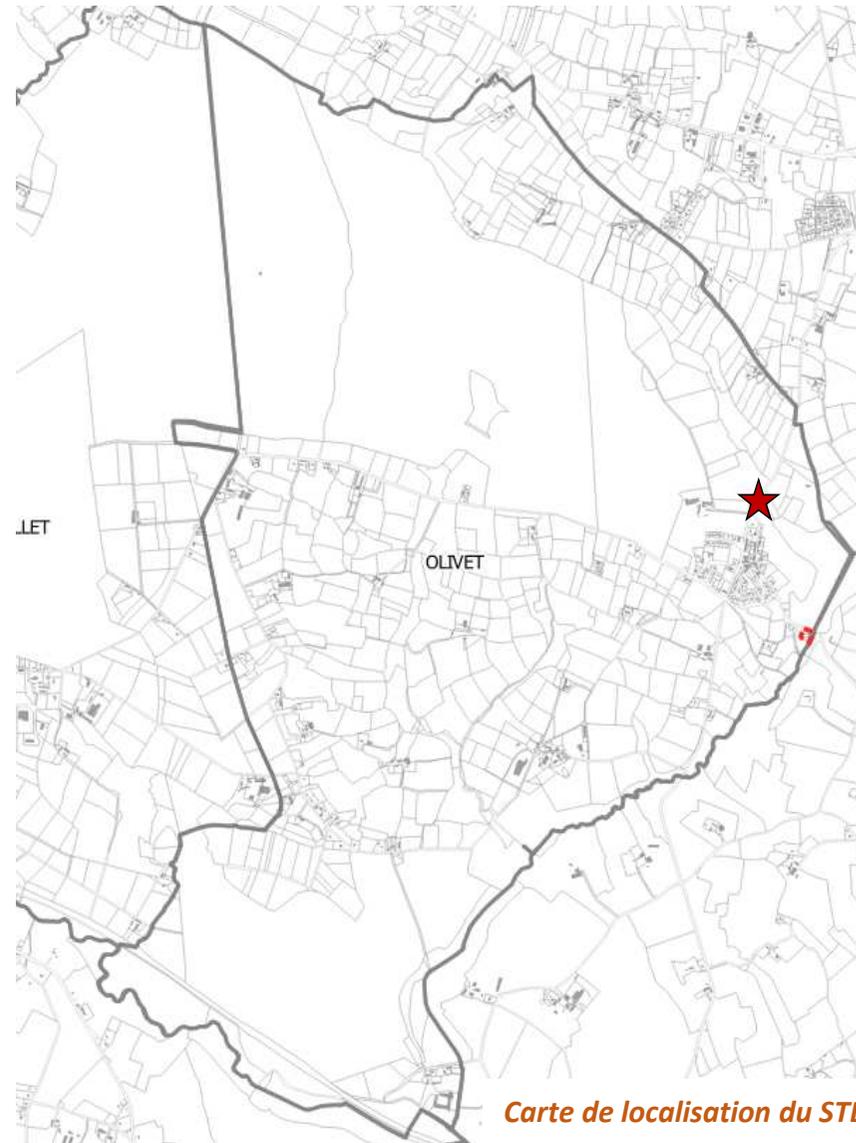
La création d'un STECAL NI1 à La Chaussée d'Olivet permet la prise en compte d'une activité (chambres d'hôtes) existante.

Le site est située à 300 m du cœur de bourg d'Olivet, dans la continuité d'une zone 1AUh.

Cette chambre d'hôte propose différents types d'hébergement touristique, en chambre et en roulotte.

L'enjeu est de permettre le maintien et le développement futur de cet établissement.

Le périmètre s'appuie sur l'emprise bâtie existante, les espaces artificialisés (voies de circulation internes) et une partie de l'espace enherbés d'agrément.



**Carte de localisation du STECAL**

## 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

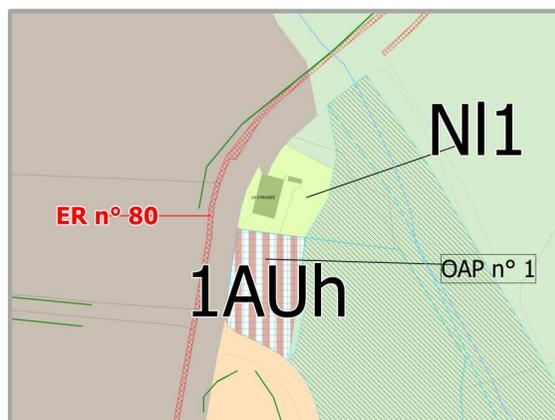
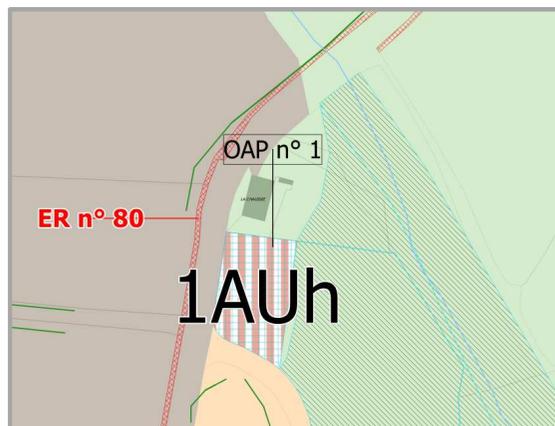
## 2) Création de STECAL "tourisme" pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : Olivet

Objet : activité de chambre d'hôte

Dénomination et zonage : La Chaussée d'Olivet, NI1

Surfaces avant/après le cas échéant : 0 ha / 0,1 ha



*Règlement graphique avant (haut) et après (bas) modifications*

## 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

## 2) Création de STECAL "tourisme" pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : Saint-Cyr le Gravelais

Objet : activité de gîte

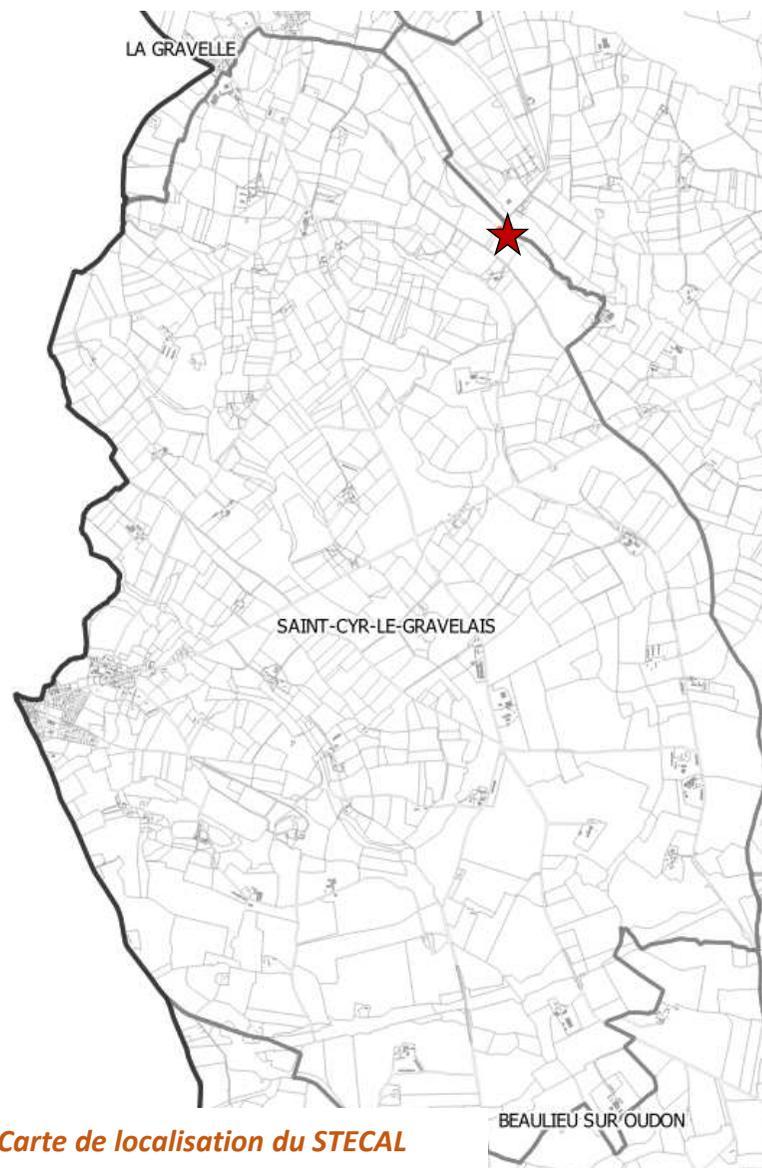
Dénomination et zonage : Le Moulin de Terchamp, NI1

La création d'un STECAL NI1 au Moulin de Terchamp permet la prise en compte d'une activité (gîte) existante.

Le site est située au nord-est de la commune, en limite de Loiron-Ruillé.

L'enjeu est de permettre le maintien et le développement futur de cet établissement.

Le périmètre s'appuie sur l'emprise bâtie existante, les espaces artificialisés (voies de circulation internes) et une partie de l'espace enherbés d'agrément.



*Carte de localisation du STECAL*

## 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

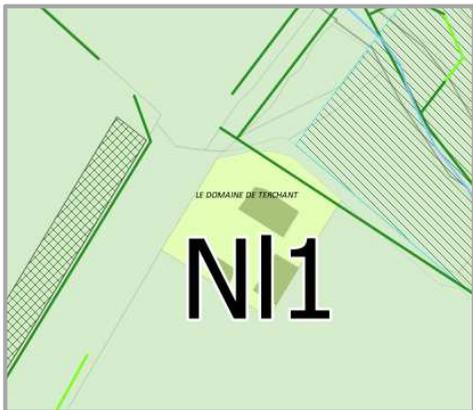
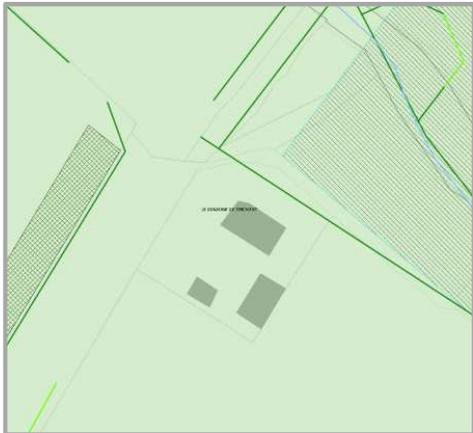
## 2) Création de STECAL "tourisme" pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : Saint-Cyr le Gravelais

Objet : activité de gîte

Dénomination et zonage : Le Moulin de Terchamp, NI1

Surfaces avant/après le cas échéant : 0 ha / 0,1 ha



*Règlement graphique avant  
(haut) et après (bas)  
modifications*

## 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

### 3) Création de STECAL "tourisme" pour l'installation d'une activité

Commune(s) concernée(s) : Genest-saint-Isle

Objet : activité de Gîte

Dénomination et zonage : Esnaudière, NI1

La création d'un STECAL NI1 à l'Esnaudière repose sur un projet de gîte.

Le site est située à environ 500 m de l'agglomération du Genest-Saint-Isle sur la route de la Lucette au lieu-dit l'Esnaudière.

Il s'agit d'un ancien site d'exploitation agricole désaffecté depuis environ 25 ans.

Le périmètre s'appuie sur l'emprise bâtie existante et les espaces artificialisés.



# 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

## 3) Création de STECAL "tourisme" pour l'installation d'une activité

Commune(s) concernée(s) : Genest-saint-Isle

Objet : activité de Gîte

Dénomination et zonage : Esnaudière, NI1

Surfaces avant/après le cas échéant : 0 ha / 1 ha



*Règlement graphique  
avant (haut) et après  
(bas) modifications*



# 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

## 4) Création de STECAL "tourisme" pour le développement d'une activité existante

Commune(s) concernée(s) : Genest-saint-Isle

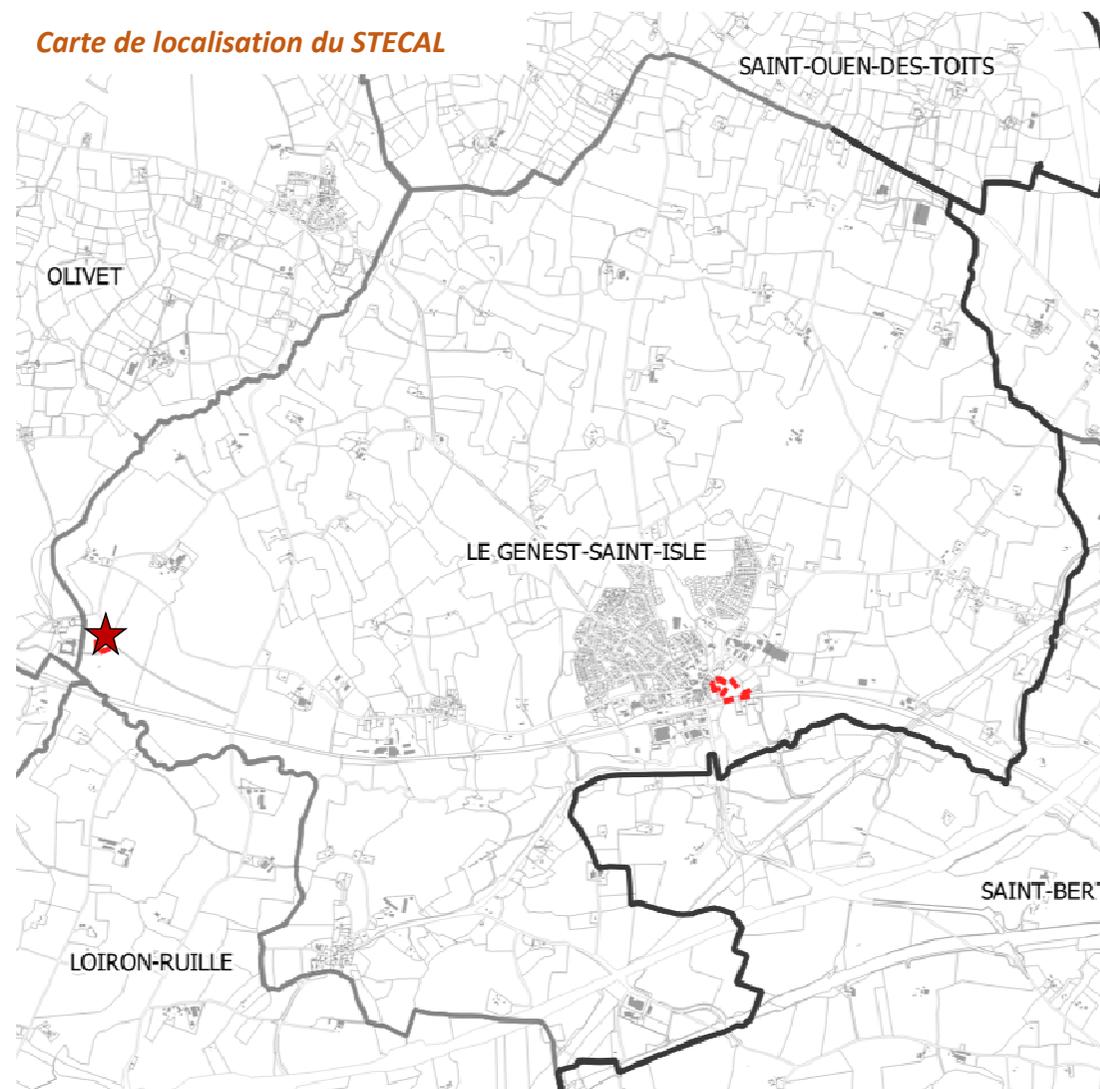
Objet : Développement de l'Abbaye de Clairmont

Dénomination et zonage : Abbaye de Clairmont, NI

L'association des Amis de l'Abbaye de Clairmont souhaite développer l'attraction touristique du site. Des aménagements sont nécessaires pour accueillir les visiteurs. À cet effet, la création d'un STECAL NI (aire de stationnement, local technique) est nécessaire du côté du chemin d'accès situé sur la commune du Genest-Saint-Isle. Les bâtiments de l'Abbaye sont sur le territoire de la commune d'Olivet.

Situé à la limite communale entre les communes d'Olivet et du Genest-Saint-Isle, le secteur concerné est localisé à 4km du bourg du Genest-Saint-Isle et à 3km du bourg d'Olivet.

L'emprise du STECAL couvre une surface agricole non bâtie.



