

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES SOURCES DE l'ORNE

1. ANNEXE AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

STECAL

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire du 15 février 2024 arrêtant le PLUi

INTRODUCTION

La justification de l'inventaire des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) est présentée de manière détaillée dans la partie « Justification du dispositif réglementaire – Délimitation des zones et justification des règles retenues » du Tome 3 du rapport de présentation.

76 STECAL ont été délimités dans le PLUi :

- 25 STECAL à vocation habitat en « Ah »
- 27 STECAL à vocation économique « Ae »
- 12 STECAL à vocation touristique et loisirs « NL »
- 9 STECAL à vocation équipement public de loisirs « NL »
- 3 STECAL à vocation de carrières « Nc »

SOMMAIRE

- 1. STECAL À VOCATION HABITAT « AH » / 3
- 2. STECAL À VOCATION ÉCONOMIQUE « AE » / 18
- 3. STECAL À VOCATION TOURISTIQUE ET DE LOISIRS « NL » / 30
- 4. STECAL À VOCATION ÉQUIPEMENT PUBLIC DE LOISIRS « NL » / 35
- 5. STECAL À VOCATION DE CARRIERES « NC » / 40

1. LES STECAL À VOCATION D'HABITAT (« AH »)

BAS ET HAUT SÉVILLY, Sées

Superficie:

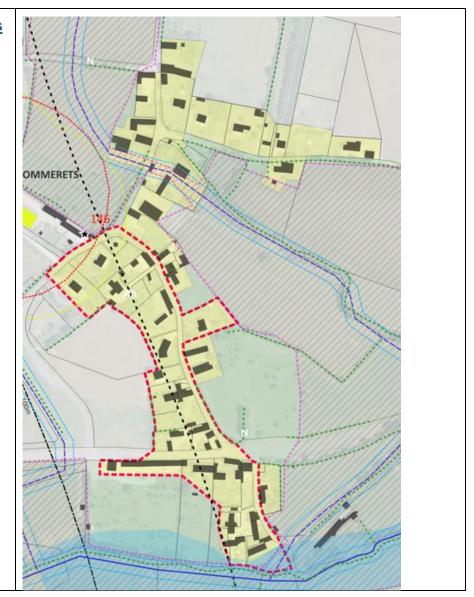
Avant: 30 093 m² Après : 57 169 m²

Nombre de constructions principales existantes : 40

Potentiel de constructions nouvelles

estimé : 1

Actuellement Uh



GILBERVILLE, Sées

Superficie:

Avant : 15 750 m² Après : 18 446 m²

Nombre de constructions principales

existantes: 20

Potentiel de constructions nouvelles

estimé : 1

Actuellement Ub



L'ORMEL, Sées (limitrophe avec Aunou sur Orne)

Superficie:

Avant: 19 925 m2 Après : 23 272 m²

Nombre de constructions principales existantes : 15

Potentiel de constructions nouvelles

estimé : 1

Actuellement Ub



ST LAURENT, Sées

Superficie:

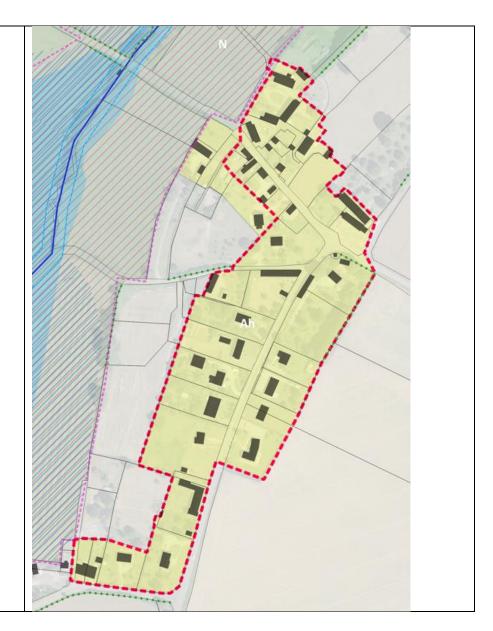
Avant: 49 745 m² Après : 53 429 m²

Nombre de constructions principales existantes : 30

Potentiel de constructions nouvelles

estimé : 3

Actuellement Ub et Uh



LE MOULIN DU VAL, Sées

Superficie:

Avant : 5 557 m² Après : 37 548 m²

Nombre de constructions principales

existantes: 20

Potentiel de constructions nouvelles

estimé : 5

Actuellement Ub



BOIS CHASSEVENT, Chailloué

Superficie:

