



Révision allégée n°2 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°2 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 touristique 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 touristique du territoire.

Les projets présentés ci-après par l'intermédiaire de l'évolution du PLUi contribuent à « Miser sur une économie touristique et de loisir » en compatibilité avec l'axe 1, orientation 3.2 du PADD.

La Communauté de communes des Coëvrons, en cohérence avec les choix politiques au moment de la réalisation du PLUi, souhaite favoriser le maintien et le développement des activités et hébergement touristiques existants. Les projets évoqués ci-dessous, répondent à l'objectif du PADD, de développer le tourisme rural et les prestations agrotouristiques, et de valoriser les espaces de loisirs actuels et futurs.

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

AH	Espace dédié à l'habitat en campagne	Ce secteur recouvre les hameaux faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL). Ce secteur recouvre certains hameaux proches des bourgs dont l'urbanisation doit être accompagnée dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.
ALL	Activités légères de Loisir	Espace destiné à recevoir des activités légères de loisir (terrain de sport, espace de pêche, etc.) 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.
NH	Espace dédié à l'habitat en campagne	Ce secteur recouvre les hameaux faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL). Ce secteur recouvre certains hameaux proches des bourgs dont l'urbanisation doit être accompagnée dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.
NLL	Activités légères de loisir	Espace destiné à recevoir des activités légères de loisir, (terrain de sport, espace de pêche, etc.) 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.
NT	Activités d'hébergement touristique	Espace destiné à recevoir des constructions et installation en lien avec l'hébergement touristique, 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 11 STECAL situés en zone agricole (4) et naturelle (5) 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 et en zone naturelle.

Commune	Localisation	Activités	Type STECAL	Surfaces
Blandouet-Saint-Jean	La Motte		ALL	1,38
	Etang		NLL	0,90
Hambers	Les Grands Bois		NLL	0,83
	La Louvetière		NLL	3,43
Montsûrs (Deux-Evailles)	Etang communal		NLL	0,46
Saint-Léger	Le Grand Verger		ALL	2,04
	La Noé des Noefaux		ALL	0,52
Saulges	Les Molaines		ALL	0,37
Sainte-Suzanne-et-Chammes	Rue aux Chevaux		NH	1,02
	La Fousillère		NT	1,73
Total				12,68

Tableau issue de la notice de révision allégée n°2 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 activités légères de loisir en zone agricole (ALL), des activités d'hébergement touristique (NT) ou des activités légères de loisir en zone naturelle (NLL). Cette modification vise à mieux s'adapter à l'évolution des activités existantes et leur permettre de se conforter.

Commune	Localisation	Activités	Type STECAL	Surfaces
Assé-le-Bérenger	Complexe sportif	Complexe sportif	NP vers NLL	3,88
Saulges	Le Moulin de Montguyon	Activités touristiques (oratoire de de Saint-Cénére, camping, baignade)	NLL vers AA	1,26ha
Sainte-Gemmes-le-Robert	L'Ermitage	Agrandissement pour la création d'un éco-hameau	AA vers NT	1,16
Total				7,82

Tableau issue de la notice de révision allégée n°2 du PLUi de la Communauté de communes des Coëvrons – Citadia Conseil

Création de STECAL

Commune	Localisation	Activités	Type STECAL	Surfaces (ha)
Evron (Saint-Christophe-du-Luat)	Four à Chaux	Mise en place d'aménagement légers	ALL	1,59
Evron (Châtres-la-Forêt)	La Chapelle du Torticolis	Aménagement et la mise en valeur de la zone (aménagements légers)	ALL/NLL	0,09
	La Petite Lande	Gîte	NT	0,73
Hambers	La Trunière	"chalets" sur pilotis	NT	0,86
	La Doua-nière	Projet touristique avec habitats légers de loisirs et insolites en bois	NT	1,28
Livet	Le Genêt	Hébergement insolite	NT	0,26
La Bazouge-des-Alleux	Villemangé	Activités touristiques autour de la permaculture et de l'agroécologie	NT	1,11
Montsûrs (Saint-Cénéry)	Le Lavoir	Equipement autour du lavoir	NLL	0,09
Saint-Thomas-de-Courceries	La Sémondière	Hébergement éco-durable	NT	1,06
	Le Chatellier	Gîte	NT	0,75
Saint-Georges-sur-Erve	La Giraudière	Camping à la ferme	NT	0,25
	Le Hileu	Gîte	NT	1,11
Saint-Pierre-sur-Erve	Le Moulin du Go	Valorisation du patrimoine bâti du moulin	NLLi	0,16
	Domaine des Hallais	Gîte	NT	0,74
Saulges	Les Bigonnets	Gîte	NT	0,53
Sainte-Suzanne-et-Chammes	La Gravelle	Tiny House	NT	0,26
Voutré	Le Moulin à Tan	Installation de trois tiny houses et l'extension de la bâtisse actuelle pour y accueillir un gîte touristique	NT	0,53
Total				11,4

Tableau issue de la notice de révision allégée n°2 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	17	11,4
Modification	3	6,3 (<i>dont 5,04 ha en extension</i>)
Suppression	10	12,68