# 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

## 4) Création de STECAL "tourisme" pour le développement d'une activité existante

Commune(s) concernée(s) : Genest-saint-Isle

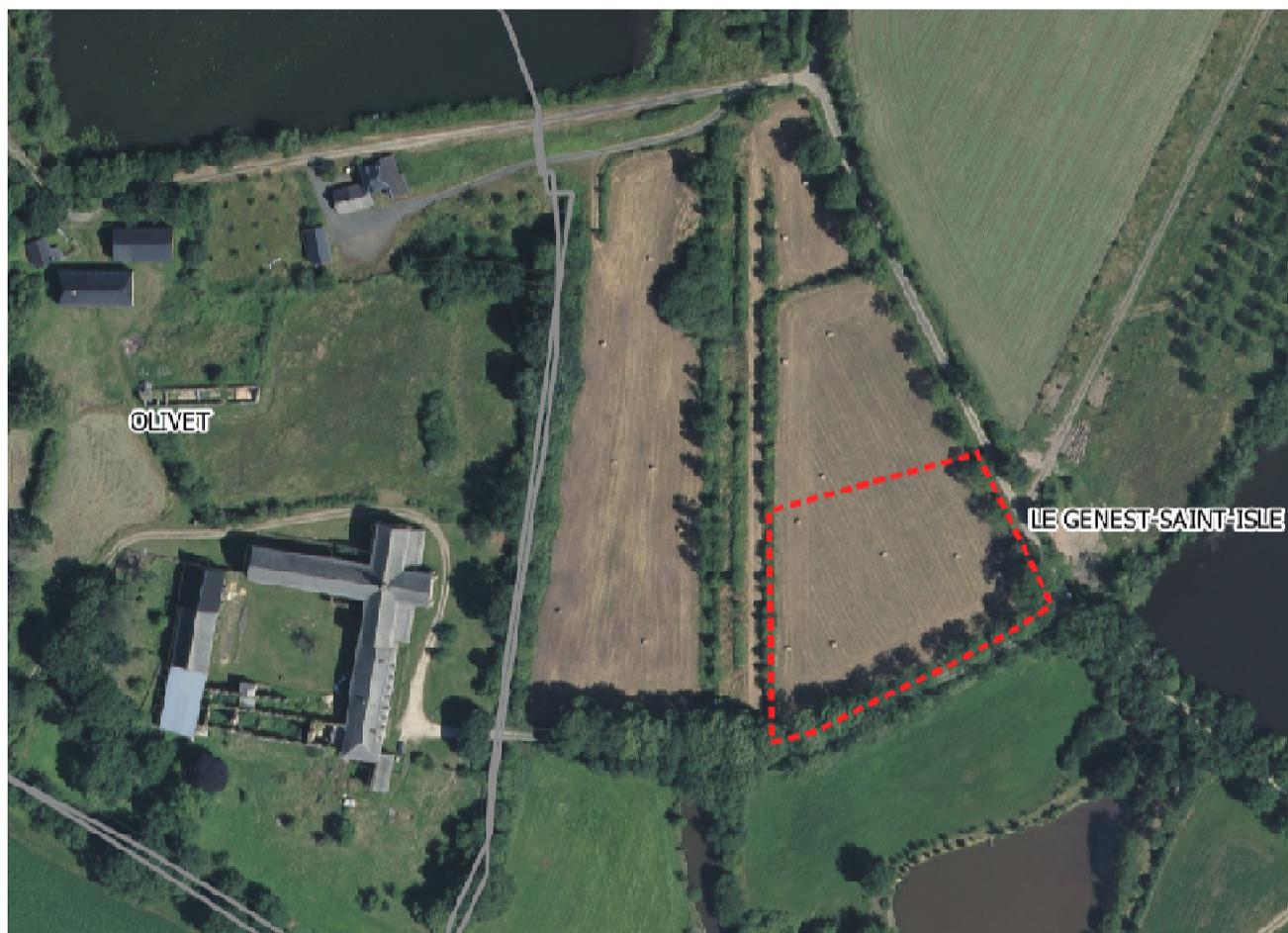
Objet : Développement de l'Abbaye de Clairmont

Dénomination et zonage : Abbaye de Clairmont, NI

Surfaces avant/après le cas échéant : 0 ha / 1 ha



*Règlement  
graphique avant  
(haut) et après  
(bas)  
modifications*



# 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

## 3) Création de STECAL "tourisme" pour le développement d'une activité existante

Commune(s) concernée(s) : Loiron-Ruillé

Objet : Projet de gîte/salle de réception

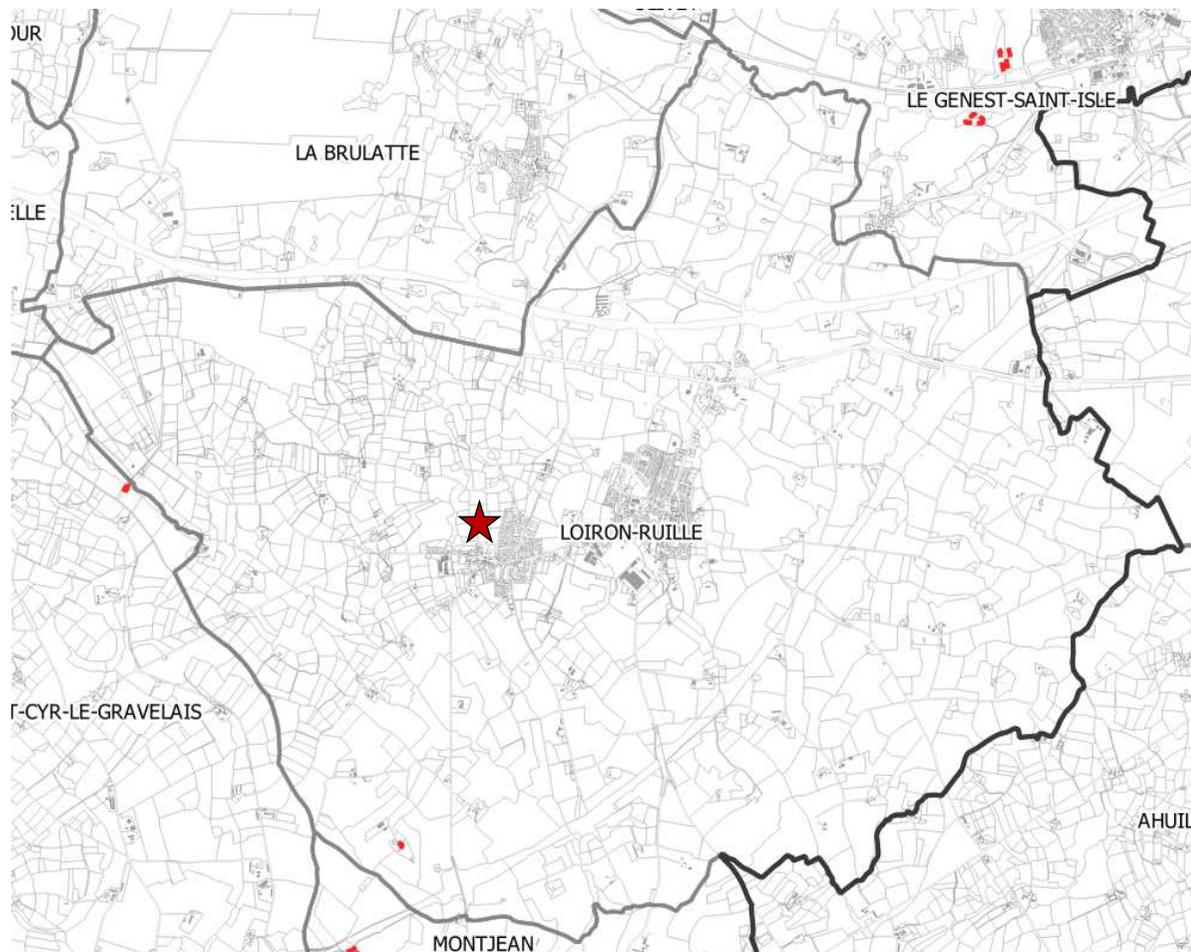
Dénomination et zonage : La Garenne, NI1

*Carte de localisation du STECAL*

La création d'un STECAL NI1 à La Garenne repose sur un projet de gîte / salle de réception.

Il est situé au nord du centre bourg de Ruillé le Gravelais.

L'emprise du STECAL couvre les espaces bâtis et artificialisés, ainsi qu'une partie du jardin d'agrément, sur les arrières des constructions.



# 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

## 3) Création de STECAL "tourisme" pour le développement d'une activité existante

Commune(s) concernée(s) : Loiron-Ruillé

Objet : Projet de gîte/salle de réception

Dénomination et zonage : La Garenne, NI1

Surfaces avant/après le cas échéant : 0 ha / 0,5 ha



*Règlement graphique  
avant (haut) et après  
(bas) modifications*



## 2) Modifications liées à des STECAL "habitat"

### 1) Création de STECAL habitat

Commune(s) concernée(s) : Beaulieu-sur-Oudon

Objet : Création d'un STECAL à La Guyonnière

Dénomination et zonage : La Guyonnière, Aah

La création d'un STECAL Aah résulte d'une demande de régularisation. Le périmètre du STECAL Aah se limite à celui de la construction existante.



## 2) Modifications liées à des STECAL "habitat"

### 1) Création de STECAL habitat

Commune(s) concernée(s) : Beaulieu-sur-Oudon

Objet : Création d'un STECAL à La Guyonnière

Dénomination et zonage : La Guyonnière, Aah

Surfaces avant/après le cas échéant : 0 m<sup>2</sup> / 60 m<sup>2</sup>



*Règlement graphique avant (haut) et après (bas) modifications*

## 2) Modifications liées à des STECAL "habitat"

### 1) Création de STECAL habitat

Commune(s) concernée(s) : La Gravelle

Objet : Création d'un STECAL à La Cassée

Dénomination et zonage : La Cassée, Aah

La création d'un STECAL Aah à La Cassée repose sur la prise en compte d'un lotissement créé en 2006 comprenant 7 lots constituant un hameau avec les habitations proches.

Le périmètre du STECAL se limite aux parcelles bâties : constructions existantes et jardins d'agrément.



## 2) Modifications liées à des STECAL "habitat"

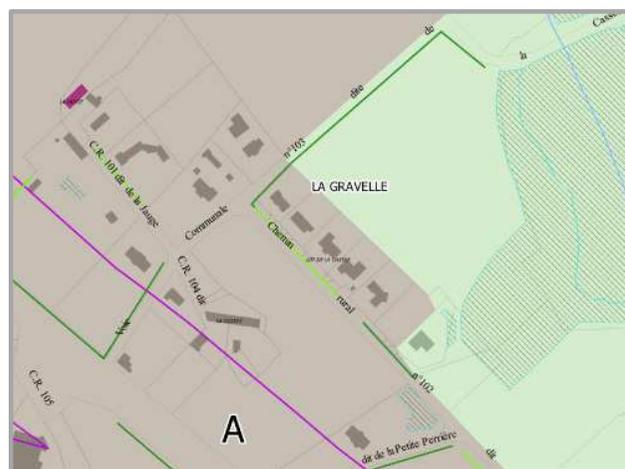
### 1) Création de STECAL habitat

Commune(s) concernée(s) : La Gravelle

Objet : Création d'un STECAL à La Cassée

Dénomination et zonage : La Cassée, Aah

Surfaces avant/après le cas échéant : 0 ha / 0,9 ha



*Règlement graphique avant (haut) et après (bas) modifications*



## 2) Modifications liées à des STECAL "habitat"

### 1) Création de STECAL habitat

**Commune(s) concernée(s) : Port Brillet**

**Objet : l'implantation de résidences démontables pour l'habitat permanent**

**Dénomination et zonage : La Lande aux Boeufs, Aah**

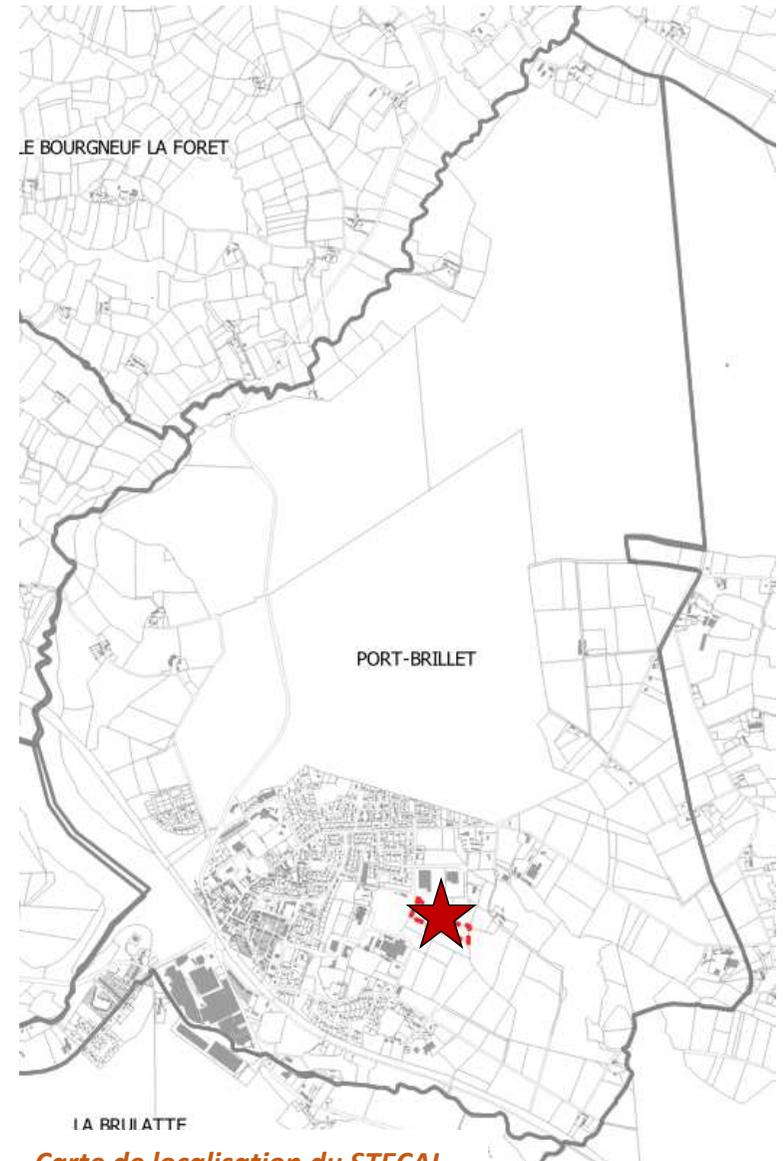
**Dénomination et zonage :**

Afin de répondre à une demande croissante pour l'implantation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (ex. : yourte ou tiny house), il est créé un STECAL sur la parcelle B 0021.

La parcelle concernée est actuellement zonée en Ue et 1AUe. Le projet de modification prévoit donc son maintien en zone constructible mais via un zonage adapté à l'habitat léger de loisir.

Le secteur est donc situé dans le bourg, au contact de la zone agglomérée.

Une partie du secteur est occupé par un bassin de rétention/réserve d'eau. L'autre partie est un espace enherbé, relativement enclavé puisqu'encadrer par des haies bocagères.



**Carte de localisation du STECAL**

## 2) Modifications liées à des STECAL "habitat"

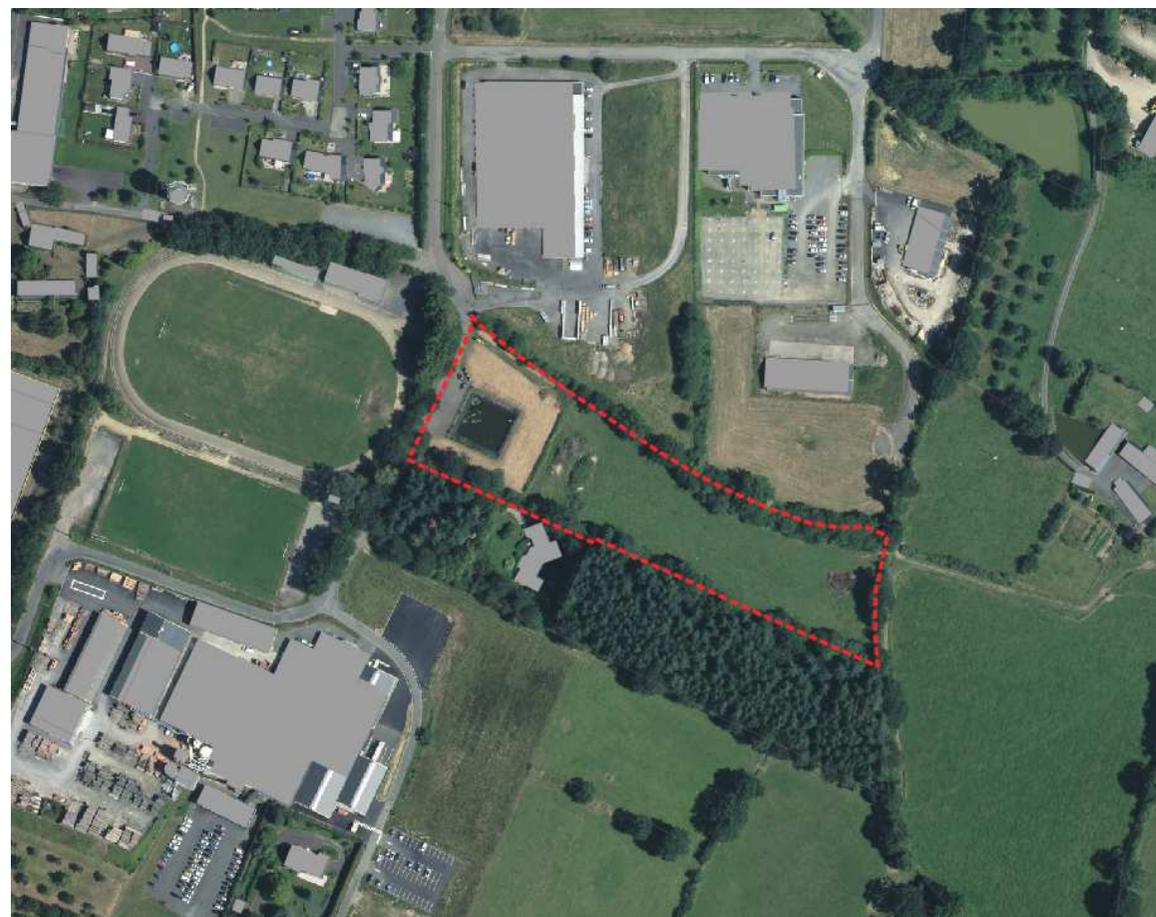
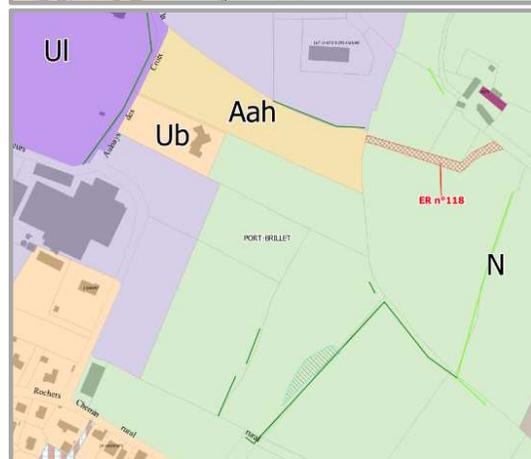
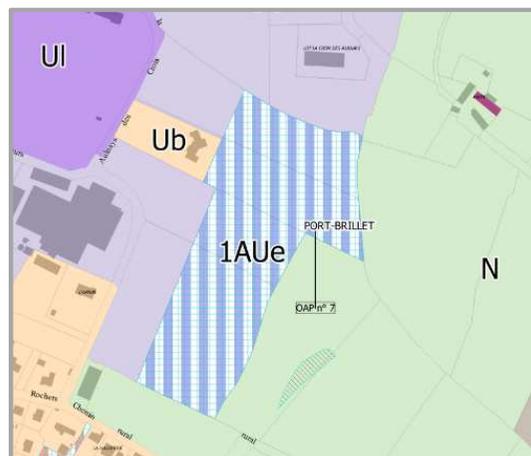
### 1) Création de STECAL habitat