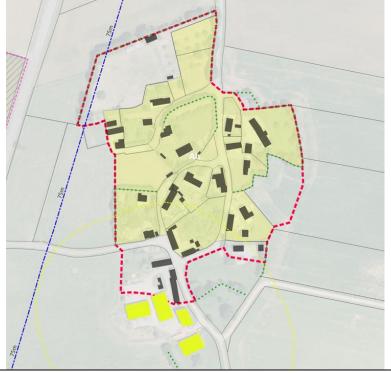
Avant: 48 242 m² Après : 32 666 m²

Nombre de constructions principales existantes : 20

Potentiel de constructions nouvelles

estimé : 3

Actuellement Uc



LA FRICHE-LE PONT, Chailloué

Superficie:

Avant: 68 262 m² Après : 24 296 m²

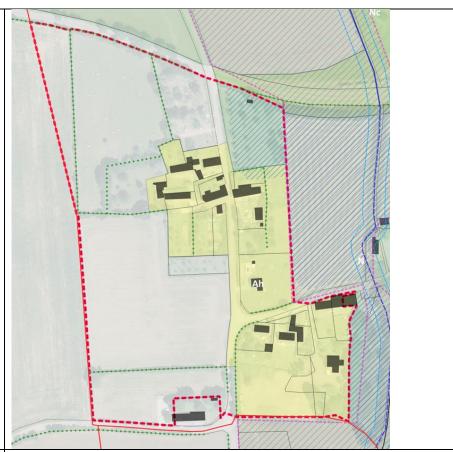
Nombre de constructions principales

existantes : 10

Potentiel de constructions nouvelles

estimé : 4

Actuellement Nh



LE PLESSIS, Chailloué

Superficie:

Avant: 49 948 m² Après : 37 113m²

Nombre de constructions principales existantes : 15

Potentiel de constructions nouvelles

estimé : 4

Actuellement Nh



LE VIEUX BOURG, Chailloué

Superficie:

Avant : 77 685 m² Après : 27 333 m²

Nombre de constructions principales

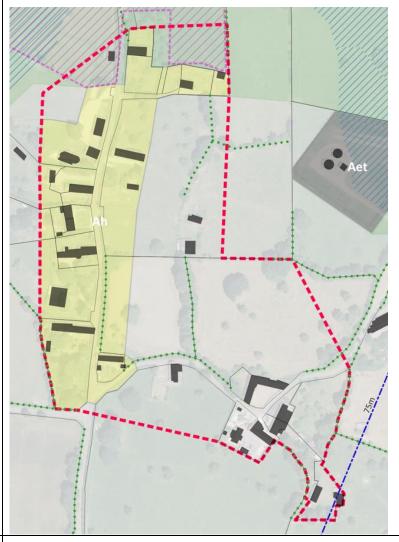
existantes : 15

Potentiel de constructions nouvelles

estimé : 5

Actuellement Uc

Assainissement collectif



TIMBOEUF, Neauphe-sous-Essai

Superficie:

