



Révision allégée n°1 du Plan local d'urbanisme intercommunal des Coëvrons

Note de présentation non technique

Enquête publique octobre-novembre 2025

1. Présentation du projet et cadre juridique

La Communauté de communes des Coëvrons a initié le 25 juin 2024 la procédure de révision allégée n°1 établie par le Code de l'Urbanisme au titre articles L. 153-34, L. 153-35 et R. 153-12.

Cette procédure vise à permettre la création ou la suppression de certains STECAL, à vocation économique et vise à modifier le périmètre de la zone agricole « A » et à la marge le périmètre de la zone « N ». Les objectifs visés sont les suivants :

- Permettre la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Valoriser l'activité économique ;
- Permettre l'évolution de bâtis existants ;
- Corriger des erreurs d'appréciation.



Carte actuelle des STECAL, issue du rapport de présentation du PLUi de la Communauté de communes des Coëvrons – Citadia Conseil

S'inscrivant dans le cadre des orientations stratégiques du PADD de son PLUi, la Communauté de communes des Coëvrons souhaite permettre, par le biais de cette révision allégée, le déploiement de projets ou le confortement d'activités existantes, qui contribuent au rayonnement économique du territoire.

Les projets présentés ci-après par l'intermédiaire de l'évolution du PLUi visent à « Protéger le tissu économique des Très Petites et Petites Entreprises » en compatibilité avec l'axe 1 du PADD.

L'objectif est de favoriser le maintien et le développement des entreprises existantes. Les projets évoqués ci-dessous, répondent à l'objectif du PADD, de « dynamiser le bassin économique des Coëvrans »

Les sous-secteurs concernés par la suppression, modification et création de STECAL sont les suivants :

AD	Espace agricole dédié aux équipements collectifs et d'intérêt général	Ce secteur est dédié aux équipements collectifs et d'intérêt général faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.
AR	Activités rurales non agricoles	Espace destiné à recevoir des activités équestres et des chenils faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.
AE	Espace économique	Ce secteur est dédié aux activités économiques existantes et isolées en campagne du secteur secondaire qui nécessitent d'être accompagnées ou confortées faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.

Cette révision est soumise à évaluation environnementale en raison de la présence sur le territoire de l'intercommunalité de plusieurs sites Natura 2000.

L'évaluation environnementale a pour rôle d'identifier les impacts des modifications réglementaires prévues par la procédure et doit, le cas échéant, orienter le projet de manière à éviter ou réduire ces impacts.

2. Modification du PLUi

Suppression des STECAL existants

Dans le cadre de la procédure de révision allégée, la Communauté de communes des Coëvrons souhaite procéder à la suppression de 9 STECAL situés en zone agricole dans la mesure où soient les activités ont cessé ou alors elles ne nécessitent pas d'extensions ou de création de nouveaux bâtiments d'activités au cours des dix prochaines années. Ces secteurs ne nécessitant donc plus d'un zonage spécial seront basculés en zone agricole.

Commune	Localisation	Activités concernées	Type STECAL	Surfaces (ha)
Assé-le-Bérenger	Le Pré-de-Derrière	Artisan couvreur	AE	0,27
	L'Aunay	Centre équestre	AR	1,20
Bais	La Beslière	Menuisier ébéniste / vente de meuble	AE	1,01
Hambers	Le Chêne Rond	Activité équine	AR	2,70
Izé	Le Rocher	Charpentier	AE	0,37
La Chapelle Rainsouin	Le Palis	Pension équestre	AR	2,12
Montsûrs (Saint-Ouen-des-Vallons)	Rue du Lavoir	Travaux publics	AE	0,17
Saint-Léger	Les Martinières	Centre équestre	AR	0,76
	La Grande Talboutière	Centre équestre	AR	4,81
	Les Courléés	Centre équestre	AR	3,81
Saint-Thomas-de-Courceriers	La Guetrie	Menuiserie	AE	0,73
	La Grande Thebauderie	Entreprise de terrassement	AE	0,99
Sainte-Suzanne-et-Chammes	Le Grand Moulin	capeterie	AE	0,45
Total				15,58

Tableau issue de la notice de révision allégée n°1 du PLUi de la Communauté de communes des Coëvrons – Citadia Conseil

Modification des STECAL existants

La Communauté de communes des Coëvrons souhaite permettre, par le biais de cette révision allégée la modification des STECAL existants qui recouvrent des espaces agricoles dédié aux équipements collectifs et d'intérêt général (AD), des activités équinnes et des chenils (AR), ou des activités économiques isolées (AE). Cette modification vise à mieux s'adapter à l'évolution des activités existantes et leur permettre de se maintenir.