Commune(s) concernée(s) : Port Brillet

Objet : l'implantation de résidences démontables pour l'habitat permanent

Dénomination et zonage : La Lande aux Boeufs, Aah

Surfaces avant/après le cas échéant : 0 ha / 1,4 ha



*Règlement graphique avant (haut)  
et après (bas) modifications*

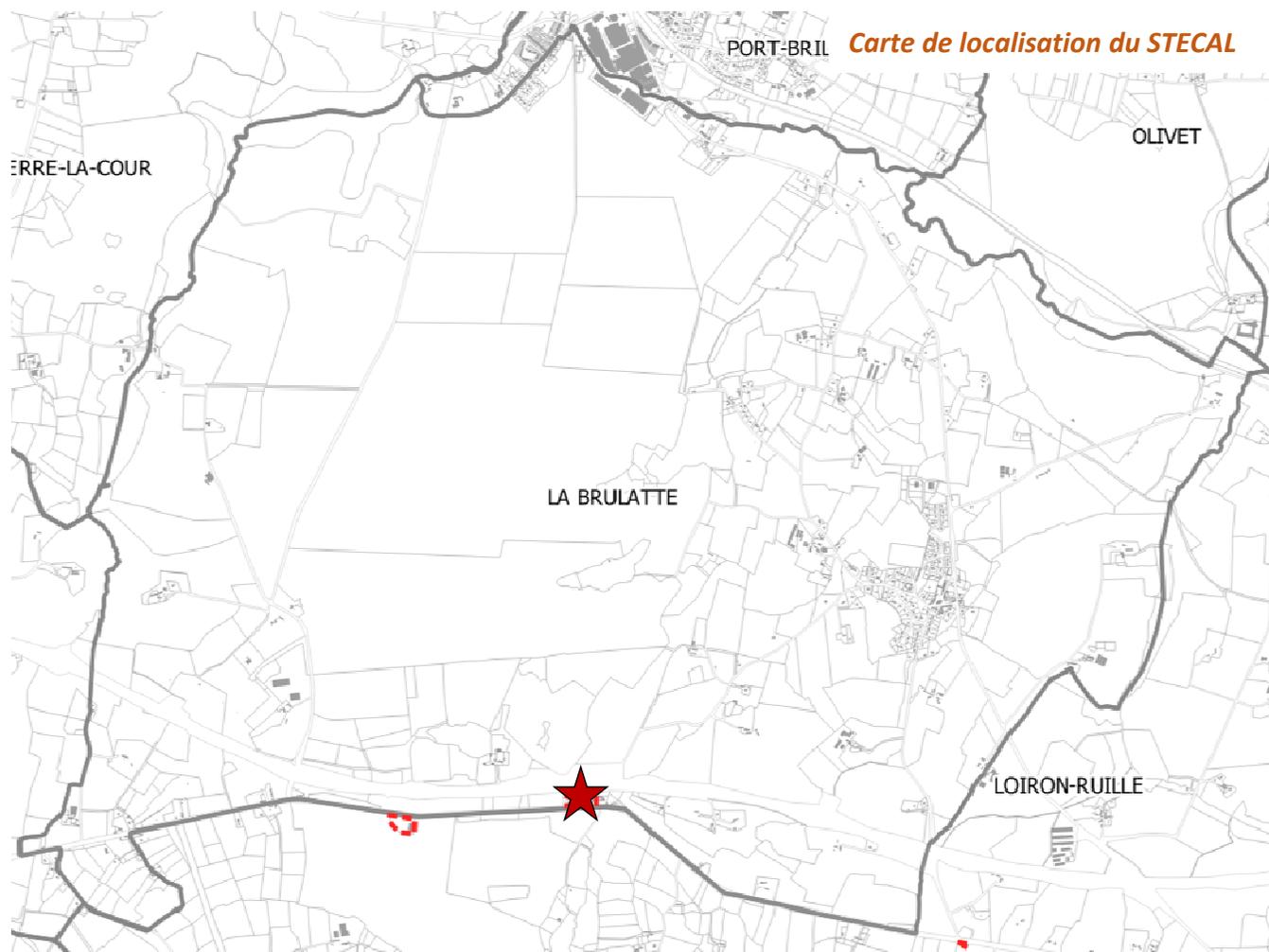
### 3) Modifications liées à des STECAL "activité"

#### 1) Création de STECAL pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : La Brûlatte

Objet : Prise en compte d'une activité économique existante

Dénomination et zonage : La Croix du Vanneur, Aa



La création du STECAL Aa permet la prise en compte d'une activité économique existante.

Il s'agit d'une brocante.

Le périmètre du STECAL se limite aux espaces artificialisés et bâtis, à l'exclusion des habitations.

### 3) Modifications liées à des STECAL "activité"

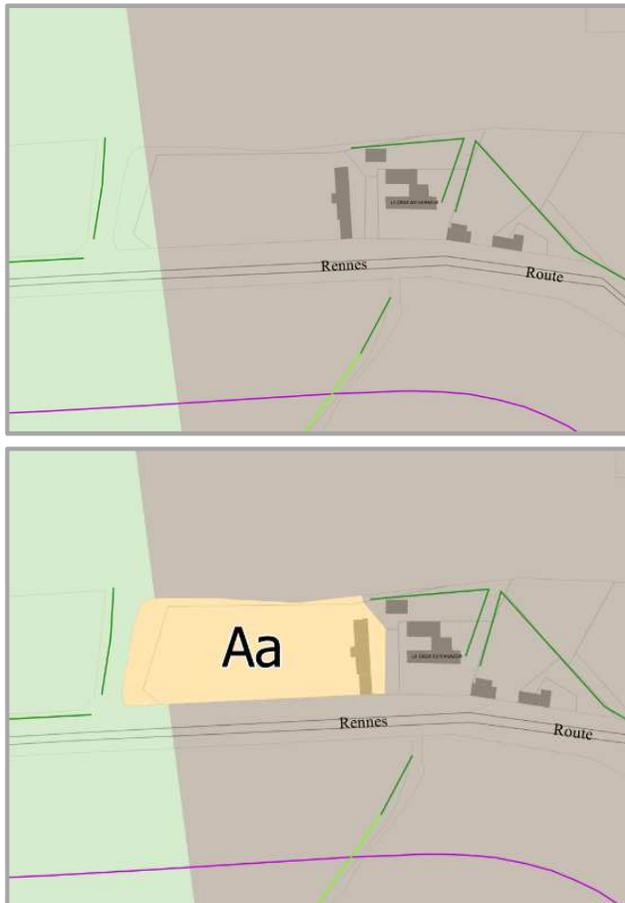
#### 1) Création de STECAL pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : La Brûlatte

Objet : Prise en compte d'une activité économique existante

Dénomination et zonage : La Croix du Vanneur, Aa

Surfaces avant/après le cas échéant : 0 ha/ 0,8 ha



*Règlement graphique avant (gauche) et après (droite) modifications*

### 3) Modifications liées à des STECAL "activité"

#### 1) Création de STECAL pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : Loiron - Ruillé

Objet : Prise en compte d'une activité économique existante

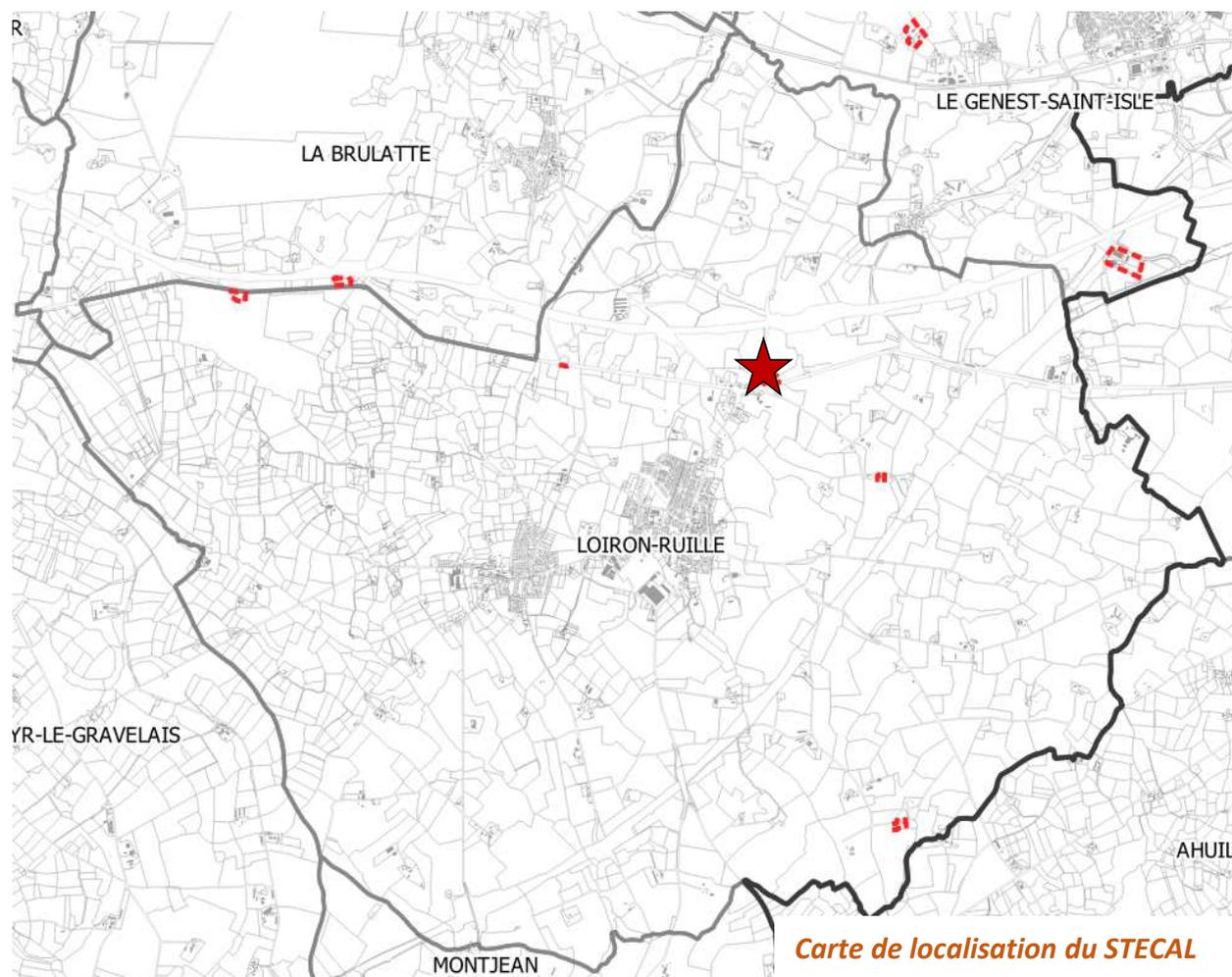
Dénomination et zonage : La Couvrie, Aa

Le secteur est situé à moins de 2 km du bourg de Loiron-Ruillé.

Des activités artisanales sont déjà présente sur les parcelles ZB 0136 et YD 0024.

De plus, la création de ce STECAL est rendue nécessaire du fait de l'acquisition de la parcelle ZB 0146 pour y développer un projet d'implantation d'une activité économique (permis de construire accordé conforme à l'ancien PLU).

Cette activité étaient en projet avant l'élaboration du PLUi. Elle aurait dû être prise en compte lors de la procédure. Il s'agit donc d'une erreur matérielle à corriger.



### 3) Modifications liées à des STECAL "activité"

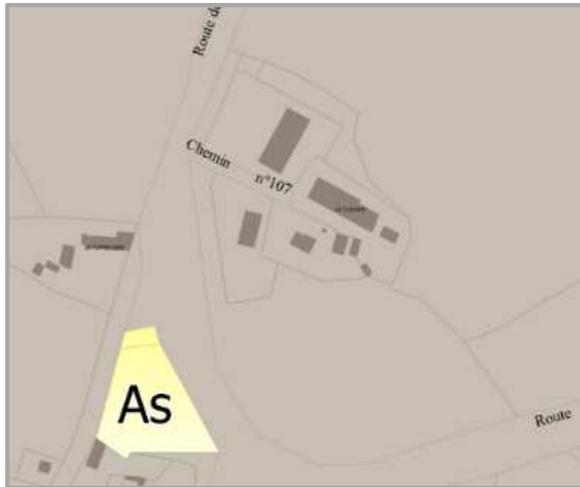
#### 1) Création de STECAL pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : Loiron - Ruillé

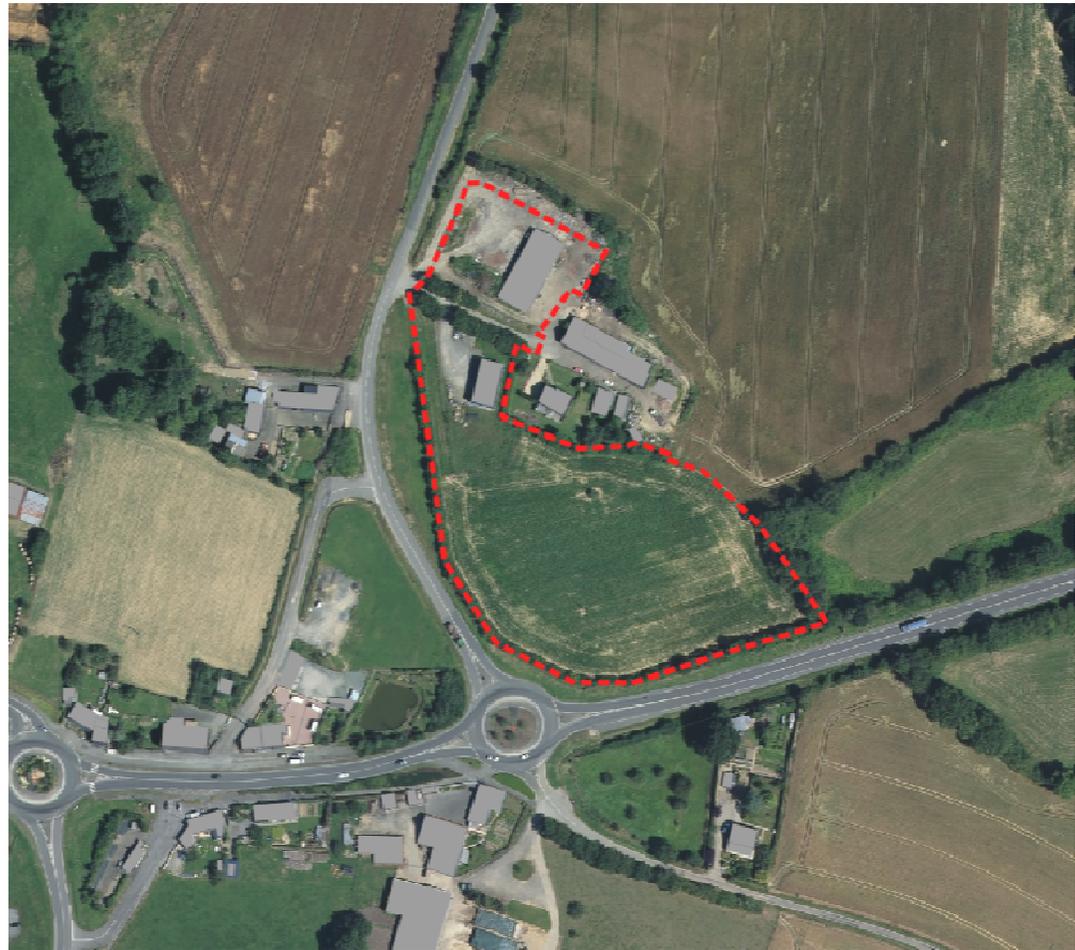
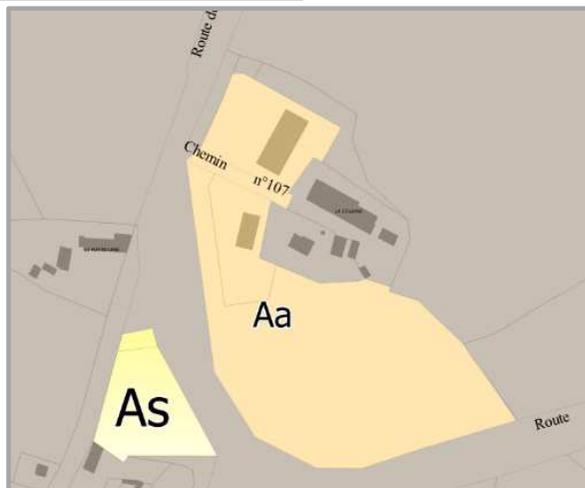
Objet : Prise en compte d'une activité économique existante

Dénomination et zonage : La Couvrie, Aa

Surfaces avant/après le cas échéant : 0 ha/ 0,5 ha



Règlement  
graphique avant  
(haut) et après  
(bas) modifications



### 3) Modifications liées à des STECAL "activité"

#### 1) Création de STECAL pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : Olivet

Objet : Prise en compte d'une activité économique existante (Peintre)

Dénomination et zonage : Ets Aurélien CAILLET à la Poulennerie, Aa



La création d'un STECAL Aa à La Poulennerie permet la prise en compte d'une activité (Ets Aurélien CAILLET - peinture) existante.