Avant : 26 345 m² Après : 26 072 m²

Nombre de constructions principales

existantes: 10

Potentiel de constructions nouvelles

estimé : 6

Actuellement Nh2



LE MESNIL, Almenêches

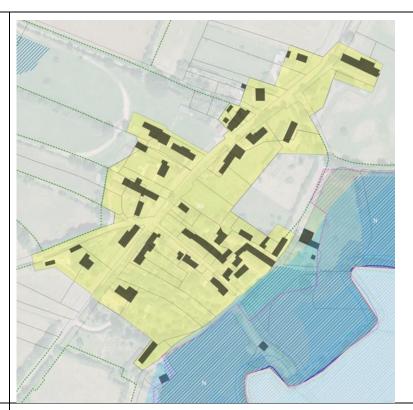
Superficie: 38 085 m²

Nombre de constructions principales existantes : 30

Potentiel de constructions nouvelles

estimé : 3

Ouverture à l'urbanisation



MONTPERROUX, Essay

Superficie: 36 146 m²

Nombre de constructions principales

existantes: 15

Potentiel de constructions nouvelles

estimé: 3



MONTHIOUX, Aunou sur Orne

Superficie: 39 272 m²

Nombre de constructions principales

existantes : 10

Potentiel de constructions nouvelles

estimé : 7

Ouverture à l'urbanisation



SAINT-CLAIR, Belfonds

Superficie: 36 966 m²

Nombre de constructions principales

existantes : 18

Potentiel de constructions nouvelles

estimé : 4



L'ETRE BOULAY, La Bellière

Superficie: 14 262 m²

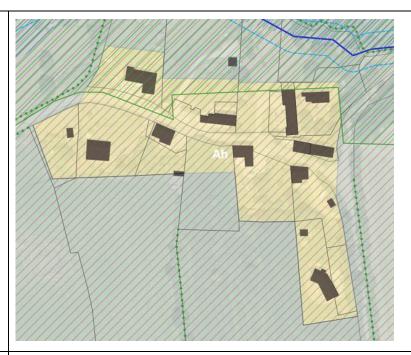
Nombre de constructions principales

existantes : 10

Potentiel de constructions nouvelles

estimé : 1

Ouverture à l'urbanisation



CHAMP DU PUY, Boissei-la-Lande

Superficie: 29 575 m²

Nombre de constructions principales existantes : 10

Potentiel de constructions nouvelles

estimé : 1



LA GOUPILLERE, Boitron

Superficie: 51 400 m²

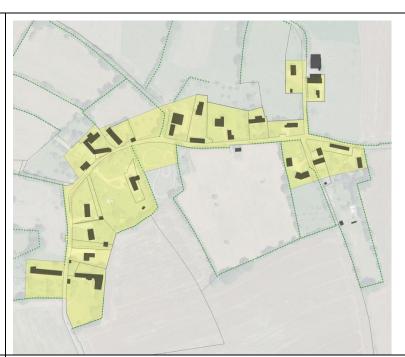
Nombre de constructions principales

existantes : 15

Potentiel de constructions nouvelles

estimé : 6

Ouverture à l'urbanisation



LES LOGES, Boitron

(limitrophe avec Aunou sur Orne)