Commune	Localisation	Projet	Type STECAL	Surfaces
Blandouet-Saint-Jean	La Cogéaisière	Demande de la préfecture pour l'implantation bassin incendie	AE	0,44
Hambers	Foyers des Bleuets	Pas de construction envisagée sur la partie Est du STECAL	AD	0,93
Neau	La Basse Grimetière	Passage d'un STECAL AE à un STECAL AR pour développer une activité d'élevage canin et félin	AE	0,79
Vimartin sur Orthe	Le Bois d'Orthe	Modification du périmètre AR, mauvais périmètre au moment de la création du PLUi	AR	0,82
Total				2,94

Tableau issue de la notice de révision allégée n°1 du PLUi de la Communauté de communes des Coëvrons – Citadia Conseil

Création de STECAL

Commune	Localisation	Projet	Type STECAL	Surfaces
Blandouet-Saint-Jean	La Giroudière	Construction d'un bâtiment pour stocker matériel	AE	0,45
Brée	Les Besnadières	Reconstruction d'un nouveau bâtiment (bâtiment de stockage) pour un menuisier-plaquiste	AE	0,89
	La Terrierie	Hangar de stockage de matériel	AE	0,68
Champgenêteux	Les Aulaines	Création d'activité	AE	0,06
Evron	Le Grand Verger	Vente sur site de matériels divers pour bassins d'ornements, alimentation et soins de carpes koï	AE	0,03
Hambers	Montpion	Construction d'un bâtiment de stockage	AE	0,21
	Le Tertre	Maçonnerie	AE	0,40
Izé	La Huardière	Construction d'un bâtiment pour stocker le matériel de travaux publics	AE	0,25
La Bazouge-des-Alleux	La Payannière	Construction d'un bâtiment de stockage de matériel	AE	0,66
La Chapelle Rainsouin	La Fesnière	Boxe et paddocks équins	AR	3,99
	La Gaubourgère	Boxe et paddocks équins	AR	1,06
Livet	Le Patis aux Loups	Création d'un bâtiment pour un stockage de bateau.	AE	0,53
Montsûrs (Deux-Evailles)	L'Anguyonnière	Extension d'un bâtiment à usage professionnel ainsi que la création d'un hangar.	AE	0,34
Montsûrs (Montourtier)	Le Clos Blanchard	Mise en place d'une "mini déchetterie" avec l'implantation de 5 à 6 bennes.	AE	0,39
Montsûrs (Saint-Cénére)	Château de la Ducherie	Accueil d'évènement économique.	ALC	0,53
	Le Grand Près	Construction d'un bâtiment de stockage	AE	0,51
Saint-Léger	Le Coin	Construction de bâtiment en lien avec l'activité d'élevage canin	AR	2,27
Saint-Thomas-de-Courceriers	L'Angebaudière	Commerce de détail de charbons et combustibles	AE	0,53
Sainte-Gemmes-le-Robert	La Norrierie	Construction d'un bâtiment de stockage et de fabrication et d'un bâtiment accueillant les services opérationnels et administratifs	AE	1,11
	L'Angottière	Entreprise de couverture	AE	0,11
Saint-Georges-le-Flechard	Route de Vaiges	Développement de l'entreprise d'élague.	AE	0,38
Saulges	Bord du bourg	Développement de l'activité de Garden's Event	AE	0,30
Torcé-Viviers-en-Charnie	Malnoë	Création de bâtiment pour l'accueil de personne en situation de handicap	AD	0,46
Thorigné-en-Charnie	La Meslerie	Permettre l'extension du bâtiment à destination économique pour la création d'un bureau	AE	0,20
Trans	La Gilardière	Pension canine	AR	1,28
Vaiges	La Rivière	Création d'un bâtiment pour entreprise de couverture	AE	2,27
	Route de Saint-Pierre	Projet agrial	AE	3,31
Vimartin-sur-Orthe	Le Bord du bourg	Permettre le déplacement de l'entreprise CCV	AE	1,13
	La Planche	Agrandissement d'un bâtiment pour activité de charpente couverture	AE	0,37
	Epeigne	Cabinet d'ergothérapeute	AE	0,02
Total				23,80

Tableau issue de la notice de révision allégée n°1 du PLUi de la Communauté de communes des Coëvrons – Citadia Conseil

Tableau récapitulatif des évolutions portées aux STECAL du PLUi

	Nb STECAL	Ha STECAL
Création	28	24,72
Modification	4	2,94 (dont 2,01ha en extension)
Suppression	13	15,58