Le périmètre du STECAL intègre les constructions existantes et leurs abords.

*Carte de localisation du STECAL*

### 3) Modifications liées à des STECAL "activité"

#### 1) Création de STECAL pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : Olivet

Objet : Prise en compte d'une activité économique existante (Peintre)

Dénomination et zonage : Ets Aurélien CAILLET à la Poulennerie, Aa

Surfaces avant/après le cas échéant : 0 ha/ 0,4 ha



*Règlement graphique avant (gauche) et après (droite) modifications*



### 3) Modifications liées à des STECAL "activité"

#### 1) Création de STECAL pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

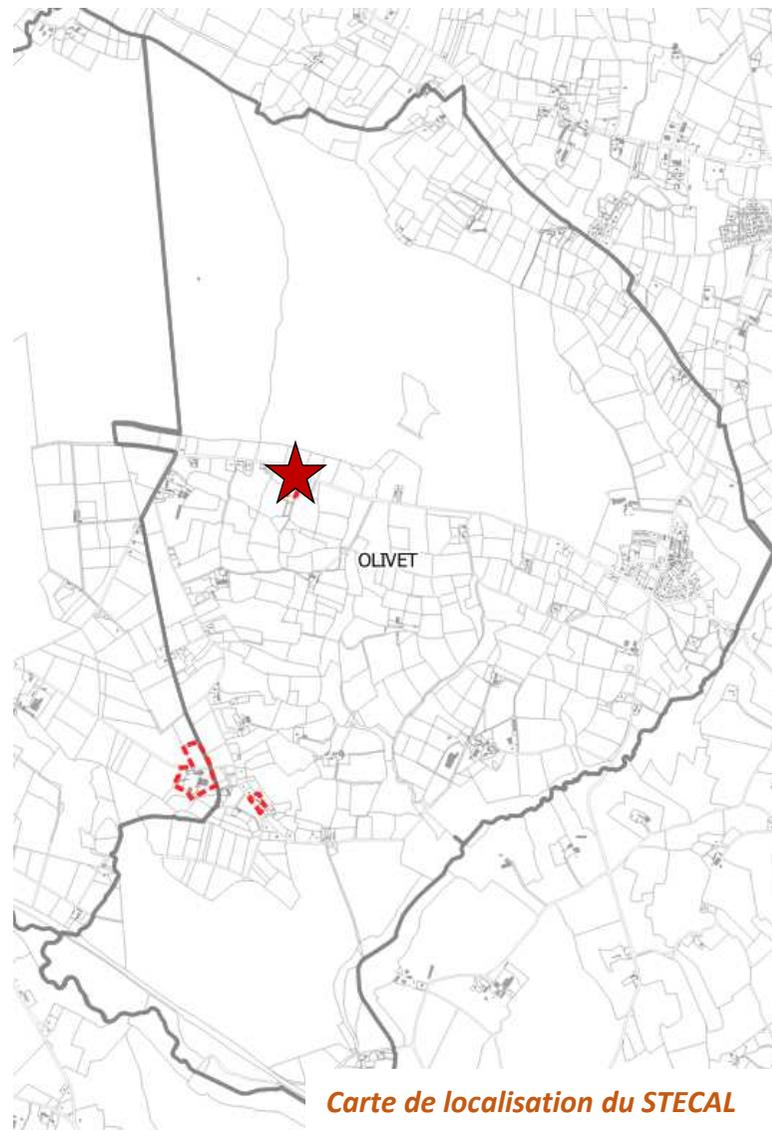
Commune(s) concernée(s) : Olivet

Objet : Prise en compte d'une activité économique existante (menuiserie)

Dénomination et zonage : Fouteau, menuiserie Manceau, Aa

La création d'un STECAL Aa au Fouteau permet la prise en compte d'une activité (menuiserie Manceau) existante.

Le périmètre du STECAL intègre les constructions existantes et leurs abords.



### 3) Modifications liées à des STECAL "activité"

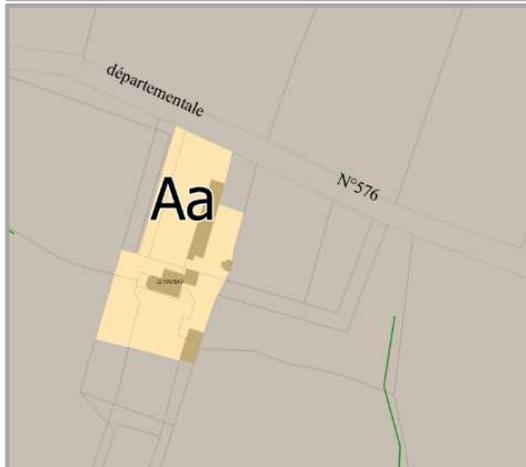
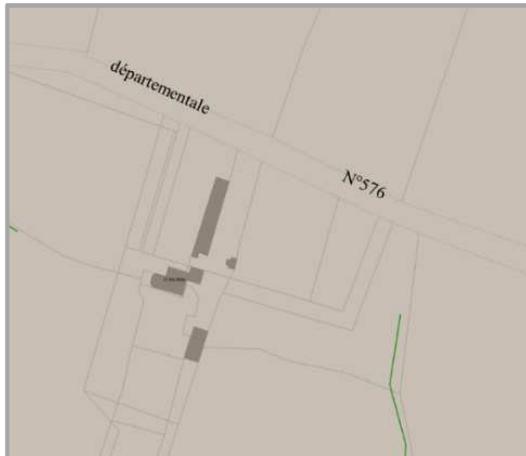
#### 1) Création de STECAL pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : Olivet

Objet : Prise en compte d'une activité économique existante (menuiserie)

Dénomination et zonage : Fouteau, menuiserie Manceau, Aa

Surfaces avant/après le cas échéant : 0 ha/ 0,5 ha



*Règlement graphique avant (haut)  
et après (bas) modifications*



**PROJET DE MODIFICATION N° 1**  
Dossier consultation CDPENAF – STECAL  
Avril 2021

# Sommaire

- 1) Éléments de contexte réglementaire
  - 2) Modifications envisagées et justification générale
  - 3) Détails des modifications envisagées par STECAL
- 

# A) Contexte de la modification

Laval Agglomération a approuvé le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de Loiron le 16 décembre 2019.

Par arrêté du 28 septembre 2020, le Président de Laval Agglomération a prescrit l'engagement de la Modification n°1 du PLUi.

L'objectif de cette procédure est de modifier certaines dispositions règlementaires pour les clarifier et/ou préciser. Il s'agit également de faire évoluer le zonage pour prendre en compte des oublis et erreurs. Enfin, les réflexions engagées sur l'aménagement de secteurs d'aménagement entraînent des évolutions de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Ainsi, une partie des modifications envisagées concerne les STECAL.

La mise à jour de l'atlas des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) et du règlement graphique est rendue nécessaire par :

- la prise en compte d'activités économiques, de tourisme ou de loisirs existantes au sein des secteurs agricoles et naturels et qui ont échappé au repérage lors des travaux d'élaboration du PLUi ;
- la prise en compte des besoins réels d'activités économiques, de tourisme ou de loisirs d'ores et déjà repérées. Il s'agit ici de préciser des périmètres en fonction des besoins et des projets connus ;
- la prise en compte de projets connus.

# B) Modifications envisagées et justification générale

## 3) Modifications liées aux STECAL tourisme et loisirs

- 9 STECAL concernés
- Des STECAL nécessaires pour le maintien, la pérennisation et l'évolution des activités existantes dans l'espace rural
- Vis-à-vis du PADD, ce projet répond aux objectifs suivants :
  - Développer et promouvoir les pratiques touristiques locales
  - Valoriser le patrimoine bâti des écarts
  - Valoriser le patrimoine naturel et paysager

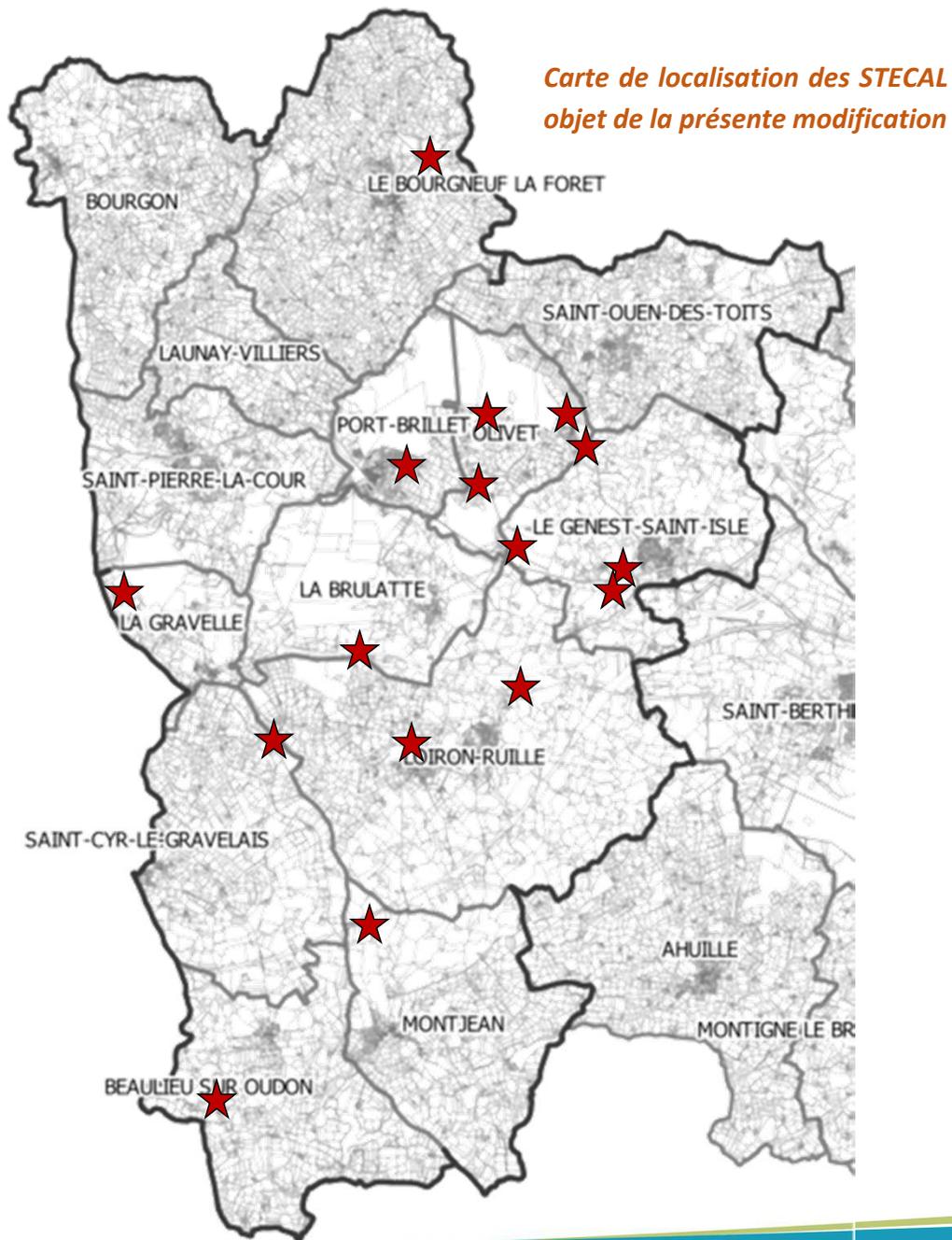
## 1) Modifications liées aux STECAL habitat

- 3 STECAL concernés dont :
  - 1 qui concerne un changement de zonage, mais qui maintient des droits à construire (zone Ue et 1AUe à Aah)
  - 1 qui concerne un ancien lotissement
  - 1 qui se limite à l'emprise d'une habitation

## 3) Modifications liées aux STECAL activités

- 4 STECAL concernés : Il s'agit d'activités antérieures, les STECAL sont établis pour gérer des situations existantes.
- Des STECAL activités nécessaires pour le maintien, la pérennisation et l'évolution des activités existantes dans l'espace rural
- Critère principal de délimitation : impossibilité d'utiliser un zonage mieux adapté (Espaces non contigus avec une zone urbaine, nécessité de valoriser ces activités )

# C) Détails des modifications envisagées par STECAL



# 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

## 1) Modification de STECAL existants

Commune(s) concernée(s) : Bourgneuf la forêt

Objet : Réduction périmètre

Dénomination et zonage : Le Petit Fresnay, NI1

La modification porte sur la réduction du périmètre du STECAL NI1. Les parcelles B1336, B0351 et B0350 sont exclues du STECAL et classée en N. Ces parcelles n'intègrent pas le projet touristique du gîte Le Petit Fresnay.

*Carte de localisation du STECAL*



# 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

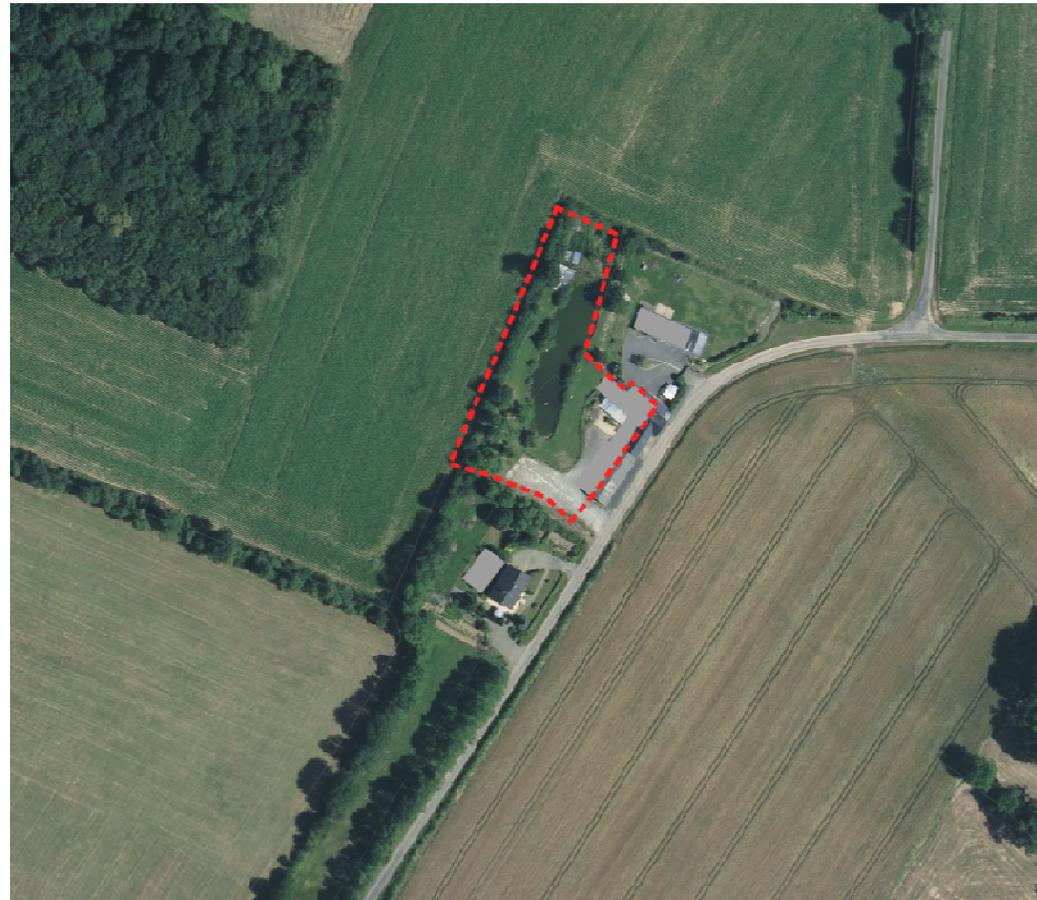
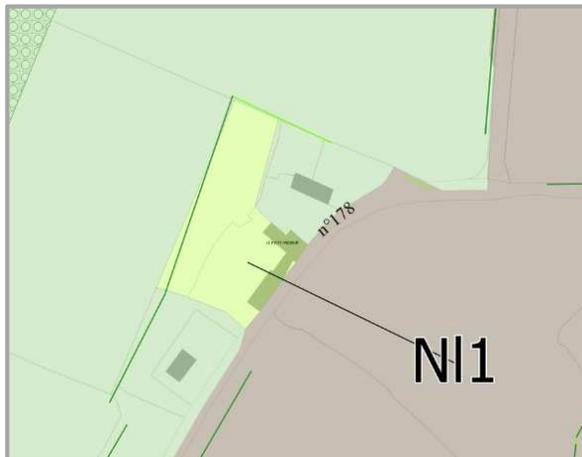
## 1) Modification de STECAL existants

Commune(s) concernée(s) : Bourgneuf la forêt

Objet : Réduction périmètre

Dénomination et zonage : Le Petit Fresnay, NI1

Surfaces avant/après le cas échéant : 0,7 ha / 0,4 ha



*Règlement graphique avant (haut) et après (bas) modifications*

## 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

## 2) Création de STECAL "tourisme" pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : Genest-saint-Isle

Objet : activité de Gîte

Dénomination et zonage : Moulin du Bas Coudray, NI1

La création d'un STECAL NI1 au Moulin du Bas Coudray prend en compte d'une activité existante (gîte).

Le site est située à environ 1 km de l'agglomération du Genest-Saint-Isle sur la route de la Lucette au lieu-dit le Bas Coudray .

Les Gîtes du Moulin du Bas Coudray, situés au lieu-dit « Le Bas Coudray », proposent des hébergements. L'entreprise est spécialisée dans le secteur d'activité d'hôtellerie. Les gîtes comptent plus de vingt couchages. L'enjeu est de permettre le développement futur de cet établissement.

L'identification de ce STECAL par un zonage spécifique est nécessaire pour permettre la rénovation des bâtiments et développer l'activité.

Le périmètre s'appuie sur l'emprise bâtie existante et les espaces artificialisés.