Superficie: 21 424 m²

Nombre de constructions principales

existantes : 10

Potentiel de constructions nouvelles

estimé : 2



SUR LE BOIS, Boitron

Superficie: 39 476 m²

Nombre de constructions principales existantes : 25

Potentiel de constructions nouvelles

estimé : 3

Ouverture à l'urbanisation



VERDRAY, La Ferrière-Béchet

Superficie: 74 681 m²

Nombre de constructions principales

existantes : 25

<u>Potentiel de constructions nouvelles estimé</u> : 10



L'ETRE GONDOUIN, **Montmerrei**

Superficie: 32 411 m²

Nombre de constructions principales existantes : 10

Potentiel de constructions nouvelles

estimé : 1

Ouverture à l'urbanisation



LA GRANDE MAISON. **Montmerrei**

Superficie: 20 313 m²

Nombre de constructions principales existantes : 15

Potentiel de constructions nouvelles

estimé : 2



LA GODERIE, Bursard

Superficie: 30 902 m²

Nombre de constructions principales existantes : 10

<u>Potentiel de constructions nouvelles estimé</u> : 6



LES RUES, Bursard

Superficie: 18 326 m²

Nombre de constructions principales existantes : 10

<u>Potentiel de constructions nouvelles estimé</u> : 3

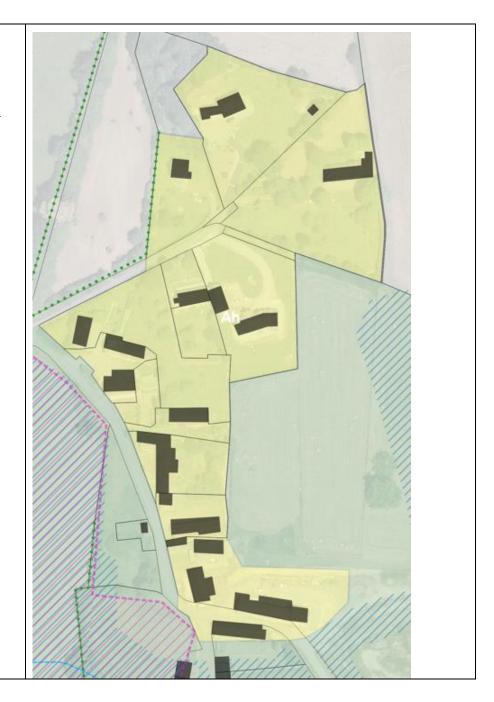


LA MONNERIE, Le Cercueil

Superficie: 23 579 m²

Nombre de constructions principales existantes : 15

<u>Potentiel de constructions nouvelles estimé</u> : 1



2. LES STECAL À VOCATION ECONOMIQUE (« AE »)

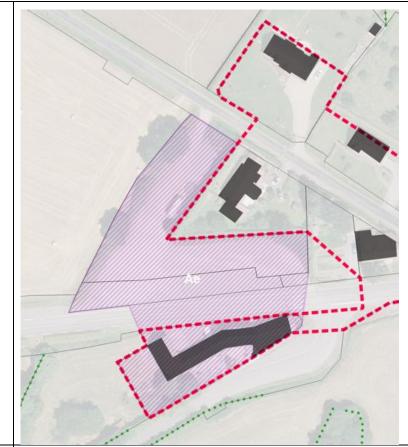
LES CHOUX, Sées

Superficie:

Avant: 8 199 m²
Après: 5 137 m²

Type d'activité:
Restauration

Actuellement Uh



ROUTE D'ARGENTAN, Sées

Superficie:

22 282 m²

Type d'activité :

Matériel agricole



LE HAUT SÉVILLY,

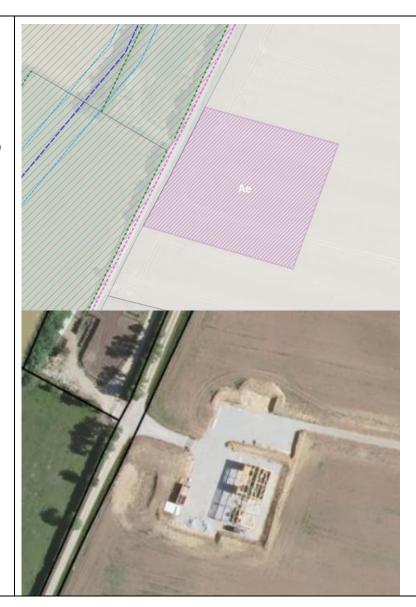
<u>Sées</u>

Superficie:

6 184 m²

Type d'activité :

Matériel agricole (projet récent)



LA PICARDERIE,

<u>Sées</u>

Superficie:

Avant : 7 061 m² Après : 1 930 m² Type d'activité :

Charpente/Couverture

Actuellement Uh



ROUTE D'ARGENTAN, Mortrée

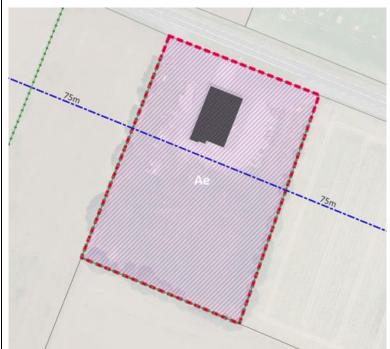
Superficie:

Avant : 15 810 m² Après : 15 810 m² Type d'activité :

Matériel agricole (extension en

cours)

Actuellement Uz



L'OMELÉE, Mortrée

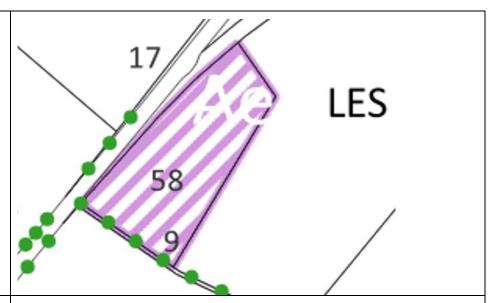
Superficie:

10 985 m²

Type d'activité :

Stockage agricole (projet en cours)

Ouverture à l'urbanisation (Actuellement 2AU)



LA MARE AMELINE, Chailloué

Superficie:

Avant: 35 029 m² Après : 9 790 m² Type d'activité :

Charpente/Couverture (Projet en cours ?)

Actuellement Nh

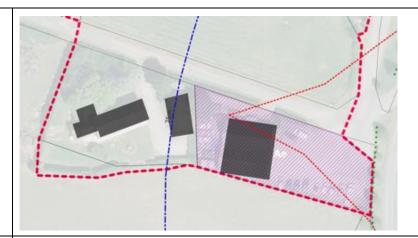


IMPASSE DES FONTAINES, Chailloué

Superficie:

Avant : 24 855 m²
Après : 1 357 m²
Type d'activité :
Garage automobile

Actuellement Ua



LE BOURG, Aunou sur Orne

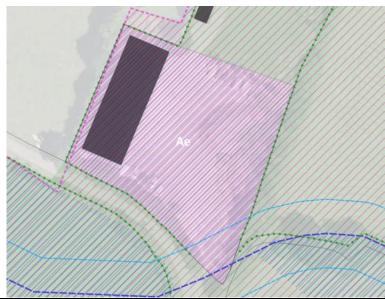
Superficie:

2 782 m²

Type d'activité :

Paysagiste

Ouverture à l'urbanisation



FRESNAUX, Aunou sur Orne

Superficie:

 $9\,941\ m^2$

Type d'activité :

Equipement haras

Ouverture à l'urbanisation



FRESNAUX, Aunou sur Orne

Superficie:

6 111 m²

Type d'activité :

Ancienne casse automobile à vendre

FRESNAUX, Aunou sur Orne

Superficie:

6 279 m²

Type d'activité :

Maçonnerie

Ouverture à l'urbanisation



LE CLOS, Aunou sur Orne

Superficie:

2 785 m²

Type d'activité :

Artisan rôtisseur traiteur

Ouverture à l'urbanisation

24 22 67 24 23 68 49 10

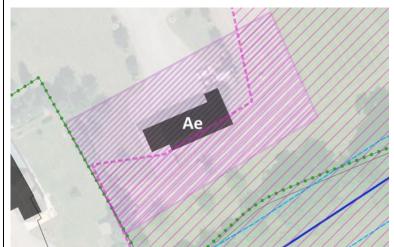
LA RIVIERE, Boissei la Lande

Superficie:

 $2\ 105\ m^2$

Type d'activité :

Vente de fromage



LA RIVIERE, Boissei la Lande

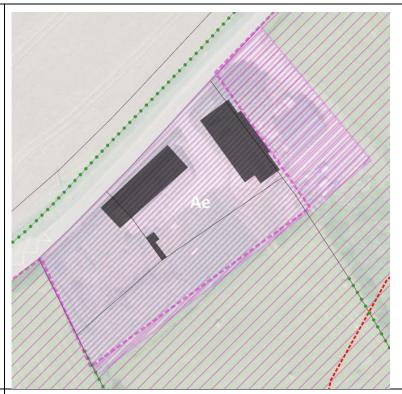
Superficie:

 $3723 \, m^2$

Type d'activité :

Paysagiste

Ouverture à l'urbanisation



<u>LE BOURG, La Ferrière-</u> <u>Béchet</u>

Superficie:

8 701 m²

Type d'activité :

Maçonnerie



<u>LA BRETONNIERE,</u> <u>Macé</u>

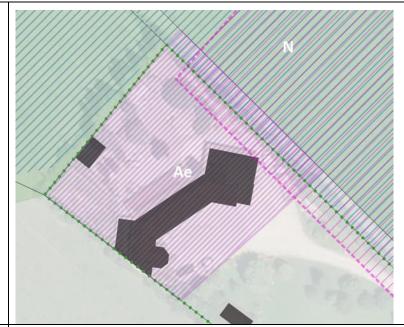
Superficie:

2 536 m²

Type d'activité :

Maçonnerie

Ouverture à l'urbanisation



LA BRETONNIERE, Macé

Superficie:

 $1.788 \ m^2$

Type d'activité :

Couvreur

Ouverture à l'urbanisation



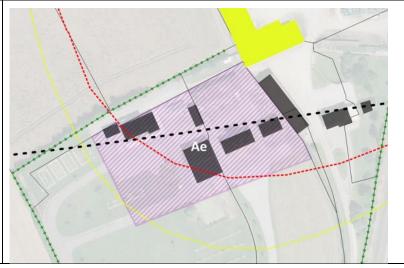
LORAILLE, Macé

Superficie:

5 701 m²

Type d'activité :

Maçonnerie



<u>LA FONTAINE PISSOT,</u> <u>Macé</u>

Superficie:

10 178 m²

Type d'activité :

Menuiserie

Ouverture à l'urbanisation

<u>LA FONTAINE PISSOT,</u> <u>Macé</u>

Superficie:

3 059 m²

Type d'activité :