*Carte de localisation du STECAL*

## 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

### 2) Création de STECAL "tourisme" pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : Genest-saint-Isle

Objet : activité de Gîte

Dénomination et zonage : Moulin du Bas Coudray, NI1

Surfaces avant/après le cas échéant : 0 ha / 0,8 ha



*Règlement graphique avant (haut) et après (bas) modifications*



## 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

## 2) Création de STECAL "tourisme" pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : Montjean

Objet : activité de Gîte

Dénomination et zonage : La Douairie, NI1

La création d'un STECAL NI1 à La Douairie permet la prise en compte d'une activité (gîte) existante.

Le site est située au nord de la commune de Montjean, à proximité de la voie ferrée.

Le gîte de la Douairie propose des hébergements et accueille des particuliers pour l'organisation d'évènements, séjours touristiques.

Il compte 3 chambres et est agréé gîtes de france. L'enjeu est de permettre le maintien et le développement futur de cet établissement.

Le périmètre s'appuie sur l'emprise bâtie existante, les espaces artificialisés (voies de circulation internes) et une partie de l'espace enherbés d'agrément.

*Carte de localisation du STECAL*



## 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

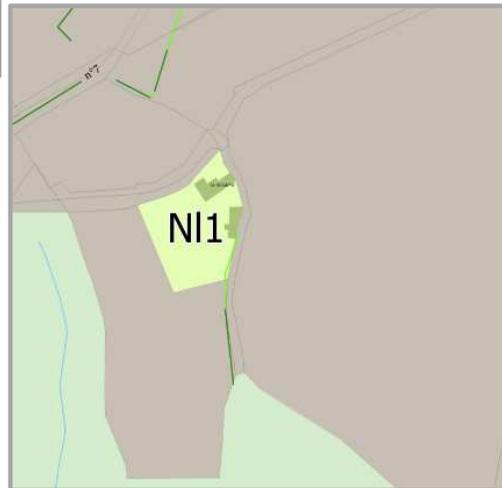
## 2) Création de STECAL "tourisme" pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : Montjean

Objet : activité de Gîte

Dénomination et zonage : La Douairie, NI1

Surfaces avant/après le cas échéant : 0 ha / 0,5 ha



*Règlement graphique avant (haut)  
et après (bas) modifications*



## 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

### 2) Création de STECAL "tourisme" pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

**Commune(s) concernée(s) : Olivet**

**Objet : activité de Gîte**

**Dénomination et zonage : Moulin d'Olivet, NI1**

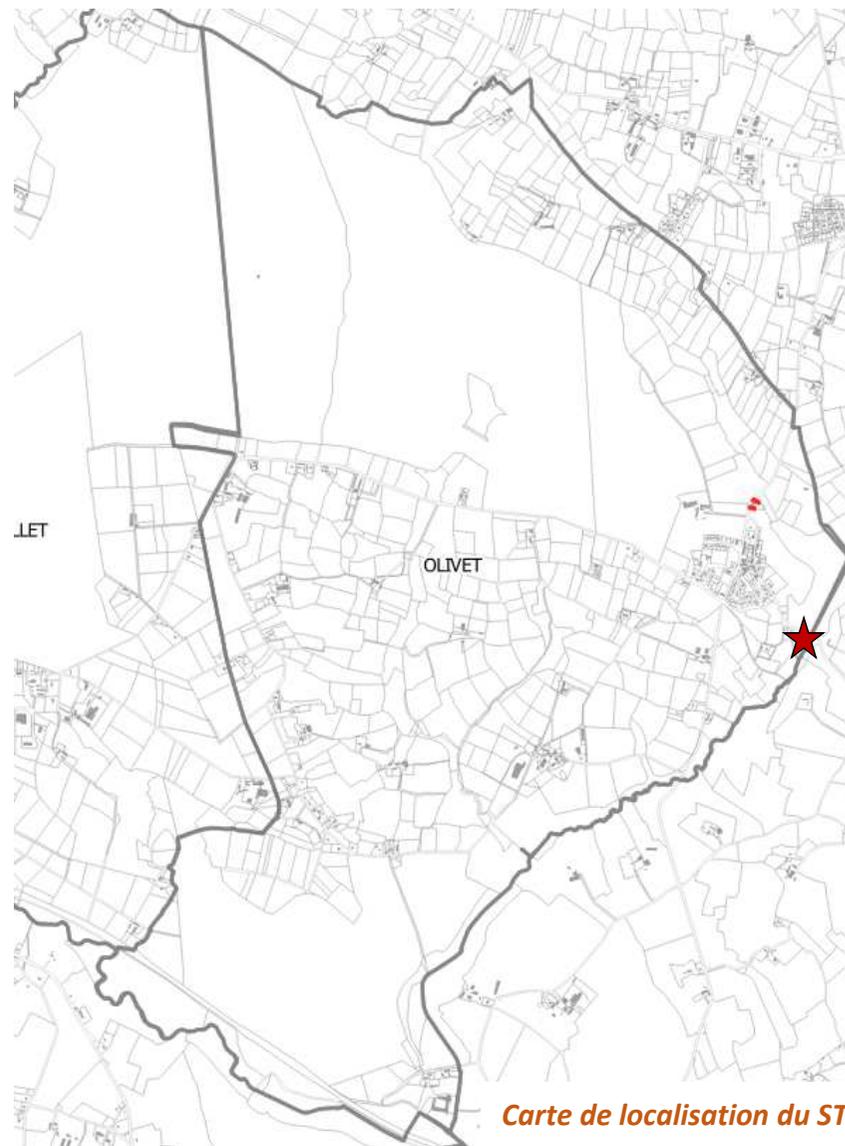
La création d'un STECAL NI1 au Moulin d'Olivet permet la prise en compte d'une activité (gîte) existante.

Le site est située à l'est de la commune d'Olivet, en limite avec le Genest-Saint-Isle.

Le gîte du Moulin d'Olivet propose des hébergements et accueille des particuliers pour l'organisation d'évènements, séjours touristiques.

Il compte 7 chambres et est agréé gîtes de france. L'enjeu est de permettre le maintien et le développement futur de cet établissement.

Le périmètre s'appuie sur l'emprise bâtie existante, les espaces artificialisés (voies de circulation internes) et une partie de l'espace enherbés d'agrément avec des haies.



*Carte de localisation du STECAL*

## 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

## 2) Création de STECAL "tourisme" pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : Olivet

Objet : activité de Gîte

Dénomination et zonage : Moulin d'Olivet, NI1

Surfaces avant/après le cas échéant : 0 ha / 0,2 ha



*Règlement graphique avant (haut) et après (bas) modifications*

## 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

## 2) Création de STECAL "tourisme" pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

**Commune(s) concernée(s) : Olivet**

**Objet : activité de chambre d'hôte**

**Dénomination et zonage : La Chaussée d'Olivet, NI1**

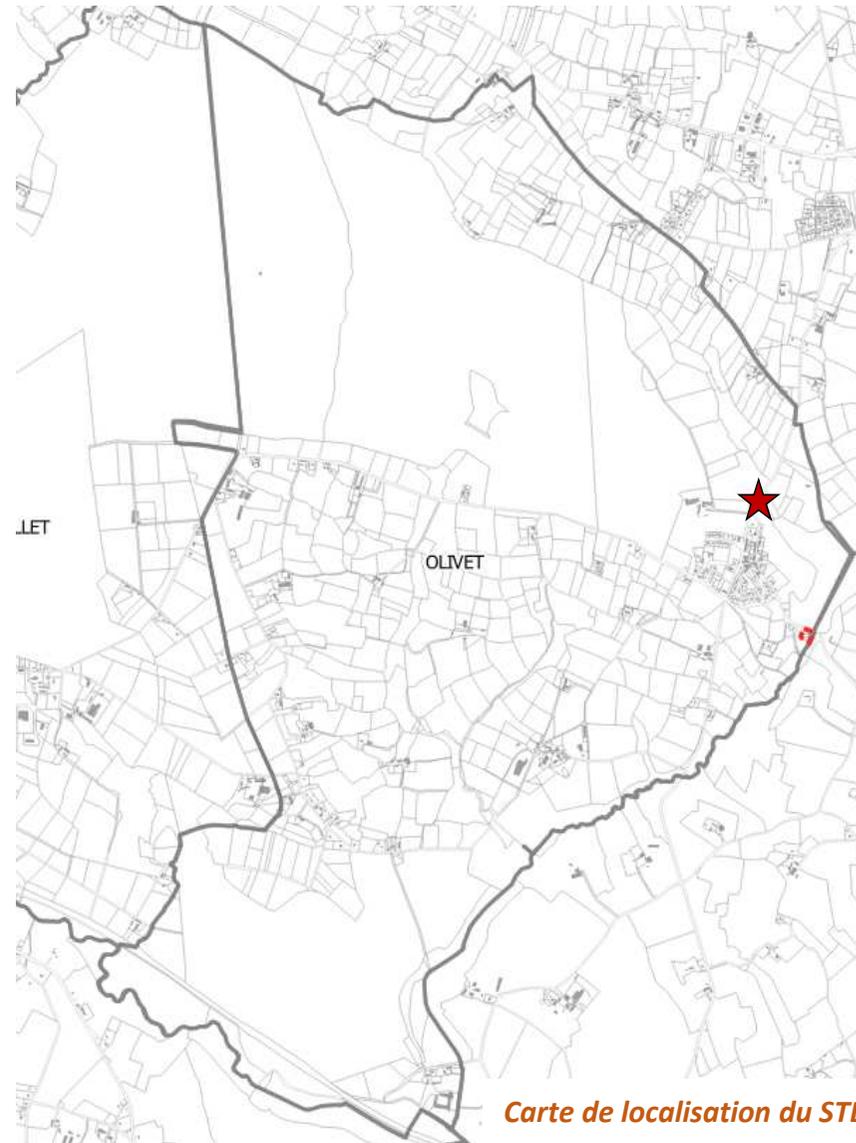
La création d'un STECAL NI1 à La Chaussée d'Olivet permet la prise en compte d'une activité (chambres d'hôtes) existante.

Le site est située à 300 m du cœur de bourg d'Olivet, dans la continuité d'une zone 1AUh.

Cette chambre d'hôte propose différents types d'hébergement touristique, en chambre et en roulotte.

L'enjeu est de permettre le maintien et le développement futur de cet établissement.

Le périmètre s'appuie sur l'emprise bâtie existante, les espaces artificialisés (voies de circulation internes) et une partie de l'espace enherbés d'agrément.



**Carte de localisation du STECAL**

# 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

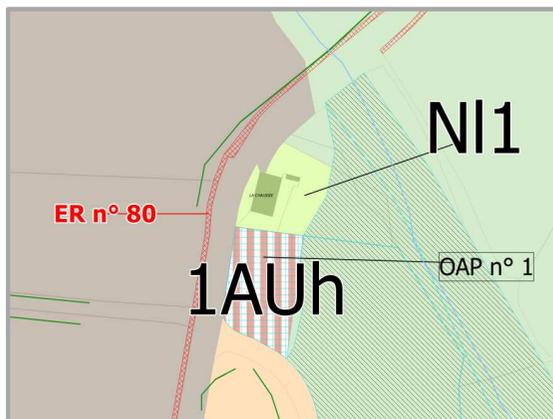
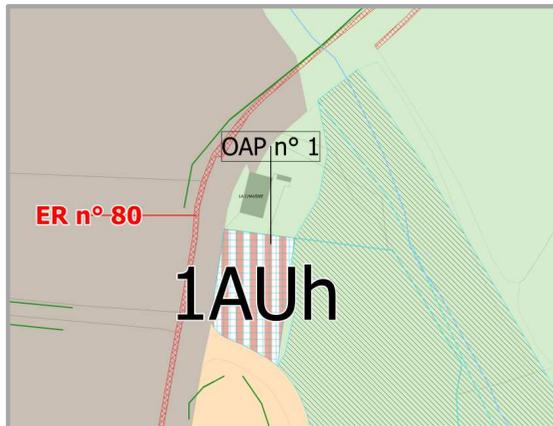
## 2) Création de STECAL "tourisme" pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : Olivet

Objet : activité de chambre d'hôte

Dénomination et zonage : La Chaussée d'Olivet, NI1

Surfaces avant/après le cas échéant : 0 ha / 0,1 ha



*Règlement graphique avant (haut) et après (bas) modifications*

## 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

## 2) Création de STECAL "tourisme" pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : Saint-Cyr le Gravelais

Objet : activité de gîte

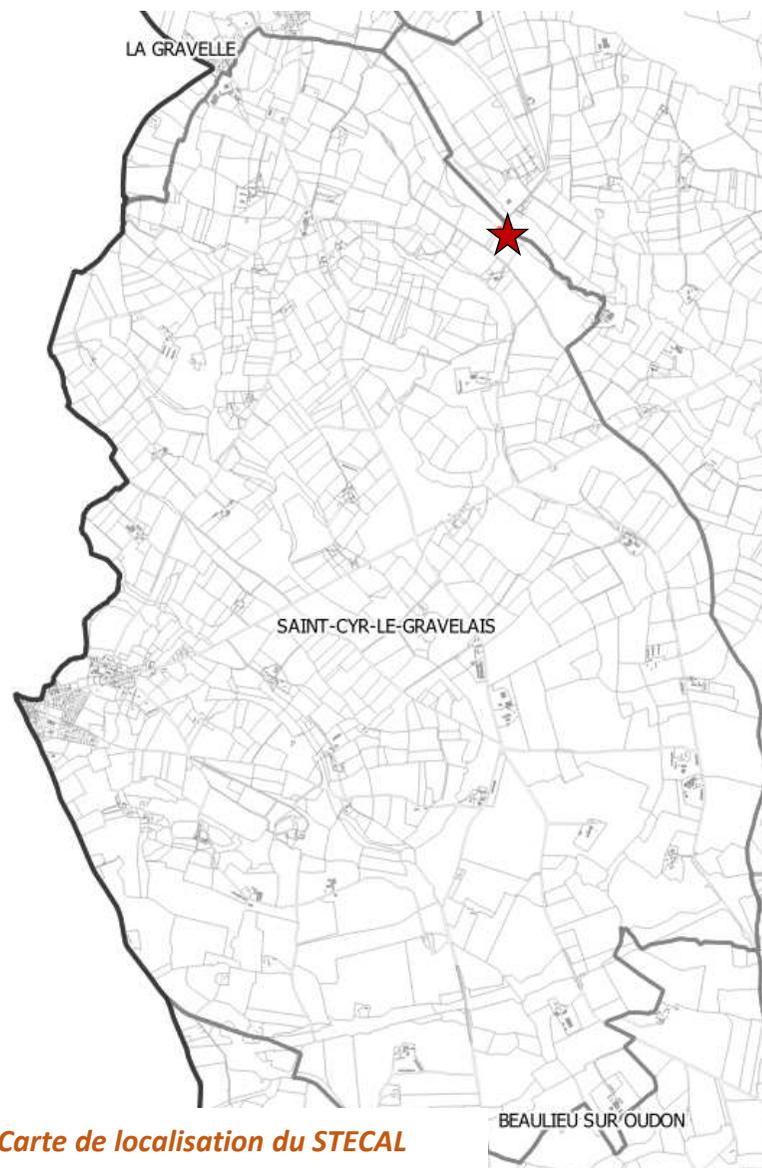
Dénomination et zonage : Le Moulin de Terchamp, NI1

La création d'un STECAL NI1 au Moulin de Terchamp permet la prise en compte d'une activité (gîte) existante.

Le site est située au nord-est de la commune, en limite de Loiron-Ruillé.

L'enjeu est de permettre le maintien et le développement futur de cet établissement.

Le périmètre s'appuie sur l'emprise bâtie existante, les espaces artificialisés (voies de circulation internes) et une partie de l'espace enherbés d'agrément.



*Carte de localisation du STECAL*

## 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

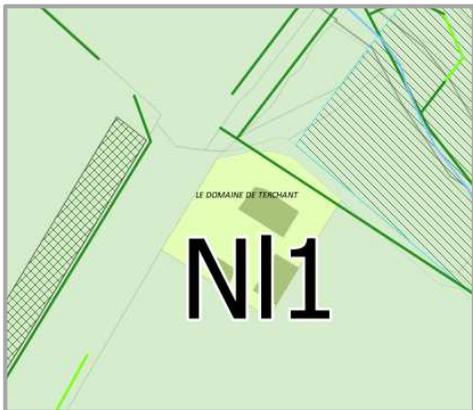
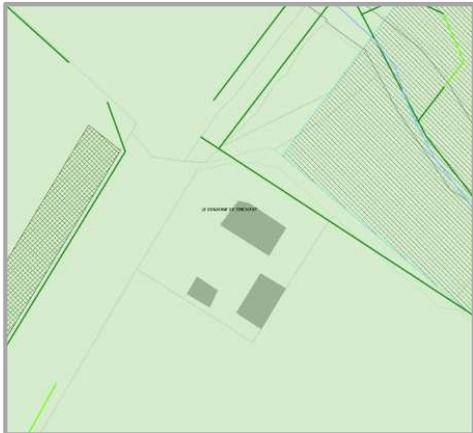
## 2) Création de STECAL "tourisme" pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : Saint-Cyr le Gravelais

Objet : activité de gîte

Dénomination et zonage : Le Moulin de Terchamp, NI1

Surfaces avant/après le cas échéant : 0 ha / 0,1 ha



*Règlement graphique avant  
(haut) et après (bas)  
modifications*

## 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

### 3) Création de STECAL "tourisme" pour l'installation d'une activité

Commune(s) concernée(s) : Genest-saint-Isle

Objet : activité de Gîte

Dénomination et zonage : Esnaudière, NI1

La création d'un STECAL NI1 à l'Esnaudière repose sur un projet de gîte.

Le site est située à environ 500 m de l'agglomération du Genest-Saint-Isle sur la route de la Lucette au lieu-dit l'Esnaudière.

Il s'agit d'un ancien site d'exploitation agricole désaffecté depuis environ 25 ans.

Le périmètre s'appuie sur l'emprise bâtie existante et les espaces artificialisés.



*Carte de localisation du STECAL*

# 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

## 3) Création de STECAL "tourisme" pour l'installation d'une activité

Commune(s) concernée(s) : Genest-saint-Isle

Objet : activité de Gîte

Dénomination et zonage : Esnaudière, NI1

Surfaces avant/après le cas échéant : 0 ha / 1 ha



*Règlement graphique  
avant (haut) et après  
(bas) modifications*



# 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

## 4) Création de STECAL "tourisme" pour le développement d'une activité existante

Commune(s) concernée(s) : Genest-saint-Isle

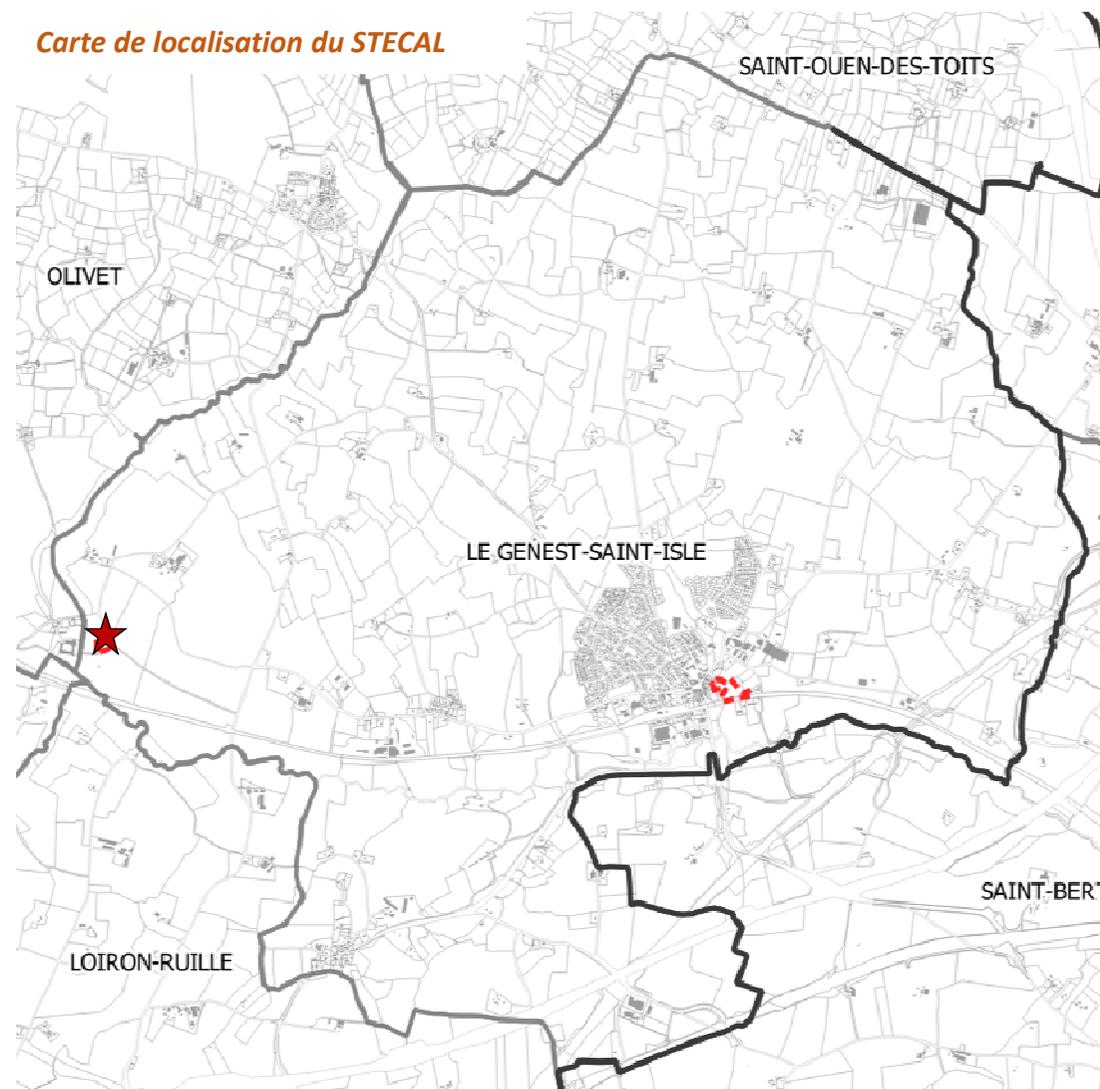
Objet : Développement de l'Abbaye de Clairmont

Dénomination et zonage : Abbaye de Clairmont, NI

L'association des Amis de l'Abbaye de Clairmont souhaite développer l'attraction touristique du site. Des aménagements sont nécessaires pour accueillir les visiteurs. À cet effet, la création d'un STECAL NI (aire de stationnement, local technique) est nécessaire du côté du chemin d'accès situé sur la commune du Genest-Saint-Isle. Les bâtiments de l'Abbaye sont sur le territoire de la commune d'Olivet.

Situé à la limite communale entre les communes d'Olivet et du Genest-Saint-Isle, le secteur concerné est localisé à 4km du bourg du Genest-Saint-Isle et à 3km du bourg d'Olivet.

L'emprise du STECAL couvre une surface agricole non bâtie.



# 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

## 4) Création de STECAL "tourisme" pour le développement d'une activité existante

Commune(s) concernée(s) : Genest-saint-Isle

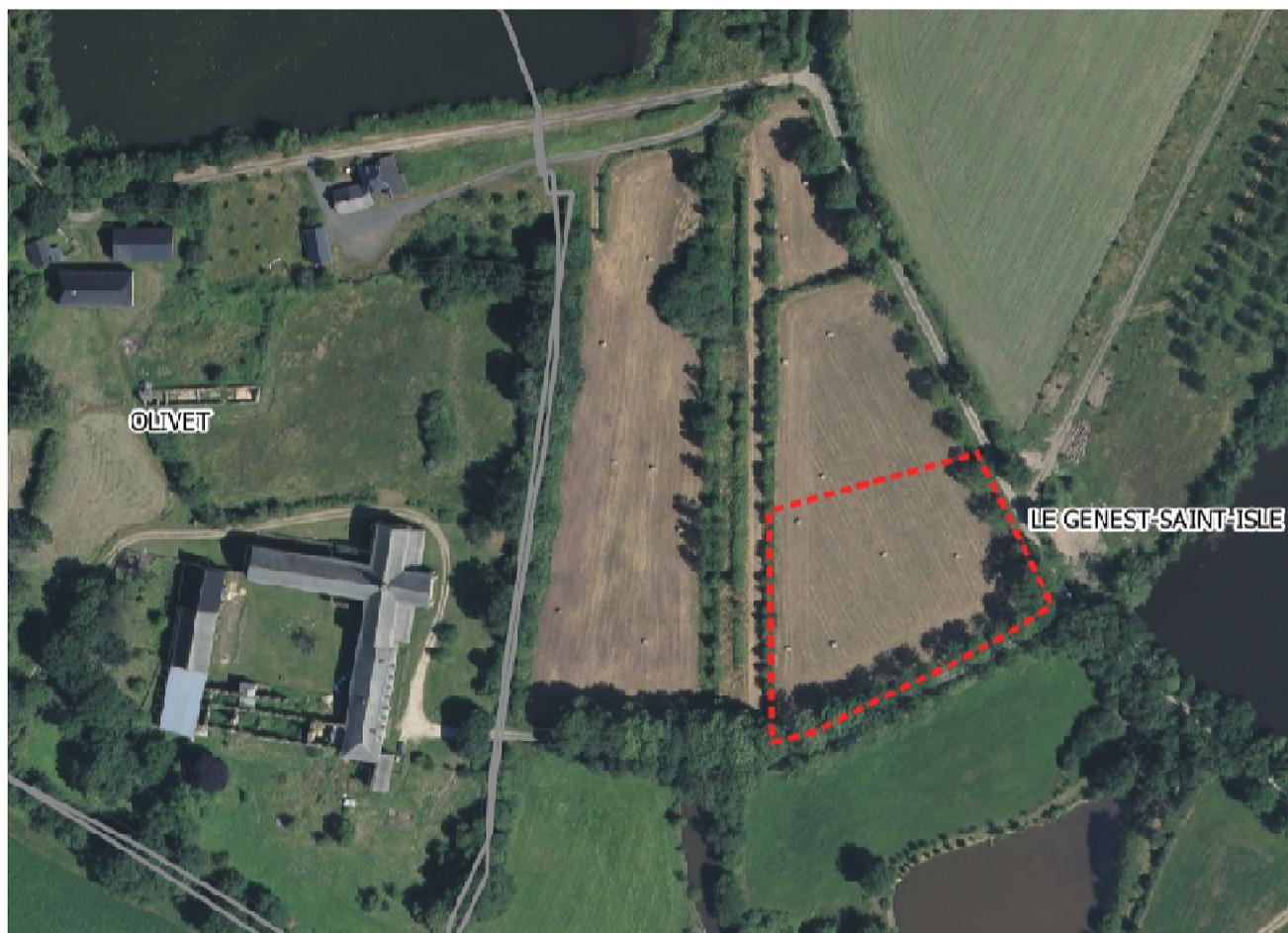
Objet : Développement de l'Abbaye de Clairmont

Dénomination et zonage : Abbaye de Clairmont, NI

Surfaces avant/après le cas échéant : 0 ha / 1 ha



*Règlement  
graphique avant  
(haut) et après  
(bas)  
modifications*



# 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

## 3) Création de STECAL "tourisme" pour le développement d'une activité existante

Commune(s) concernée(s) : Loiron-Ruillé

Objet : Projet de gîte/salle de réception

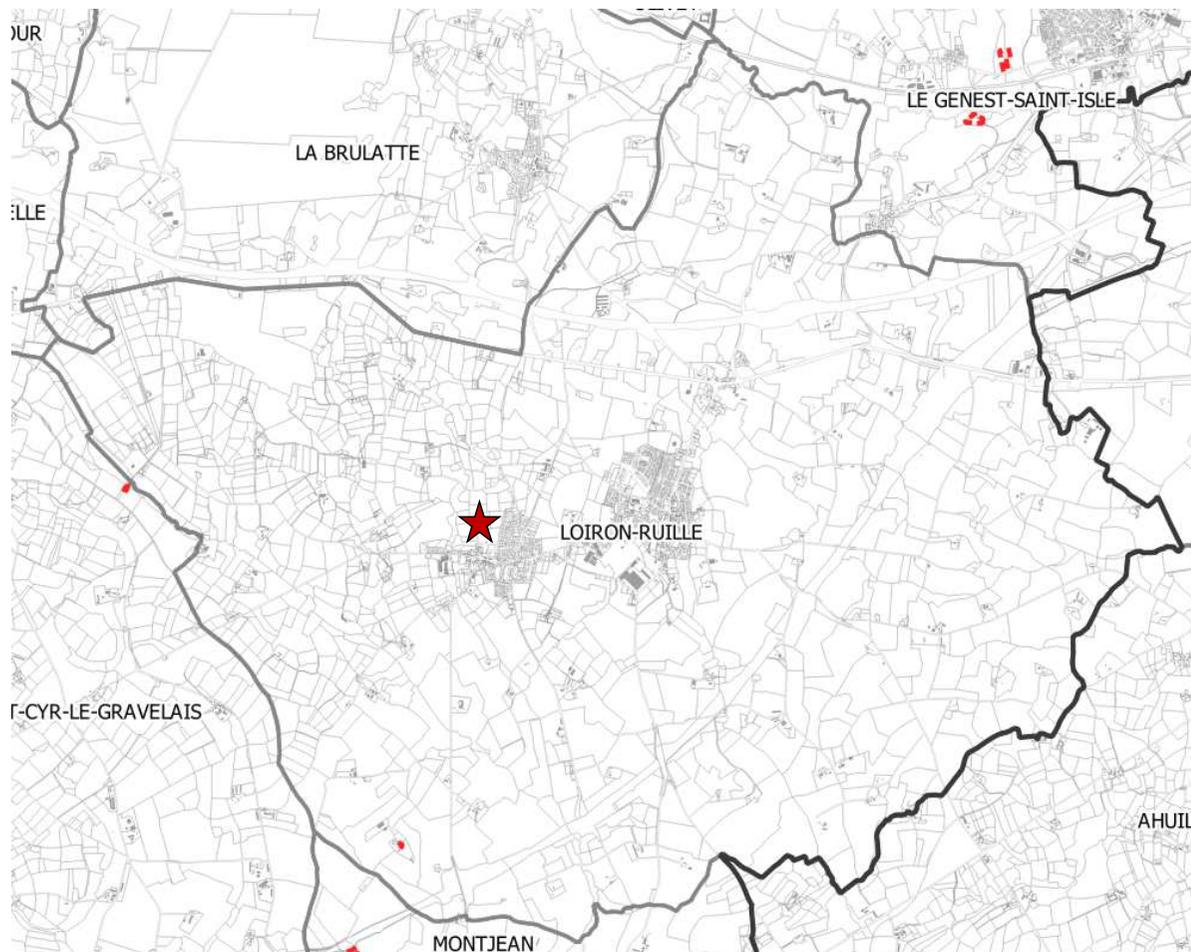
Dénomination et zonage : La Garenne, NI1

*Carte de localisation du STECAL*

La création d'un STECAL NI1 à La Garenne repose sur un projet de gîte / salle de réception.

Il est situé au nord du centre bourg de Ruillé le Gravelais.

L'emprise du STECAL couvre les espaces bâtis et artificialisés, ainsi qu'une partie du jardin d'agrément, sur les arrières des constructions.



# 1) Modifications liées à des STECAL "tourisme et loisirs"

## 3) Création de STECAL "tourisme" pour le développement d'une activité existante

Commune(s) concernée(s) : Loiron-Ruillé

Objet : Projet de gîte/salle de réception

Dénomination et zonage : La Garenne, NI1

Surfaces avant/après le cas échéant : 0 ha / 0,5 ha



*Règlement graphique  
avant (haut) et après  
(bas) modifications*



## 2) Modifications liées à des STECAL "habitat"

### 1) Création de STECAL habitat

Commune(s) concernée(s) : Beaulieu-sur-Oudon

Objet : Création d'un STECAL à La Guyonnière

Dénomination et zonage : La Guyonnière, Aah

La création d'un STECAL Aah résulte d'une demande de régularisation. Le périmètre du STECAL Aah se limite à celui de la construction existante.



## 2) Modifications liées à des STECAL "habitat"

### 1) Création de STECAL habitat

Commune(s) concernée(s) : Beaulieu-sur-Oudon

Objet : Création d'un STECAL à La Guyonnière

Dénomination et zonage : La Guyonnière, Aah

Surfaces avant/après le cas échéant : 0 m<sup>2</sup> / 60 m<sup>2</sup>



*Règlement graphique avant (haut) et après (bas) modifications*

## 2) Modifications liées à des STECAL "habitat"

### 1) Création de STECAL habitat

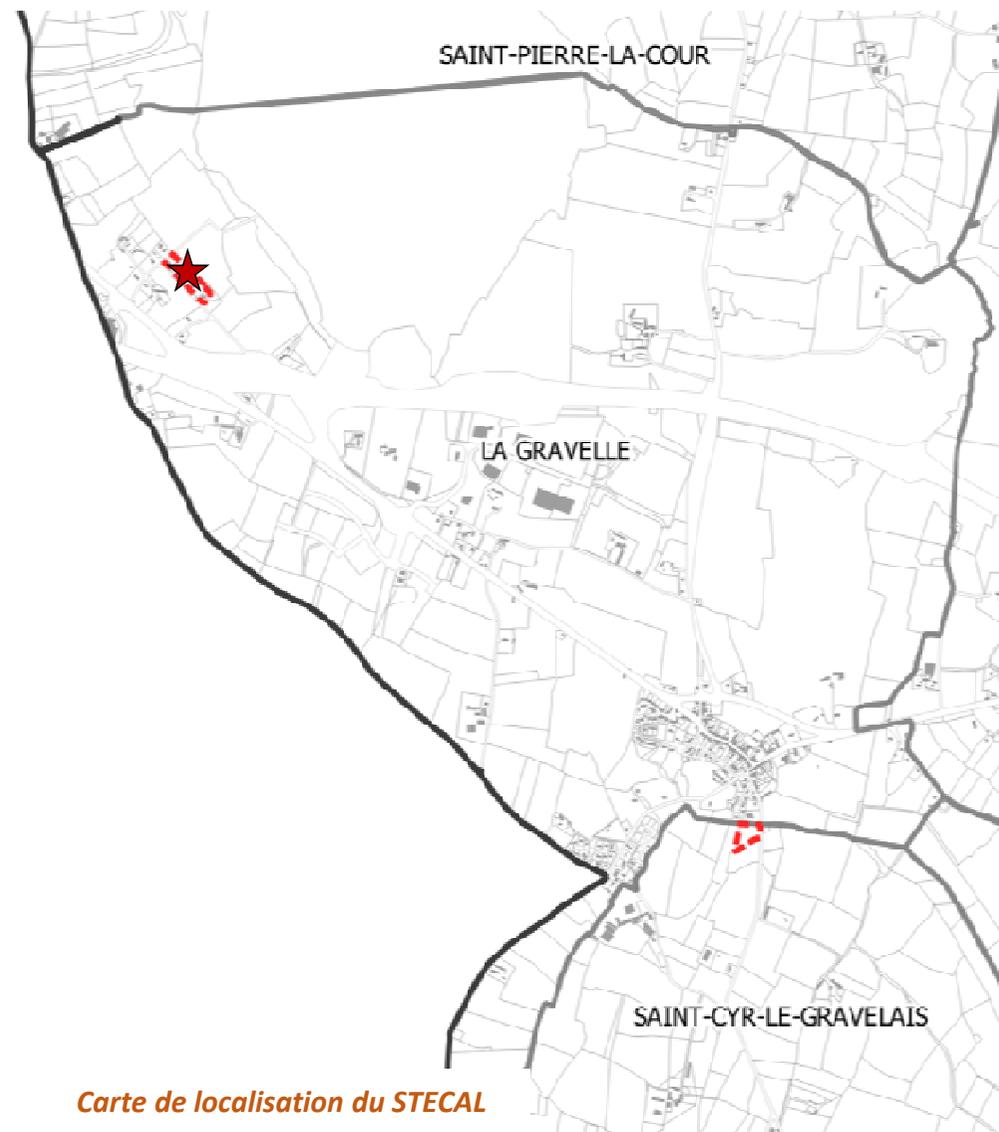
Commune(s) concernée(s) : La Gravelle

Objet : Création d'un STECAL à La Cassée

Dénomination et zonage : La Cassée, Aah

La création d'un STECAL Aah à La Cassée repose sur la prise en compte d'un lotissement créé en 2006 comprenant 7 lots constituant un hameau avec les habitations proches.