Plaquiste/Menuiserie

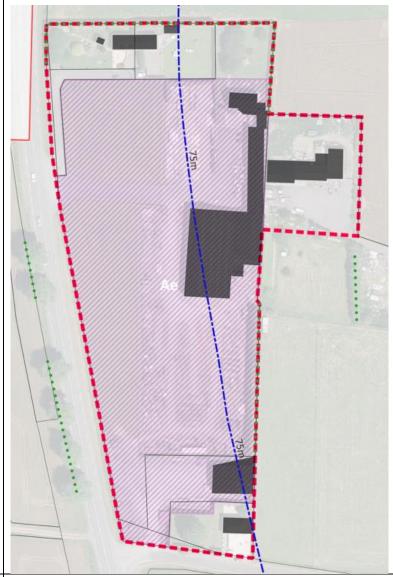


LA FOSSE À LA MOTTE, Neauphe-sous-Essai

Superficie:

Avant : 27 220 m²
Après : 19 964 m²
Type d'activité :
Ventes de matériaux

Actuellement Nh



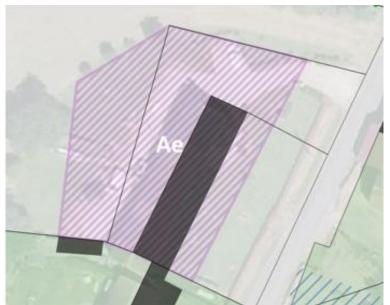
LA SEVESTERIE, Le Cercueil

Superficie:

1 303 m²

Type d'activité :

Électricité



EURÉE DU BOIS, Le Château d'Almenêches

Superficie:

3 231 m²

Type d'activité :

Travaux publics/Terrassement

Ouverture à l'urbanisation



LE BOURG, Le Château d'Almenêches

Superficie:

 $2\,665\ m^2$

Type d'activité :

Menuiserie

Ouverture à l'urbanisation



LE DOUAR, Tanville

Superficie:

15 184 m²

Type d'activité :

Charpente/Couverture



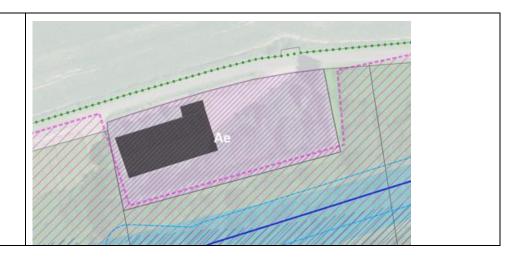
LE ROCHER, Tanville

Superficie:

3 971 m²

Type d'activité :

Entrepôt vacant



3. LES STECAL A VOCATION TOURISTIQUE ET DE LOISIRS (« NL »)

LE BOIS MAHEU, Chailloué

Superficie: 286 399 m²

<u>Type d'activité</u>: Existant et projet

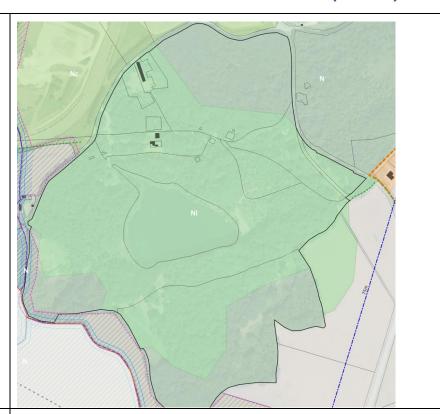
Equipement de loisirs de plein air et hébergement touristique

Maîtrise foncière / porteur de

projet : Privé

Pas de nouvelle ouverture à <u>l'urbanisation</u>

Actuellement NI



LA BARRE, Essay

Superficie: 116 733 m²
Type d'activité: Existant
Circuit de courses auto
Maîtrise foncière: Privé