Le périmètre du STECAL se limite aux parcelles bâties : constructions existantes et jardins d'agrément.



*Carte de localisation du STECAL*

## 2) Modifications liées à des STECAL "habitat"

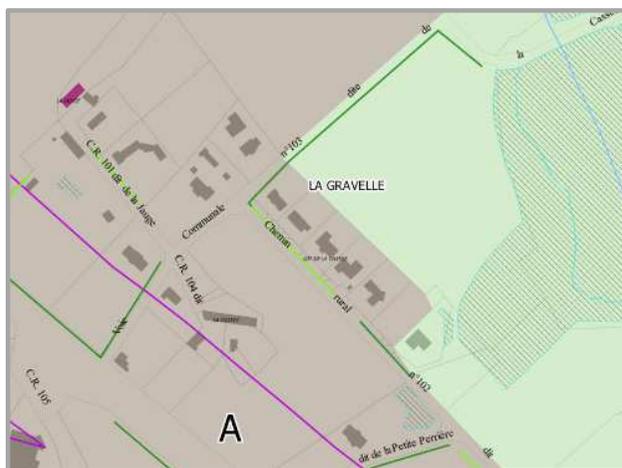
### 1) Création de STECAL habitat

Commune(s) concernée(s) : La Gravelle

Objet : Création d'un STECAL à La Cassée

Dénomination et zonage : La Cassée, Aah

Surfaces avant/après le cas échéant : 0 ha / 0,9 ha



*Règlement graphique avant (haut) et après (bas) modifications*



## 2) Modifications liées à des STECAL "habitat"

### 1) Création de STECAL habitat

**Commune(s) concernée(s) : Port Brillet**

**Objet : l'implantation de résidences démontables pour l'habitat permanent**

**Dénomination et zonage : La Lande aux Boeufs, Aah**

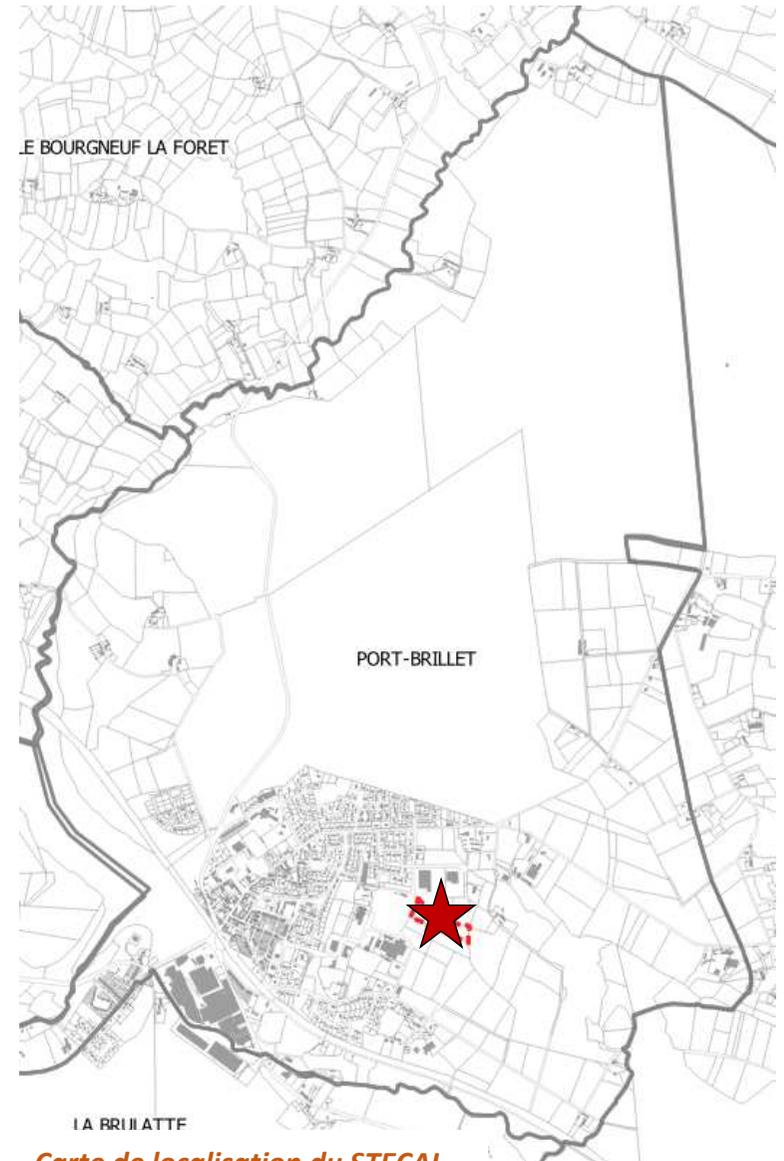
**Dénomination et zonage :**

Afin de répondre à une demande croissante pour l'implantation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (ex. : yourte ou tiny house), il est créé un STECAL sur la parcelle B 0021.

La parcelle concernée est actuellement zonée en Ue et 1AUe. Le projet de modification prévoit donc son maintien en zone constructible mais via un zonage adapté à l'habitat léger de loisir.

Le secteur est donc situé dans le bourg, au contact de la zone agglomérée.

Une partie du secteur est occupé par un bassin de rétention/réserve d'eau. L'autre partie est un espace enherbé, relativement enclavé puisqu'encadrer par des haies bocagères.



**Carte de localisation du STECAL**

## 2) Modifications liées à des STECAL "habitat"

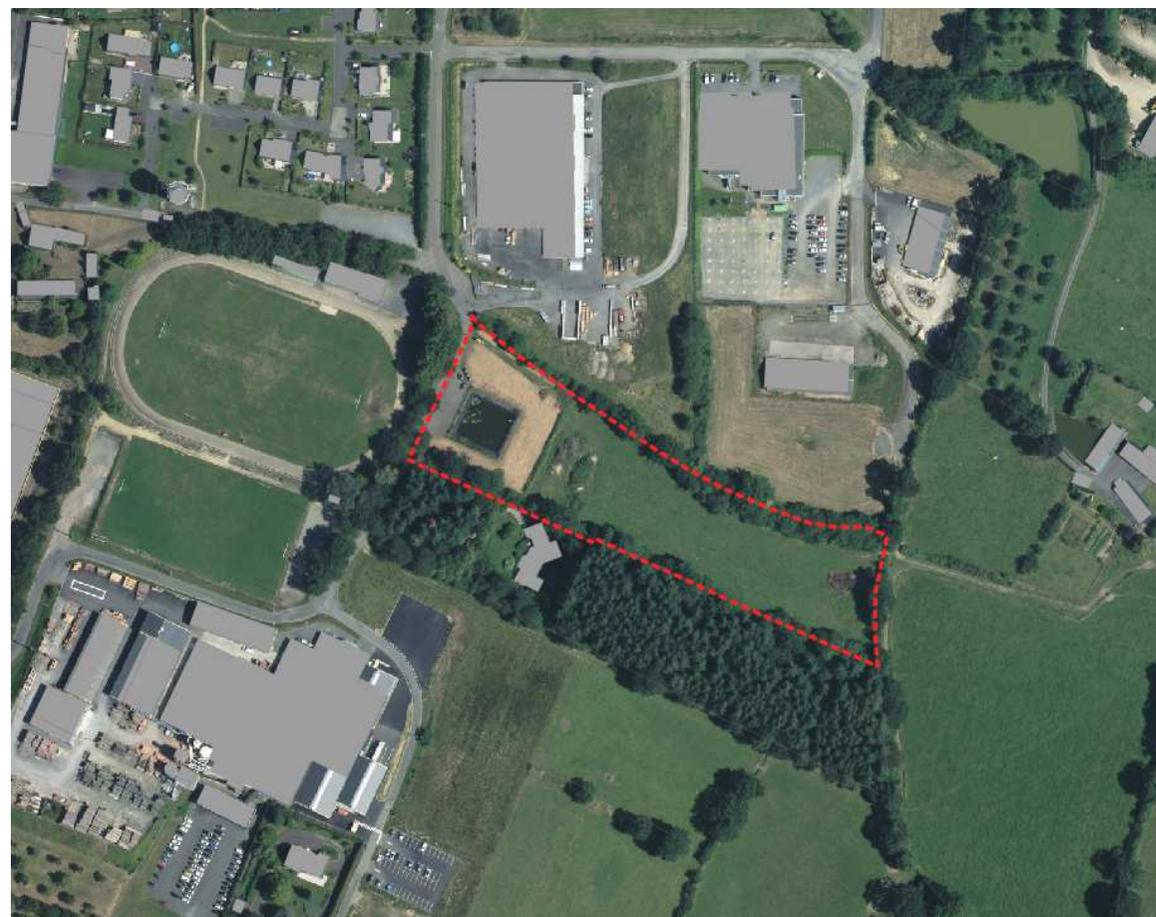
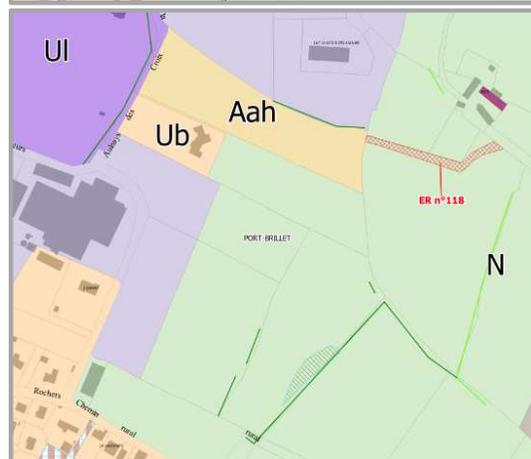
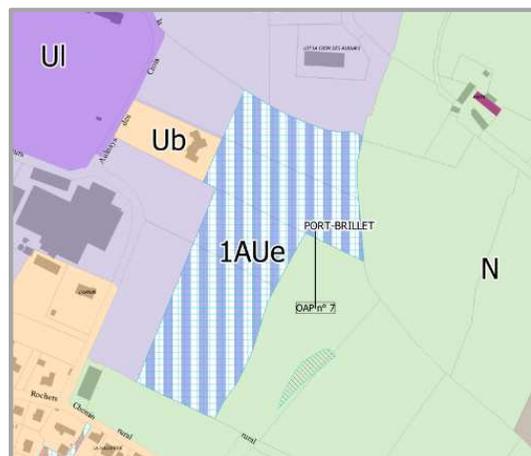
### 1) Création de STECAL habitat

Commune(s) concernée(s) : Port Brillet

Objet : l'implantation de résidences démontables pour l'habitat permanent

Dénomination et zonage : La Lande aux Boeufs, Aah

Surfaces avant/après le cas échéant : 0 ha / 1,4 ha



*Règlement graphique avant (haut)  
et après (bas) modifications*

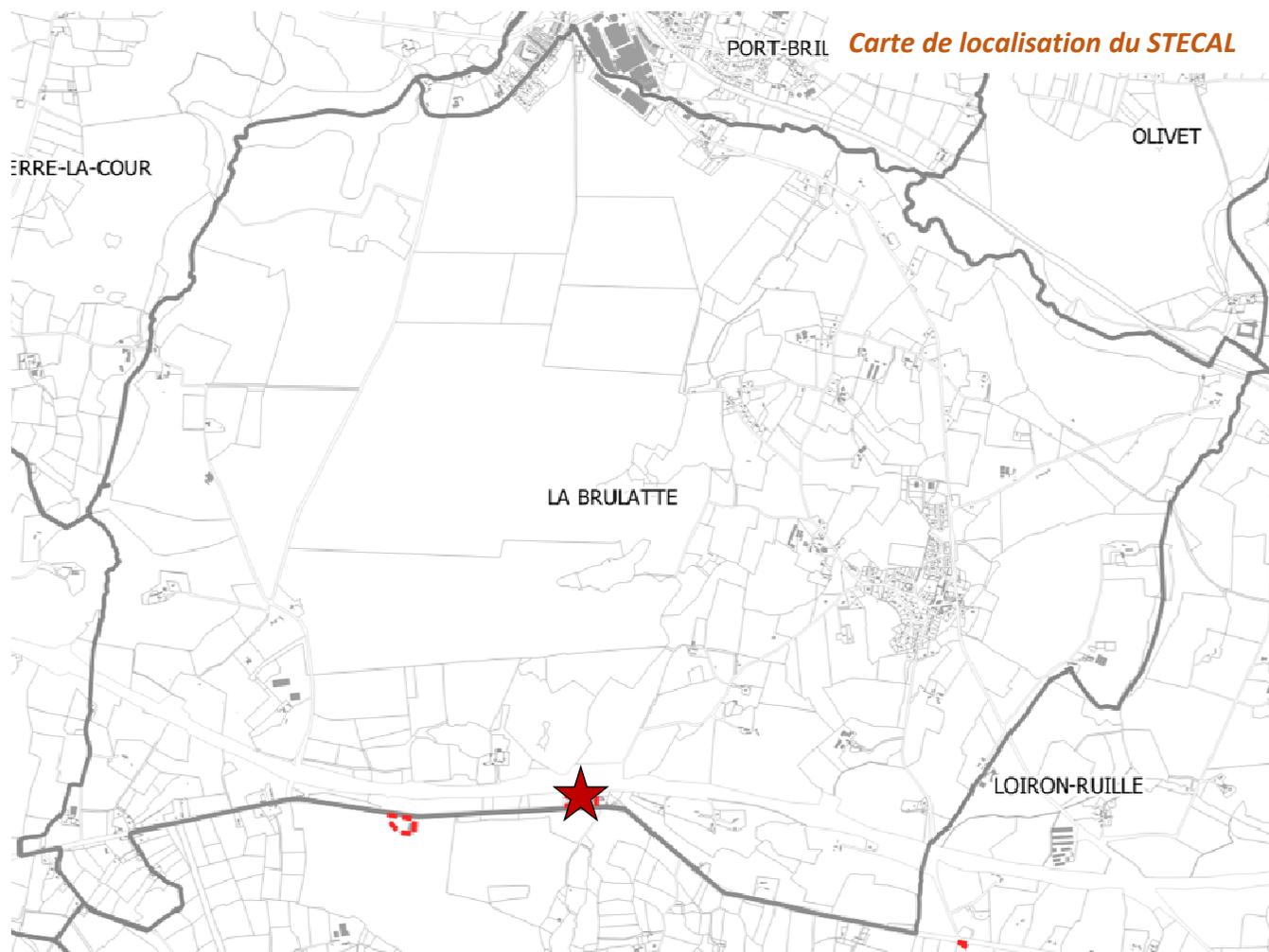
### 3) Modifications liées à des STECAL "activité"

#### 1) Création de STECAL pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : La Brûlatte

Objet : Prise en compte d'une activité économique existante

Dénomination et zonage : La Croix du Vanneur, Aa



La création du STECAL Aa permet la prise en compte d'une activité économique existante.

Il s'agit d'une brocante.

Le périmètre du STECAL se limite aux espaces artificialisés et bâtis, à l'exclusion des habitations.

### 3) Modifications liées à des STECAL "activité"

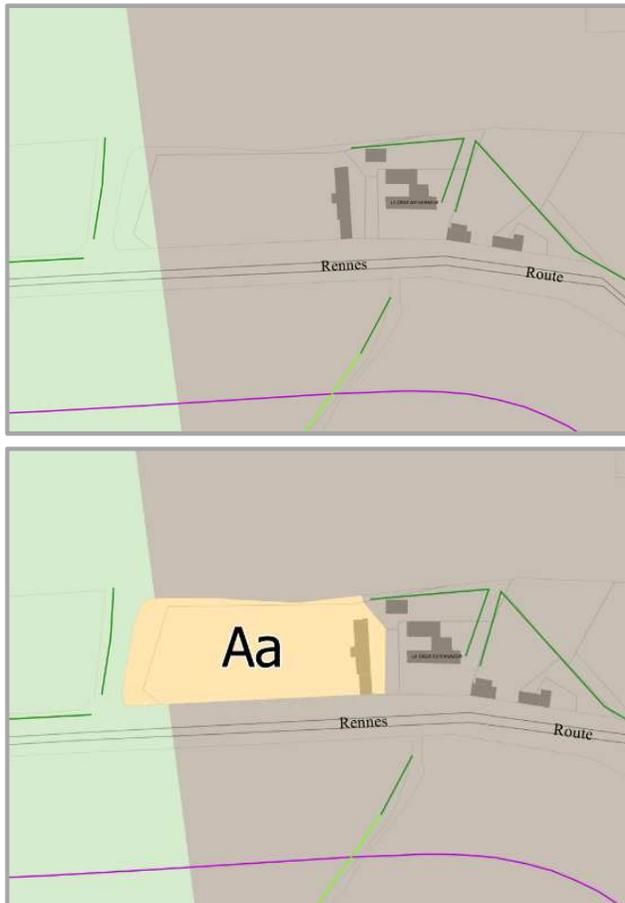
#### 1) Création de STECAL pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : La Brûlatte

Objet : Prise en compte d'une activité économique existante

Dénomination et zonage : La Croix du Vanneur, Aa

Surfaces avant/après le cas échéant : 0 ha/ 0,8 ha



*Règlement graphique avant (gauche) et après (droite) modifications*

### 3) Modifications liées à des STECAL "activité"

#### 1) Création de STECAL pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : Loiron - Ruillé

Objet : Prise en compte d'une activité économique existante

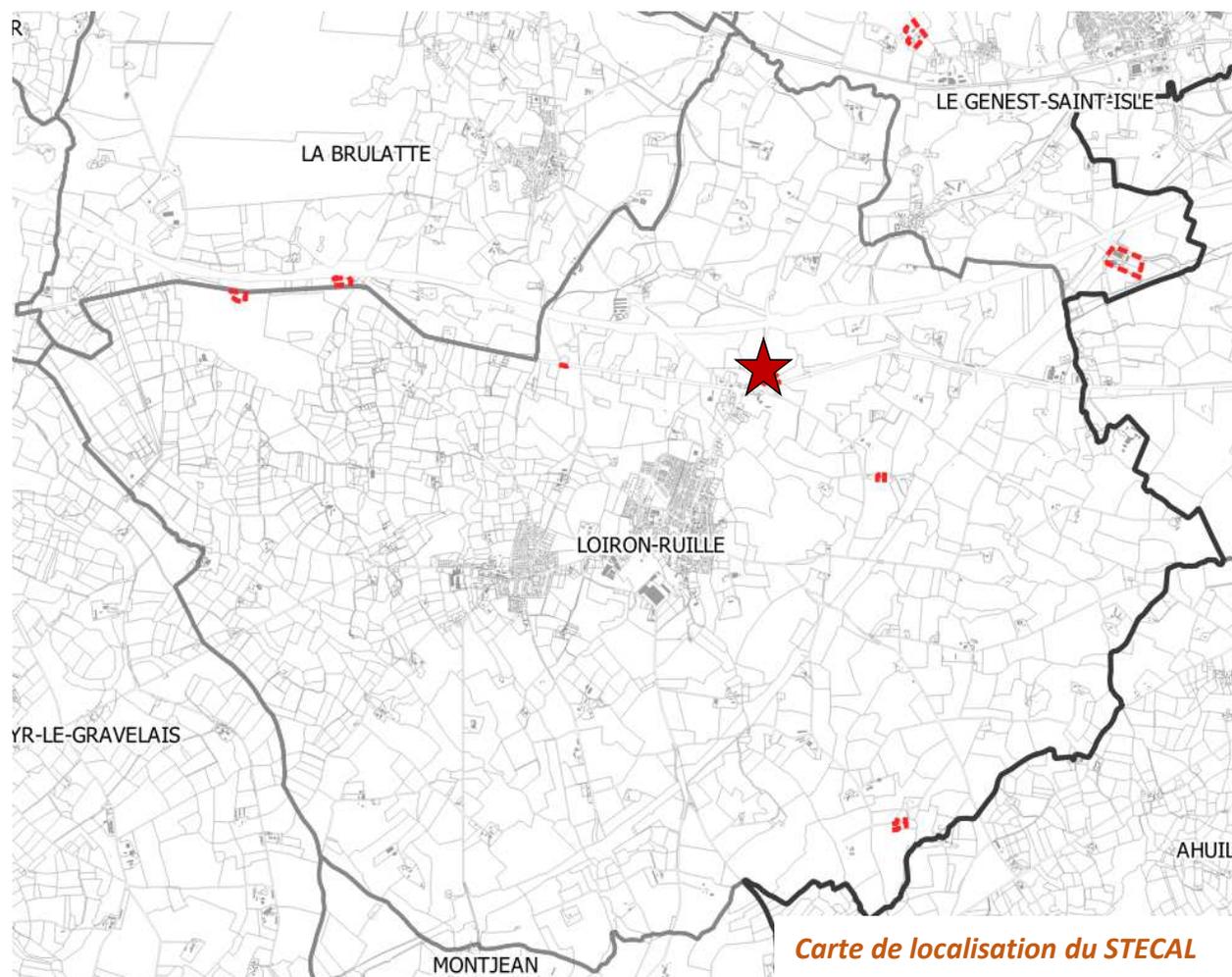
Dénomination et zonage : La Couvrie, Aa

Le secteur est situé à moins de 2 km du bourg de Loiron-Ruillé.

Des activités artisanales sont déjà présente sur les parcelles ZB 0136 et YD 0024.

De plus, la création de ce STECAL est rendue nécessaire du fait de l'acquisition de la parcelle ZB 0146 pour y développer un projet d'implantation d'une activité économique (permis de construire accordé conforme à l'ancien PLU).

Cette activité étaient en projet avant l'élaboration du PLUi. Elle aurait dû être prise en compte lors de la procédure. Il s'agit donc d'une erreur matérielle à corriger.



### 3) Modifications liées à des STECAL "activité"

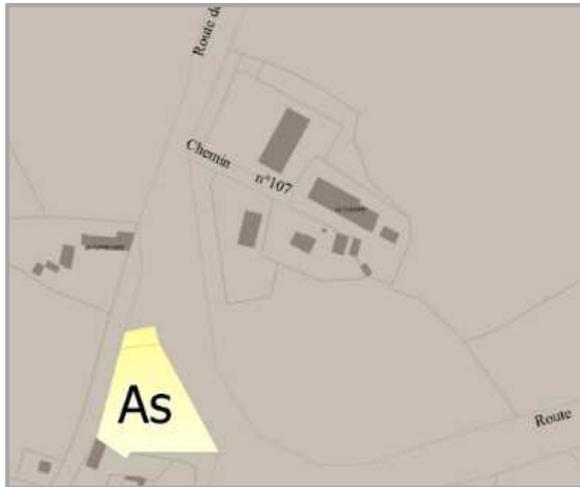
#### 1) Création de STECAL pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : Loiron - Ruillé

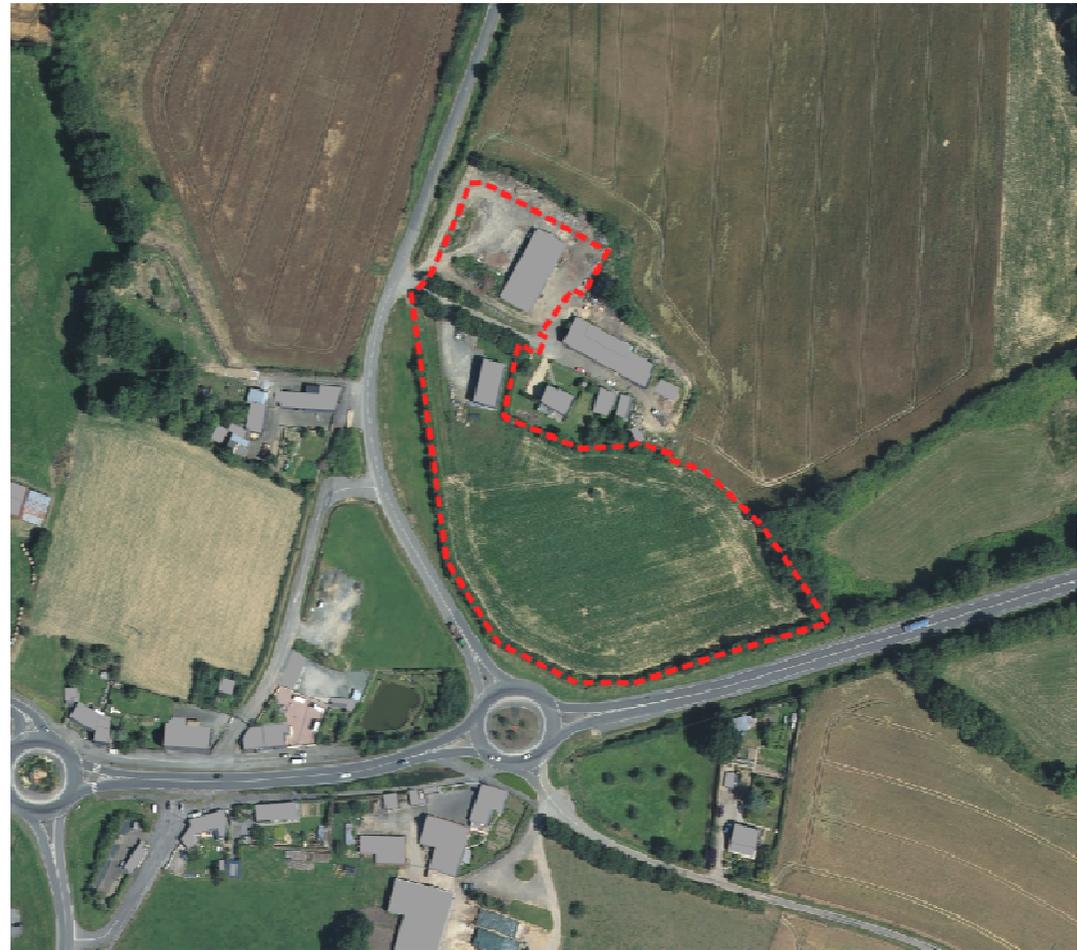
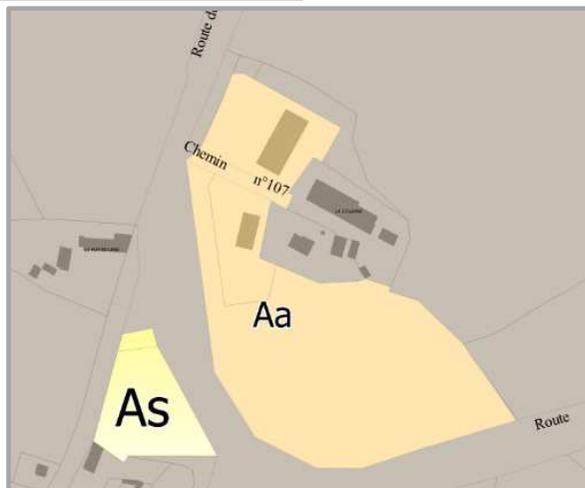
Objet : Prise en compte d'une activité économique existante

Dénomination et zonage : La Couvrie, Aa

Surfaces avant/après le cas échéant : 0 ha/ 0,5 ha



*Règlement  
graphique avant  
(haut) et après  
(bas) modifications*



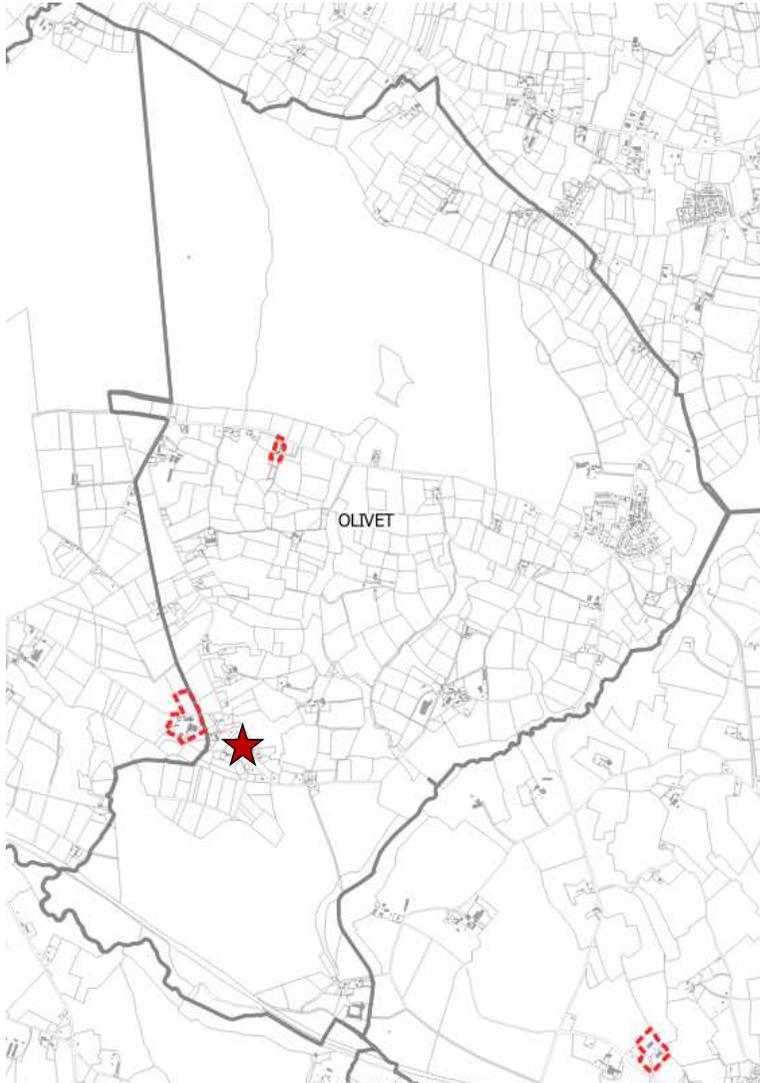
### 3) Modifications liées à des STECAL "activité"

#### 1) Création de STECAL pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : Olivet

Objet : Prise en compte d'une activité économique existante (Peintre)

Dénomination et zonage : Ets Aurélien CAILLET à la Poulennerie, Aa



La création d'un STECAL Aa à La Poulennerie permet la prise en compte d'une activité (Ets Aurélien CAILLET - peinture) existante.

Le périmètre du STECAL intègre les constructions existantes et leurs abords.

*Carte de localisation du STECAL*

### 3) Modifications liées à des STECAL "activité"

#### 1) Création de STECAL pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : Olivet

Objet : Prise en compte d'une activité économique existante (Peintre)

Dénomination et zonage : Ets Aurélien CAILLET à la Poulennerie, Aa

Surfaces avant/après le cas échéant : 0 ha/ 0,4 ha



*Règlement graphique avant (gauche) et après (droite) modifications*



### 3) Modifications liées à des STECAL "activité"

#### 1) Création de STECAL pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

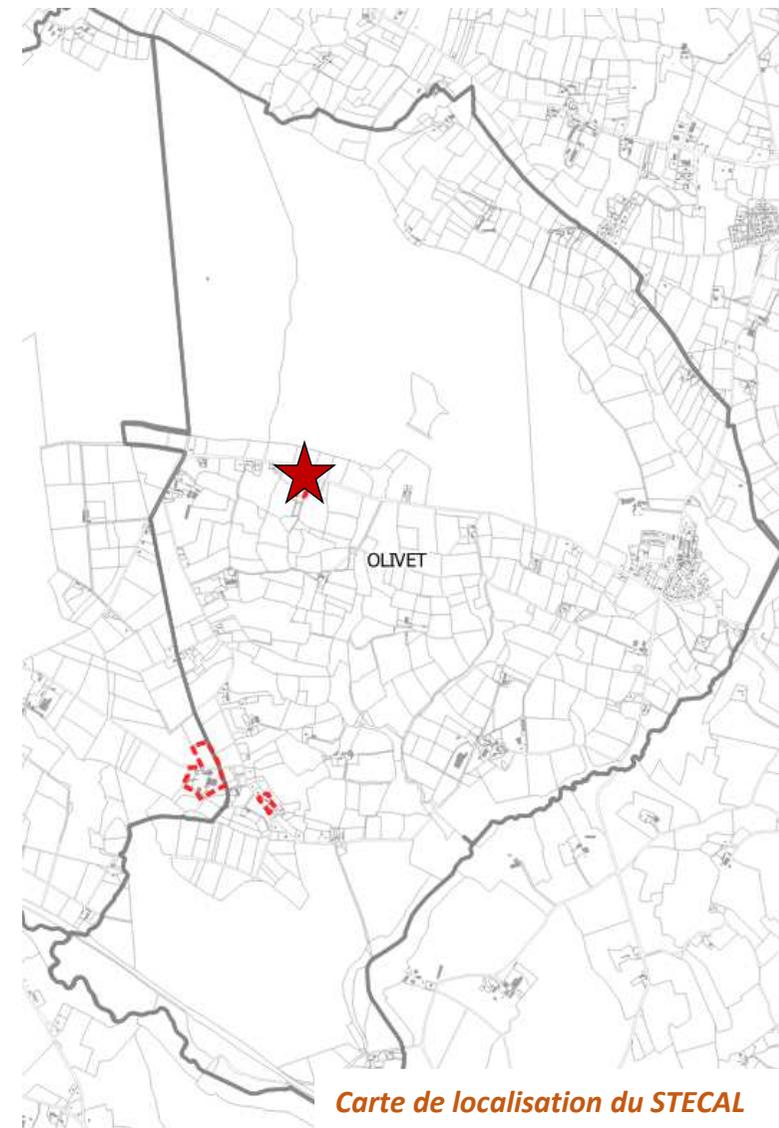
Commune(s) concernée(s) : Olivet

Objet : Prise en compte d'une activité économique existante (menuiserie)

Dénomination et zonage : Fouteau, menuiserie Manceau, Aa

La création d'un STECAL Aa au Fouteau permet la prise en compte d'une activité (menuiserie Manceau) existante.

Le périmètre du STECAL intègre les constructions existantes et leurs abords.



### 3) Modifications liées à des STECAL "activité"

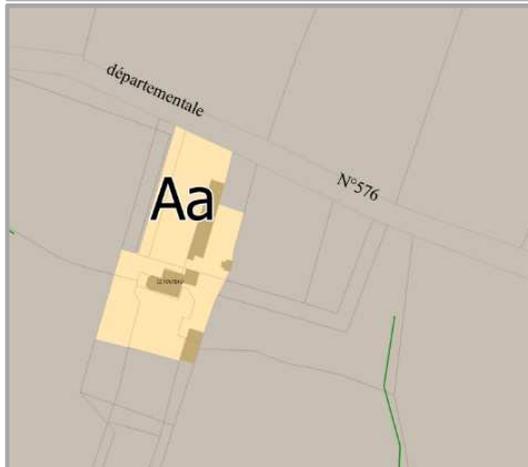
#### 1) Création de STECAL pour tenir compte d'activités existantes : correction d'erreurs matérielles

Commune(s) concernée(s) : Olivet

Objet : Prise en compte d'une activité économique existante (menuiserie)

Dénomination et zonage : Fouteau, menuiserie Manceau, Aa

Surfaces avant/après le cas échéant : 0 ha/ 0,5 ha



*Règlement graphique avant (haut)  
et après (bas) modifications*