ROUTE DE NEUILLY, Essay

Superficie: 4 577 m²

Type d'activité: Existant

Camping

Maîtrise foncière : Privé

Ouverture à l'urbanisation



LA COUR D'AUNOU, Aunou sur Orne

Superficie: 16 076 m²

Type d'activité: Existant

Hébergement touristique

Maîtrise foncière: Privé

Ouverture à l'urbanisation



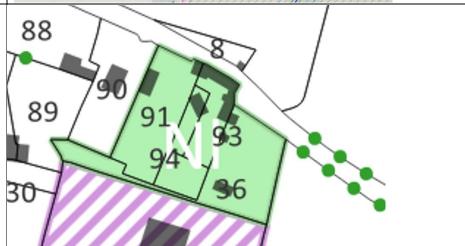
FRESNEAUX, Aunou sur Orne

Superficie: 4 372 m²

Type d'activité: Existant

Hébergement touristique

Maîtrise foncière: Privé



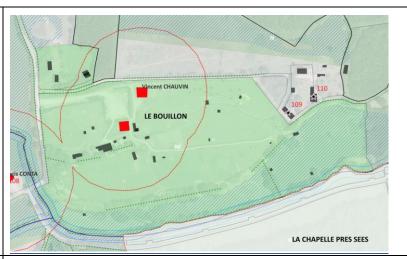
LA HOUSSAYE, Le Bouillon

<u>Superficie</u>: 116 950 m² <u>Type d'activité</u>: Existant

Parc animalier

Maîtrise foncière : Privé

Ouverture à l'urbanisation



VANDEL, Macé

<u>Superficie</u>: 7 342 m² <u>Type d'activité</u>: Existant

Hotel-restaurant

Maîtrise foncière : Privé



LE LOGIS, Le Cercueil

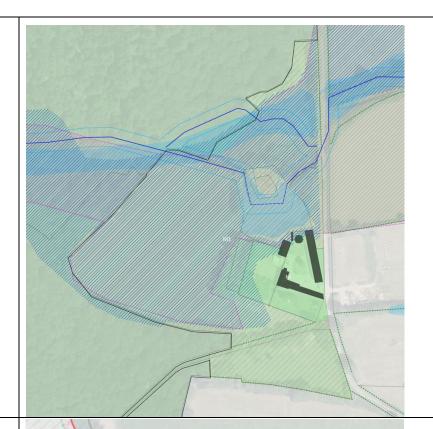
Superficie:

 $NL: 6\ 218\ m^2$ $NL1: 50\ 160\ m2$

<u>Type d'activité</u>: Projet Hébergement touristique <u>Maîtrise foncière</u>: Privé

Ouverture à l'urbanisation

Zonage NL1 : Spécifiquement pour de l'habitat léger de loisir temporaire



L'AUNAI GÉRU, Mortrée

Superficie : 12 959 m²

Type d'activité : Projet

Hébergement touristique

Maîtrise foncière : Privé

Ouverture à l'urbanisation

Zonage NL1 : Spécifiquement pour de l'habitat léger de loisir temporaire



LA MOISIERE SUD, Neauphe-sous-Essai

Superficie: 6 186 m²

Type d'activité: Projet

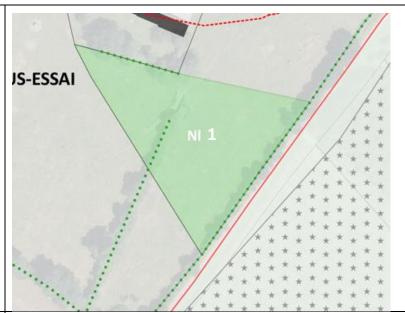
Hébergement touristique

Maîtrise foncière: Privé

Ouverture à l'urbanisation

Zonage NL1 : Spécifiquement pour de l'habitat léger de loisir

temporaire



ROUTE DE L'ETRE NORMAND, Tanville

Superficie: 15 061 m²
Type d'activité: Projet

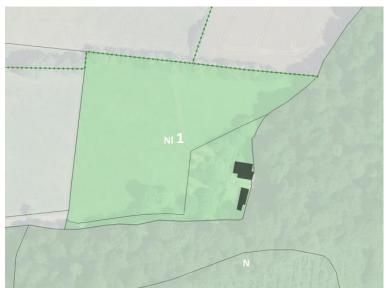
Camping

Maîtrise foncière : Privé



Zonage NL1 : Spécifiquement pour de l'habitat léger de loisir

temporaire



LE BAS MONTIER, Tanville

<u>Superficie</u> : 4 707 m² <u>Type d'activité</u> : Projet

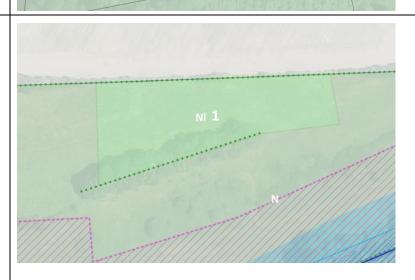
Camping

Maîtrise foncière : Privé

Ouverture à l'urbanisation

Zonage NL1 : Spécifiquement pour de l'habitat léger de loisir

temporaire



4. LES STECAL A VOCATION EQUIPEMENT PUBLIC DE LOISIRS (« NL »)

LE BOURG, Saint Gervais du Perron

<u>Superficie</u>: 2 094 m² <u>Type d'activité</u>: Existant

Terrain de sport

Maîtrise foncière : Publique



LE BOURG, Saint Gervais du Perron

<u>Superficie</u>: 3 936 m² <u>Type d'activité</u>: Projet

Terrain de sport

Maîtrise foncière : Publique

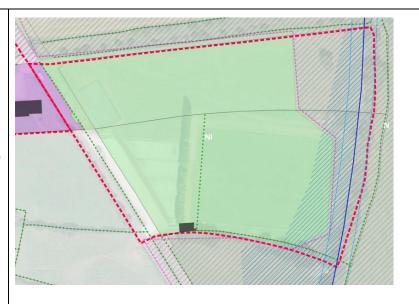


LE BOURG, Almenêches

<u>Superficie</u> : 25 652 m² <u>Type d'activité</u> : Existant

Terrain de sport

Maîtrise foncière : Publique



LE BOURG, Almenêches

Superficie: 5 547 m²

Type d'activité: Projet

Aire publique de loisirs

Maîtrise foncière: Publique



LE BOURG, Mortrée

Superficie: 78 891 m²

Type d'activité: Existant

Aire publique de loisirs

Maîtrise foncière: Publique

Ouverture à l'urbanisation



LA MARE AUX CHIENS, Sées

Superficie: 9 622 m²

Type d'activité: Existant

Aire publique de loisirs

Maîtrise foncière: Publique



LE BOURG, La Ferrière Béchet

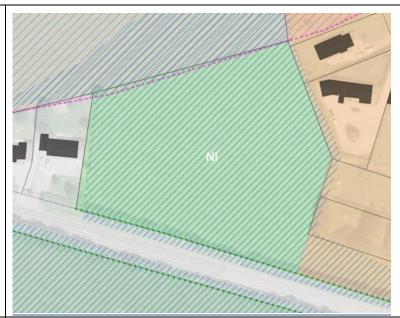
Superficie : 10 245 m²

Type d'activité : Projet

Aire publique de loisirs

Maîtrise foncière : Publique

Ouverture à l'urbanisation



LE BOURG, Essay

Superficie : 14 146 m²

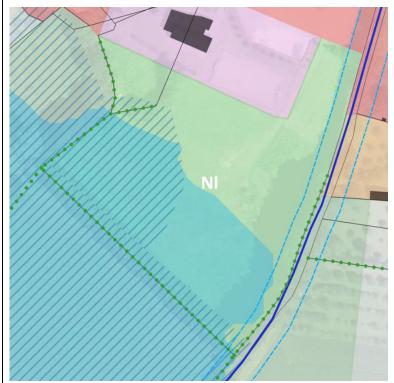
Type d'activité : Existant

Aire publique de loisirs

Maîtrise foncière : Publique

Ouverture à l'urbanisation

Zone d'expansion de crues d'intérêt notable à aménager sur la partie Sud



LE BOURG, La Chapelle près Sées

Superficie : 28 056 m²

Type d'activité : Existant

Espace naturel de détente

IME Anaïs

Maîtrise foncière : Privée



5. LES STECAL CARRIERE (« NC »)

FONTAINERIANT, Sées

Superficie:

Avant : 155 071 m²
Après : 160 271 m²

Type d'activité :
Carrière

Actuellement Nc

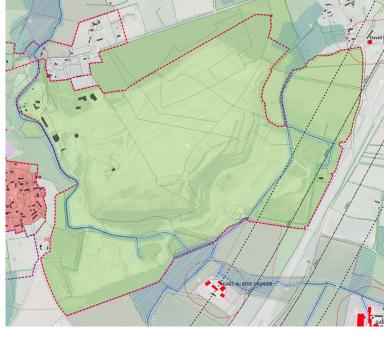


LES BRUYERES ET LE PONT, Chailloué

Superficie:

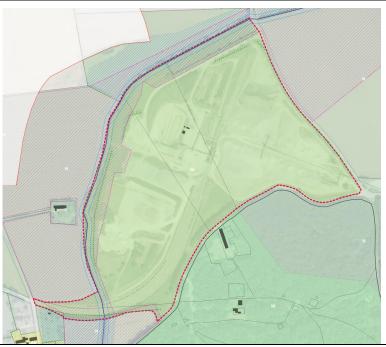
Avant : 1 389 754 m² Après : 1 587 860 m² Type d'activité : Carrière

Actuellement Nc



Superficie:

Avant : 200 260 m^2 Après : 200 260 m^2



LA CARRIERE, Boitron et Essay

Superficie: 301 560 m²

<u>Type d'activité</u> : Carrière

